

COMUNE DI SAN TAMMARO (CASERTA) (C.f. 00202480612) - Decreto n. 6 del 12/10/2020 prot. 9241 del 12/10/2020 di acquisizione coattiva in funzione sanante, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, delle aree ricadenti nel Comparto PEEP di Via Nazionale Appia, adibite a lotti destinati alla realizzazione di fabbricati per edilizia economica e popolare, a viabilità, verde e parcheggi, già in ditta catastale "CONGREGAZIONE DI CARITA DI NAPOLI - EDUCANDATO CAPECE SCONDITO", trasferite al Comune di Napoli

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

PREMESSO:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 7 agosto 2000 veniva approvato il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) del Comune di San Tammamo, per la costruzione di alloggi di edilizia economica e popolare in Via Nazionale Appia;
- che con decreto n. 1 del 02.02.2006 veniva disposta l'occupazione temporanea in via d'urgenza, preordinata alla espropriazione degli immobili ricadenti nel PEEP;
- che in data 13/03/2006 si procedeva all'immissione in possesso e alla redazione dello stato di consistenza dei terreni interessati;
- che tra le aree occupate ve ne erano alcune di proprietà del Comune di Napoli, in ditta catastale "CONGREGAZIONE DI CARITA DI NAPOLI - EDUCANDATO CAPECE SCONDITO", trasferite al Comune di Napoli a seguito dello scioglimento dell'ex I.P.A.B denominato "Istituti di Istruzione ed Assistenza Femminile in Napoli" ai sensi del D.P.R. 616/77 e della legge regione Campania n. 65/80, in esecuzione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 12203/81;
- che le aree venivano assegnate ed erano oggetto di apposita convenzione, ai sensi della L. 865/71 e s.m.i, con diverse cooperative;
- che le aree assegnate sono state quasi completamente edificate;
- che nel comparto PEEP di cui si tratta risiedono oltre 150 famiglie;
- che, però, per le aree occupate di proprietà del Comune di Napoli non si è perfezionata la procedura espropriativa con l'adozione del decreto di esproprio, in considerazione dell'insorgere di contenziosi con le ditte assegnatarie dei lotti, scaturiti al fine di reperire le somme dovute all'Ente proprietario;
- che nel corso degli anni il Comune di San Tammamo ha provato a sottoscrivere un accordo transattivo con il Comune di Napoli al fine di giungere ad una cessione volontaria delle aree oggetto di esproprio;
- che nonostante gli sforzi profusi non è stato possibile giungere ad una definizione bonaria della controversia in quanto non v'è stato accordo con il Comune di Napoli circa il valore economico da attribuire alle aree oggetto della procedura espropriativa;
- che, pertanto, allo stato, nonostante il piano di edilizia economica e popolare sia stato realizzato, e nonostante le aree siano state irreversibilmente trasformate, le stesse sono ancora di proprietà del Comune di Napoli.
- che sono interessate alla procedura di acquisizione sanante ex art. 42 bis T.U. Espropriazione, di cui al presente decreto, le partite catastali di seguito indicate:

1. Lotti edificati e concessi:

LOTTO n.	SUP. (come da PEEP)	Identificazione catastale Foglio 1 (Sez. S. Maria C.v)	Superficie catastale
N.	MQ	P.lle	mq
1	Parte da acquisire, p.lla 2002 per mq 624	2002	624,00
6	Parte da acquisire, p.lla 2001 per mq 1498	2001	1.498,00
2	2.875,00	2046	2.875,00
3	3.020,00	2051	3.020,00
4	2.365,00	5012	2.365,00

