

COMUNE DI GESUALDO (AV) - Prot. n. 537 del 27.01.2012 - **Decreto n. 1 del 27.01.2012 - Oggetto: Atto di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 Bis DPR 08.06.2011 n. 327 e ss.mm.ii., dello immobile catastalmente identificato al F.gl. 13 p.lla n. 245 sub 1cat.a/6, utilizzato per scopi di interesse pubblico.**

II DIRIGENTE - Responsabile dell'Ufficio Tecnico

PREMESSO CHE

Con delibera n. 4863 del 12/10/2001 la Giunta Regionale della Campania approvava la localizzazione di finanziamenti "a favore dei Comuni, nel cui territorio risultano tuttora presenti alloggi impropri, ancora occupati da nuclei familiari, quale baracche, containers ed altre sistemazione precarie, da rimuovere con adeguati programmi di riqualificazione edilizia ed urbanistica, per un importo complessivo di euro 182.691.463,48", includendo, tra gli altri, il Comune di Gesualdo;

Con delibera di G.C. n. 146 del 19.09.2002 e delibera n. 217 del 19.12.2002, nell'ambito del finanziamento regionale, venivano approvati il programma e il progetto definitivo dei lavori di "recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico del Centro storico - Programma A/02 e C/02"; lavori, dichiarati di pubblica utilità, urgenti ed indifferibili ai sensi dell'art. 1 L. 03.01.1978 n. 1 e dell'art. 35 L.R.C. 31.10.78 n. 51;

L'allegato piano particellare includeva tra gli immobili ammessi allo intervento di recupero (C/02) il fabbricato sito nel centro storico del Comune catastalmente identificato al F.gl 13 p.lla 245 sub 1 intitolato alla ditta Caracciolo Vincenzo;

Con D.D. n. 10 del 06.05.2004 prot. n. 2952 il Comune di Gesualdo decretava "la occupazione d'urgenza dello immobile necessaria alla esecuzione dei lavori di riparazione del fabbricato sito nel centro storico in via Nunziatella F13 p.la 245 sub 1", disponendo, con successivo provvedimento, la indennità provvisoria da corrispondere alla ditta espropriata;

In data 07.07.2004 interveniva la formale immissione in possesso nello immobile in proprietà della ditta Caracciolo Vincenzo, come certificato da verbale sottoscritto in pari data; successivamente veniva redatto verbale di consistenza;

Con decreto di esproprio n. 7 del 04.12.2008, notificato il successivo 09.12.2008, il Comune di Gesualdo decretava l'espropriazione definitiva dello immobile identificato alla p.la 245 sub 1 Fgl 13, liquidando la relativa indennità per un importo di Euro 3.259,90;

Con ricorso RG n. 352/09 il sig. Caracciolo Franco, nq di erede del sig. Caracciolo Vincenzo, impugnava, innanzi al Tar Campania Sezione Salerno, gli atti relativi alla procedura di esproprio iterata relativamente al fabbricato di cui alla p.la 245 sub 1 F.lgl 13 definita con Decreto di esproprio n. 7/08;

Con sentenza n. 08537 del 07.06.2010 il Tribunale Amministrativo Regionale, sezione distaccata di Salerno, annullava tutti gli atti relativi alla procedura di esproprio e, segnatamente, la Delibera di GC n. 146/02 e la Delibera di GC n. 217/02, la Determina n. 342/03, il D.D. di occupazione di urgenza n. 10 prot. n. 2952/04, il verbale di immissione in possesso, il Decreto di esproprio n. 7/08;

La pronuncia non formava oggetto di appello al Consiglio di Stato nei termini di legge acquisendo forza di res judicata;

Con ricorso RG. n. 1564/2011 il sig. Franco Caracciolo adiva il Tar Campania, Sez. distaccata di Salerno, per conseguire la ottemperanza al giudicato formatosi sulla sentenza n. 8537/2010;