7	2.220,00	2044	2.485,00
8	2.500,00	Parte della 2042 di maggiore consistenza (accorpamento lotto 8 – 11)	5.107,00 (intera superficie p.lla 2042)
9	2.450,00	Parte della 2048 di maggiore consistenza (accorpamento lotto 9 – 12)	5.330,00 (intera superficie p.lla 2048)
10	2.700,00	2043	2.756,00
11	2.930,00	Parte della 2042 di maggiore consistenza (accorpamento lotto 8 – 11)	Vedasi consistenza p.lla 2042
12	2.880,00	Parte della 2048 di maggiore consistenza (accorpamento lotto 9 – 12)	Vedasi consistenza p.lla 2048
14	2.180,00	2047	2.180,00
19	2.475,00	2050	2.475,00
21	2.037,00	2045	2.037,00
22	1.995,00	2049	1.995,00
13	2.485,00	2014	2.485,00
15	2.180,00	2017	2.180,00
16	2.110,00	2019	2.110,00

Per complessi mq 41.522 effettivi , quale area da acquisire per lotti.

2. Superficie complessiva destinata a viabilità, standard, cabine elettriche, ricadenti sull'area del Comune di Napoli, così distinta:

Destinazione	SUP. MQ	P.lla
Viabilità	20.069,00	5013
Viabilità	46,00	2034
Verde	931,00	2011
Viabilità e verde	1443,00	5017
Cabina Enel	25,00	5018
Cabina Enel	25,00	5014

Per complessivi mq 22.529,00,

3. Superficie destinata a viabilità di Piano per mq. 1.863, da staccarsi dalla maggiore consistenza dell'area distinta in catasto al foglio 1(sez. S. Maria C.V.) particella 2027 della superficie complessiva di mq. 72.201

Destinazione	MQ	P.lla
Viabilità di piano	1.863,00	Area oggetto di acquisizione mq 1863, da staccarsi dalla maggiore consistenza dell'area distinta in catasto al foglio 1(sez. S. Maria C.V.) particella 2027

RAVVISATA, a questo punto, da parte dell'Amministrazione la necessità di giungere ad una conclusione definitiva della vicenda che oramai si trascina da lungo tempo e che ha portato anche a contenziosi contro l'Ente;

RAVVISATA la necessità, per le motivazioni indicate, di disporre l'acquisizione al patrimonio dell'Ente dei terreni su cui ricadono i manufatti e le opere di urbanizzazione oltre le aree oggetto di concessione, ai sensi della L. 865/71, giusta convenzione stipulata, di cui al Piano di Edilizia Economica e Popolare di Via Nazionale Appia, formalmente di proprietà di soggetti diversi dall'Ente;

VISTO l'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., il quale recita,

- al comma 1, che "Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.",

- al comma 4, che "Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziano l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione...";

CONSIDERATO CHE

a. le aree oggetto del vincolo disposto con i provvedimenti in premessa esplicitati sono state oggetto di assegnazione e che sulle stesse sono state eseguite opere di trasformazione per consentire la realizzazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) con le relative opere di urbanizzazione;

b. la valutazione degli interessi in conflitto, da un lato il pubblico interesse all'attuazione del Piano di Edilizia Economica e Popolare di cui trattasi e alla conseguenziale ricaduta positiva in termini di reperimento di alloggi per la collettività e, dall'altro, quello dei proprietari dei suoli che, pur privati illegittimamente della loro proprietà, possono trovare piena soddisfazione nel riconoscimento del complessivo risarcimento del danno, emerge che l'interesse pubblico al proseguimento dell'intervento è nettamente prevalente sull'interesse dei proprietari riconducibile ad aspetti meramente economici;

ATTESO CHE

a. relativamente ai presupposti ricorrenti per l'acquisizione, è stata valutata:

1. l'attualità e l'eccezionalità delle ragioni di interesse pubblico;
2. la prevalenza delle medesime sui contrapposti interessi privati del proprietario;
3. la carenza di alternative all'acquisizione di cui all'articolo 42-bis T.U. Espropriazioni;

b. il predetto interesse dei privati è meramente riconducibile ad aspetti economici;

c. secondo quanto contenuto al comma 8, lo speciale procedimento acquisitivo di cui all'articolo 42-bis è utilizzabile anche per fatti anteriori alla sua entrata in vigore;