Con nota prot. 7586 del 05.12.2011, nelle more del giudizio di ottemperanza, il Comune avviava il procedimento per la acquisizione dell'immobile di cui in al f.gl 13 p.la 245 sub 1 cat. A/6, in ossequio alla previsione dell'art. 42 Bis DPR n. 327/01 e ss.mm.ii., provvedendo alla formale comunicazione nei confronti del sig. Caracciolo ai sensi dell'art. 7 legge n. 241/90 e ss.mm.ii.;

Con sentenza n. 2064 del 21.12.2011, la sez. II del Tar Campania Salerno, rilevando la iterazione del procedimento di acquisizione ex art. 42 Bis DPR n. 327/01 e ss.mm.ii., ha ordinato al Comune di Gesualdo di "ottemperare alla sentenza di questa sezione 07.06.2010 n. 8537 nelle forme di cui in motivazione";

CONSIDERATO CHE:

Lo immobile sito alla via Nunziatella identificato catastalmente a F.gl. 13 p.la 245 sub.1 per effetto della realizzazione del programma di recupero e riqualificazione del centro storico (C/02) ha subito una irreversibile trasformazione, essendo stato utilizzato per scopi di rilevante interesse pubblico, nello specifico, ai fini della attuazione del programma di edilizia residenziale;

La p.lla n. 245 sub 1, già in titolarità di Caracciolo Vincenzo, dalla originaria consistenza di due vani attigui (1,5 vani catastali cat. a/6) disposti su secondo livello con ingresso da Vico I Nunziatella superiore, a seguito dello intervento di recupero e riqualificazione risulta composto da unico vano, essendo stato uno dei due vani completamente ristrutturato, mentre l'altro (annesso stanzino), sovrastante a vano di altra ditta demolito unitamente a quest'ultimo nell'anno 1981 a seguito degli eventi sismici del 23.11.1980 (giusto verbale di somma urgenza del 29.01.1981 e succ. ordinanza di demolizione) e non più ricostruito, attualmente è solo area di sedime;

L'immobile, allo stato, è parte di un fabbricato di più ampia consistenza che si sviluppa su tre livelli (piano interrato, piano terra e primo piano) secondo la seguente articolazione: vano cantina al primo livello, vano cucina/pranzo al secondo livello, un vano letto, wc e ripostiglio al terzo livello, per un totale di S.U. di mq. 59,86 e SNR di mq 13,52;

Il fabbricato, nella attuale consistenza, è stato inserito giusta bando pubblicato con nota prot. n. 969 del 02.03.2009, affisso in data 03.03.2009 e sino al 17.04.09, in procedura "per la assegnazione di n. 25 alloggi costruiti e riparati ai sensi della legge n. 493/93 e della Delibera di GRC n. 4863/01";

La procedura per la assegnazione dei 25 alloggi E.R.P., tra cui il fabbricato di cui al F.gl. 13 p.la 245 sub 1, bandita con nota prot. 969 del 02.03.09 è stata ultimata con la pubblicazione della graduatoria definitiva degli assegnatari sull'Albo Pretorio del Comune dal 17.11.2010 al 17.12.2010;

Il fabbricato insistente sulla p.la 245 al F.gl 13, sito alla via Nunziatella superiore – Programma C02 Alloggio n. 1 Intervento 6 –, è stato assegnato al sig. Dragone Manlio subentrato alla sig.ra Cogliano Carmela deceduta in data 07.07.2010;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

A seguito degli interventi di recupero e riqualificazione del centro storico del Comune di Gesualdo, lo immobile ricadente sulla p.la 245 sub 1 Fgl. 13 è stato ristrutturato con trasformazione irreversibile della originaria consistenza e destinato, per preminenti finalità pubbliche, ad edilizia residenziale sociale;

Lo immobile descritto è stato, perverso, inserito in programma di edilizia residenziale pubblica diretto a soddisfare il fabbisogno abitativo risalente agli eventi sismici del 1980; programma, definito con la assegnazione, a seguito di regolare procedura ad evidenza pubblica, dello alloggio ERP (graduatoria definitiva degli assegnatari pubblicata in data 17.11.2010/17.12.2010) e successiva immissione in possesso da parte dell'avente diritto, sig. Dragone Manlio;

Sussistono, e permangono, pertanto, rilevanti e preminenti finalità di pubblico interesse alla acquisizione del suddetto immobile al patrimonio del Comune, essendo il fabbricato vincolato, in attuazione di programma di recupero e riqualificazione a valersi su fondi erariali, a destinazione di alloggio ERP, allo stato, assegnato;

La connotazione pubblicistica della attuale destinazione della res espropriata, preordinata a garantire il fabbisogno di housing sociale del territorio comunale è, dunque, prevalente rispetto allo interesse del privato espropriato e, in uno alla trasformazione edilizia dello immobile – parte inscindibile di un'unica unità abitativa già assegnata nell'ambito del programma di edilizia sociale –, esclude ogni concreta possibilità di retrocessione del bene;

Ricorrono, attesa la destinazione, lo utilizzo e la rilevanza pubblicistica, vieppiù la irreversibile trasformazione dello immobile catastalmente identificato al F.gl 13 p.la n. 245 sub 1, tutti i presupposti che, ai sensi dell'art. 42 Bis DPR n. 327/01 e ss.mm.ii., legittimano l'acquisizione della res al patrimonio indisponibile del Comune per scopi di preminente interesse pubblico;

RILEVATO CHE

In data 22.12.2011, il sig. Caracciolo, anche a mezzo del proprio legale, ha presentato osservazioni, assunte al protocollo comunale con numero progressivo 7924/2011, in riscontro alla comunicazione di avvio del procedimento di acquisizione del 05.12.2011;

RITENUTO CHE

La ipotesi di stima prodotta dal sig. Caracciolo non risulta meritevole di accoglimento;

La quantificazione (pari a complessivi Euro 54.775,6) operata dal tecnico del privato espropriato è, difatti, raccordata al "valore venale del bene, allo stato attuale, di fatto, dello immobile", ossia secondo criterio che contrasta con i parametri di calcolo del valore venale prescritti per legge ed elaborati da costante orientamento giurisprudenziale e ancorato ad una superficie doppia di quella effettivamente espropriata;

Diversamente da quanto sostiene il sig. Caracciolo, il valore venale da considerare ai fini della quantificazione dello indennizzo dovuto ai sensi dell'art 42 Bis DPR n. 327/01 e ss.mm.ii. va correlato "alle caratteristiche del bene al momento dello accordo di cessione o alla data di emanazione del

decreto di esproprio" (arg. ex artt. 32 e 37 DPR n. 327/01), ovvero "al momento della irreversibile trasformazione del bene" (cfr. per tutte Cass. Civ. sez I 15.07.2009 n. 16531), ferma la insensibilità del valore venale della res alle vicende espropriative, ancorché oggetto di pronuncia giurisdizionale di illegittimità;

Per tali ragioni, si ritengono non accoglibili le osservazioni presentate dal sig. Caracciolo e la proposta di stima di cui alla relazione tecnica richiamata in allegato, confermandosi la sussistenza dei presupposti per procedere alla acquisizione dello immobile ai sensi dell'art 42 Bis DPR n. 327/01 e ss.mm.ii;

Visto l'art. 42 Bis DPR n. 327/2001 e ss.mm.ii.

Visto il DPR n. 327/01 e ss.mm.ii. recante "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per P.U."