CONSIDERATO che il Consiglio Comunale di San Tammaro con deliberazione n° 02 del 10/02/2020 si è pronunciato a favore dell'acquisizione sanante ex art. 42 bis T.U. Espropriazioni delle aree PEEP;

VISTA la Deliberazione di C.C. n° 02 del 10/02/2020, con cui è stato espressamente deliberato:

"1. Di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale;

2. Di dichiarare la sussistenza delle ragioni di interesse pubblico, concreto ed attuale per dar corso alla procedura di acquisizione sanante dei terreni su cui ricadono i manufatti e le opere di urbanizzazione di cui al Piano di Edilizia Economica e Popolare di Via Nazionale Appia, nonché quelli che hanno comportato la irreversibile trasformazione dell'area,omissis.....

3. Di esprimere la propria volontà in senso favorevole all'adozione del provvedimento di acquisizione sanante delle aree indicate in narrativa, demandando al Responsabile del Settore tecnico del Comune di San Tammaro l'emanazione dei provvedimenti necessari, ivi incluso l'avvio del procedimento, per dare attuazione alla volontà espressa dal consiglio sulla acquisizione delle aree oggetto di occupazione sine titolo da parte del Comune ed al responsabile del Settore economico-finanziario di quantificare l'ammontare dell'indennizzo dovuto al Comune di Napoli secondo quanto espressamente previsto dall'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001";

CONSIDERATO che in base alla legge e alle convenzioni sottoscritte con il Consorzio Conape concessionario della maggior parte dei lotti, e con gli ulteriori concessionari (Impresa Golino, Impresa Raucci, Coop. DIKE, Coop. Domus II) le somme necessarie per procedere all'acquisizione sanante, ulteriori rispetto a quelle già nella disponibilità dell'Ente, dovranno essere

versate dai soggetti assegnatari così come previsto in particolare all'ultimo comma dell'art. 7 della Convenzione sottoscritta tra le parti e della L. 865/1971;

ATTESO che con proprie note del 22/05/2020 si è provveduto a richiedere alle ditte interessate la corresponsione, in proporzione alle aree assegnate, delle somme ancora dovute per gli espropri nonché delle maggior somme dovute per l'urbanizzazione delle aree, così come determinate a seguito di perizia di variante, unitamente alle maggior somme dovute per l'acquisizione delle aree di cui al presente decreto ex art. 42 bis T.U. Espropriazioni;

ATTESO che alla luce delle valutazioni di cui sopra, con comunicazione a firma del Responsabile del Settore Tecnico Comunale nonché Responsabile del Procedimento prot. n° 4823 del 29/05/2020 si è proceduto all'avvio del procedimento di acquisizione sanante delle aree illegittimamente occupate e trasformate ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

ATTESO che a seguito della comunicazione di avvio del procedimento al soggetto proprietario, Comune di Napoli, non sono pervenute, nei termini assegnati, osservazioni;

RITENUTO pertanto opportuno ultimare il procedimento avviato con la comunicazione prot.n° 4823 del 29/05/2020;

RITENUTO, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42-bis del DPR 327/01 e ss.mm.ii. di dover:

- Considerare l'assoluta necessità di mantenere le opere così come realizzate sull'area tuttora occupata in assenza di un valido titolo al fine di non vanificare l'importante piano abitativo realizzato;
- Procedere all'acquisizione sanante delle aree illegittimamente occupate e trasformate;
- Disporre l'acquisizione delle aree di cui al prospetto allegato, che forma parte integrante e sostanziale del presente decreto, con il riconoscimento di un indennizzo al proprietario Comune di Napoli per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfettariamente liquidato nella misura del 20% del valore venale del bene, oltre l'interesse del 5% annuo sul valore determinato per il periodo di occupazione sine titolo:

VISTA la relazione di stima redatta da questo ufficio nella quale è stata determinata in favore del proprietario delle aree Comune di Napoli l'indennizzo dovuto in euro 593.902,37, al netto della detrazione stimata in Euro 662.903,63, quale quota parte per l'infrastrutturazione dell'intera area, dovuta dal Comune di Napoli, cui restano in proprietà mq 14.362 di lotti edificabili, completamente infrastrutturati e dotati di ogni servizio, oltre euro 77.471,96 relativi all'importo dei costi sostenuti per la pulizia e bonifica delle aree, su suoli del Comune Napoli, calcolato nel modo seguente:

- Si è proceduto al calcolo del valore venale del fondo da corrispondere al Comune di Napoli rivalutato dal 13/03/2006 al 31/03/2020 determinato in euro 311.233,83;
- Si è proceduto alla determinazione del risarcimento per occupazione senza titolo (c. 3 art. 42 bis) computando la somma pari all'interesse del 5% su euro 311.233,83 dal 13/03/2006 al 08/05/2020 per un importo pari ad euro 220.421,77;
- Si è proceduto alla determinazione del pregiudizio non patrimoniale pari al 20% su euro 311.233,83 per un importo pari ad euro 62.246,77;

il tutto secondo quanto riportato nella relazione di stima allegata al presente decreto.

VISTI

- la legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i.;
- il DPR 8 giugno 2001 n. 327;
- la relazione di stima predisposta da questo ufficio.

Alla stregua dell'istruttoria amministrativa compiuta e delle risultanze e degli atti richiamati nella premesse, costituenti istruttoria a tutti gli effetti di legge

DECRETA

Per le motivazioni di cui alle premesse, che qui si intendono integralmente riportate:

Articolo 1

Sono acquisite al patrimonio del Comune di San Tammaro, codice fiscale 00202480612, per lo scopo di cui nelle premesse, le aree di seguito indicate, ricadenti nel Comparto PEEP di Via Nazionale Appia:

LOTTO n.	SUP. (come da PEEP)	Identificazione catastale Foglio 1 (Sez. S. Maria C.v)	Superficie catastale
N.	MQ	P.Ile	mq

1	Parte da acquisire, p.lla 2002 per mq 624	2002	624,00
6	Parte da acquisire, p.lla 2001 per mq 1498	2001	1.498,00
2	2.875,00	2046	2.875,00
3	3.020,00	2051	3.020,00
4	2.365,00	5012	2.365,00
7	2.220,00	2044	2.485,00
8	2.500,00	Parte della 2042 di maggiore consistenza (accorpamento lotto 8 – 11)	5.107,00 (intera superficie p.lla 2042)
9	2.450,00	Parte della 2048 di maggiore consistenza (accorpamento lotto 9 – 12)	5.330,00 (intera superficie p.lla 2048)
10	2.700,00	2043	2.756,00
11	2.930,00	Parte della 2042 di maggiore consistenza (accorpamento lotto 8 – 11)	Vedasi consistenza p.lla 2042
12	2.880,00	Parte della 2048 di maggiore consistenza (accorpamento lotto 9 – 12)	Vedasi consistenza p.lla 2048
14	2.180,00	2047	2.180,00
19	2.475,00	2050	2.475,00
21	2.037,00	2045	2.037,00
22	1.995,00	2049	1.995,00
13	2.485,00	2014	2.485,00
15	2.180,00	2017	2.180,00
16	2.110,00	2019	2.110,00

Per complessi mq 41.522 effettivi , quale area da acquisire per lotti.