Vista la legge del 22.10.1971 n. 865

Vista la legge del 29.07.1980 n. 385

Visto il DPR n. 8 del 1972; **Vista** la legge n. 2359/1865

Vista la legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

Vista la nota prot. n. 7586 del 05.12.2011

Preso atto della sentenza n. 08537 del 07.06.2010 resa dal Tar Campania Napoli, Sezione Salerno;

Preso atto della sentenza n. 2064 del 21.12.2011 emessa dalla Sezione II del Tar Campania, Salerno in sede di ottemperanza

DECRETA

Di acquisire al patrimonio indisponibile del Comune lo immobile catastalmente identificato al f.gl 13 p.IIa 245 sub 1 cat. A/6, da ritenersi a tutti gli effetti di legge trasferito al Comune di Gesualdo ai sensi degli art. 42 Bis DPR n. 327/01 e ss.mm.ii;

Di dare atto che al sig. Franco Caracciolo nato a Gesualdo il 04.02.1952, nella qualità di erede del sig. Vincenzo Caracciolo, sarà corrisposta la somma complessiva di €. 7.040,00 a lordo delle ritenute di legge, a titolo di indennizzo per il "pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale", nonché a titolo di "risarcimento del danno per il periodo di occupazione sine titolo", secondo i criteri prescritti dall'art. 42 Bis DPR n. 327/01 e ss.mm.ii., assumendosi come parametro tecnico il metro quadrato di superficie utile per l'immobile e per l'area di sedime inedita, e come parametro economico una cifra di €/mq 250,00 usualmente utilizzata nella attualità nelle contrattazioni similari nello stesso contesto di ubicazione, di manutenzione e di danneggiamento sismico e di €/mq. 100,00 per l'area di sedime (massimo valore di mercato di aree edificabili similari). Il parametro di stima del valore venale dell'immobile pari ad €. 250,00 al mq. è ottenuto anche analiticamente sottraendo dal valore massimo di mercato di immobili similari, non superiore a €. 1.000,00 al mq., la somma occorsa per il recupero del vano, ricapitalizzata al 30.09.2011 e così come certificato dal Direttore dei Lavori di recupero del suddetto immobile, arch. Petruzzo Raffaele, quantizzata in €/mq 750,55. Di seguito si riporta dettaglio delle quantificazioni operate:

Valore di mercato immobile acquisito:

- Fabbricato	mq. 15,24 x €.	250,00	= €.	3.810,00
- Terreno	mq. 16,00 x 0,50 x €.	100,00	= €.	800,00
B Totale			€.	4.610,00

1) Vv = Valore venale del bene all'epoca dell'occupazione illegittima e rivalutato all'attualità -
oppure valore venale del bene occupato stimato all'attualità €.

Ip = Vv = indennizzo per danno patrimoniale €.

Inp = 20% x Vv = indennizzo per danno non patrimoniale €.

Rd = Vv x 5% x t/365 (dove t è il tempo di occupazione illegittima

dal 20.09.2004 , al 30.01.2012 gg. 2.388,00) = risarcimento dei danni

per il periodo di spossessamento del bene dal 20.09.2004 al 30.01.2012 =

= 4.610,00 x 5% x 2.388,00/365 €.

Da tale calcolo risulta che alla ditta Caracciolo Franco spetta una somma complessiva di €. 7.040,00;

Di dare atto che la somma di Euro 7.040,00 sarà pagata al sig. Caracciolo nel termine di giorni trenta dalla notifica del presente provvedimento e che, decorso inutilmente tale termine, intendendosi lo indennizzo "non concordato", la somma sarà depositata, ai sensi dell'art. 42 Bis co. 4 e art. 20 co. 14 DPR n. 327/01 e ss.mm.ii., presso la Cassa Depositi e Prestiti;

Di dare atto altresì che, pagate le somme dovute a titolo di indennizzo ex art. 42 Bis, ovvero depositate le stesse ai sensi degli art. 42 Bis co. 4 e art. 20 co. 14 DPR n. 327/01 e ss.mm.ii, si intenderà perfezionato il passaggio di proprietà del bene espropriato al patrimonio indisponibile del Comune, con conseguente estinzione di ogni altro diritto reale o personale gravante sul bene;

Di stabilire che il presente atto sarà trasmesso alla competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, nonché inviato alla Corte dei Conti in copia integrale ai sensi dell'art. 42 Bis co. 7 DPR n. 327/01 e ss.mm.ii.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Ing. Nitti Vincenzo