Superficie complessiva destinata a viabilità, standard, cabine elettriche, ricadenti sull'area del Comune di Napoli, così distinta:

Destinazione	SUP. MQ	P.lla
Viabilità	20.069,00	5013
Viabilità	46,00	2034
Verde	931,00	2011
Viabilità verde e	1443,00	5017
Cabina Enel	25,00	5018
Cabina Enel	25,00	5014

Per complessivi mq 22.529,00,

Superficie destinata a viabilità di Piano per mq. 1.863, da staccarsi dalla maggiore consistenza dell'area

distinta in catasto al foglio 1(sez. S. Maria C.V.) particella 2027 della superficie complessiva di mq. 72.201

Destinazione	MQ	P.Illa
Viabilità di piano	1.863,00	Area oggetto di acquisizione mq 1863, da staccarsi dalla maggiore consistenza dell'area distinta in catasto al foglio 1 (sez. S. Maria C.V.) particella 2027

secondo l'allegato prospetto, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, concernente l'individuazione delle aree sopra indicate, già in ditta catastale "CONGREGAZIONE DI CARITA DI NAPOLI - EDUCANDATO CAPECE SCONDITO", trasferite al Comune di Napoli a seguito dello scioglimento dell'ex I.P.A.B denominato "Istituti di Istruzione ed Assistenza Femminile in Napoli" ai sensi del D.P.R. 616/77 e della legge regione Campania n. 65/80, in esecuzione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 12203/81.

Articolo 2

Il presente atto di acquisizione è notificato all'interessato ente proprietario Comune di Napoli a cura dell'Ente e sarà soggetto alla trascrizione, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Comune, sotto la condizione sospensiva del pagamento ovvero al loro deposito, effettuato ai sensi dell'articolo 20, comma 14 del DPR 327/2001, delle somme dovute a favore dell'ente proprietario con la contestuale voltura catastale

Articolo 3

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., sulla base della stima redatta dall'ufficio tecnico comunale, l'indennizzo dovuto è pari ad euro 593.902,37, al netto della detrazione stimata in Euro 662.903,63, quale quota parte per l'infrastrutturazione dell'intera area, dovuta dal Comune di Napoli, (cui restano in proprietà mq 14.362 di lotti edificabili, completamente infrastrutturati e dotati di ogni servizio), oltre euro 77.471,96 relativi all'importo dei costi sostenuti per la pulizia e bonifica delle aree, su suoli del Comune Napoli, calcolato nel modo seguente: calcolo del valore venale del fondo da corrispondere al Comune di Napoli rivalutatosi dal 13/03/2006 al 31/03/2020 determinato in euro 311.233,83;

determinazione del risarcimento per occupazione senza titolo (c. 3 art. 42 bis) computando la somma pari all'interesse del 5% su euro 311.233,83 dal 13/03/2006 al 08/05/2020 per un importo pari ad euro 220.421,77;

determinazione del pregiudizio non patrimoniale pari al 20% su euro 311.233,83 per un importo pari ad euro 62.246,77;

il tutto secondo quanto riportato nella relazione di stima allegata al presente decreto.

Il predetto indennizzo, da intendersi quale liquidazione forfettaria per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale e per il risarcimento per il periodo di occupazione senza titolo, sarà liquidato così come previsto dall'art. 42 bis comma 4 del D.P.R. n° 32 dell'08.06.2001.

E' trasmesso, inoltre, all'ufficio ragioneria dell'Ente per quanto di competenza, che nel termine di giorni 30 giorni dall'emissione del presente provvedimento, provvederà al pagamento delle somme, innanzi indicate, ovvero al loro deposito effettuato ai sensi dell'articolo 20, comma 14 del DPR 327/2001 dovute a favore dell'ente proprietario.

Articolo 4

Il presente atto di acquisizione sarà pubblicato per sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (B.U.R.C.), all'albo Pretorio, nonché, sul sito istituzionale del Comune di San Tammaro.

Il presente provvedimento sarà, altresì, comunicato, entro trenta giorni, alla Corte dei Conti mediante trasmissione di copia integrale, così come previsto dall'art. 42 bis del DPR 327/01 e ss.mm.ii.

Articolo 5

Ai sensi dell'art. 3 comma 4 della legge 7 agosto 1990 n° 241 e s.m.i. si comunica che, avverso il presente atto, può essere presentato ricorso giurisdizionale al TAR competente entro 60 giorni dalla data di notifica del presente provvedimento.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
f.to. ING. LUIGI VITELLI