

COMUNE DI BARANO D'ISCHIA

PROVINCIA DI NAPOLI

Data Delibera: 7/02/2023

N° Delibera: 16

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: PROCEDURA DI ACQUISIZIONE SANANTE, EX ART. 42- BIS DEL D.P.R. 8 GIUGNO 2001 N. 327 A FAVORE DEL COMUNE DI BARANO D'ISCHIA DEL BENE IMMOBILE UBICATO IN QUESTO COMUNE ALLA LOCALITÀ CAPPELLA IDENTIFICATI IN CATASTO AL FOGLIO 19, P.LLA 715 - DISPOSIZIONI PER L'ACQUISIZIONE.

L'anno duemilaventitre addi sette del mese di Febbraio alle ore 12:00 nella sala delle adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta gli Assessori Comunali.

N°	Cognome Nome	Qualifica	P/A
1	GAUDIOSO DIONIGI	SINDACO	Presente
2	BUONO SERGIO	ASSESSORE	Presente
3	DI COSTANZO DANIELA	ASSESSORE	Presente
4	DI MEGLIO RAFFAELE	ASSESSORE	Presente
5	MANGIONE EMANUELA	ASSESSORE	Presente

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Maria Grazia LOFFREDO
Il Presidente Dott. DIONIGI GAUDIOSO, in qualità di SINDACO, dichiara aperta la seduta per aver constatato il numero legale degli intervenuti, passa alla trattazione dell'oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- intercorre una vicenda giudiziaria tra il Comune di Barano d'Ischia e la sig.ra Annunziata Di Costanzo - dante causa della sig.ra Lucia Di Scala - proprietaria di un appezzamento di terreno non edificabile sito nel Comune di Barano d'Ischia alla località *Cappella* (in catasto, Foglio 19, p.lla 715) sul quale sorgevano i resti di un annesso cellaio e/o grotta;
- con delibera di G.M. n. 169 del 21.05.1999 il Comune di Barano d'Ischia approvava il progetto per la realizzazione di impianti sportivi, interventi dichiarati di pubblica utilità, procedendo ad occupare l'intera consistenza della particella n. 715 pari a mq 256, di cui i primi 100 mq per il periodo di anni 5 a partire dal 10 luglio 2000 (prima presa di possesso) e gli ulteriori 156 mq, il periodo di 5 anni, a partire dal 15 marzo 2001;
- l'Ente trasformava irreversibilmente 200 mq del fondo, distruggendo il manufatto interrato adibito a cellaio/grotta;
- all'occupazione legittima, non faceva seguito il provvedimento di esproprio definitivo del bene e divenuta quindi inefficace la dichiarazione di pubblica utilità, l'occupazione del fondo diveniva illegittima;
- la sig.ra Di Costanzo, dunque, adiva il Tribunale di Napoli al fine di ottenere la restituzione del fondo con annesse strutture sportive realizzate, il risarcimento del danno pari al valore venale del cellaio distrutto ed in subordine la condanna del Comune di Barano d'Ischia al pagamento del valore venale del bene oltre le indennità di occupazione legittima;
- il Tribunale di Napoli - Sez. Distaccata di Ischia, con sentenza n. 396/2013 rigettava la richiesta di retrocessione del fondo in uno alle opere ivi insistenti e quella di risarcimento del danno per distruzione della casa colonica nonché, in via subordinata, quella del pagamento del valore venale del suolo oltre all'indennità di occupazione legittima. Nella citata pronuncia il Giudice di prime cure fa espresso riferimento alla possibilità di acquisizione sanante ex art. 42-bis D.P.R. 327/2001;

Considerato che:

- avverso la predetta sentenza interponevano appello la sig.ra Lucia Di Scala, il sig. Giovanni Di Scala ed il sig. Giorgio Di Scala, in qualità di eredi dell'attore, insistendo per la riforma della sentenza;

- la Corte d'appello di Napoli, con sentenza n. 2085 del dì 11.06.2020, rigettava l'appello in riferimento alla restituzione del bene e all'indennità di illegittima occupazione precisando per tale ultimo aspetto che *“non possono, quindi, essere prese in considerazione le domande di risarcimento del danno avanzate dalla Di Scala, ivi compresa quella per la occupazione illegittima del fondo, che il Tribunale ha ritenuto poter essere indennizzabili solo con il provvedimento di cui all'art. 42-bis D.P.R. 327/2001...omissis...”*;

- il Giudice di seconda istanza definiva l'indennità di occupazione legittima complessivamente in € 10.818,50 oltre interessi legali decorrenti per ciascuna annualità considerata, dalla scadenza dei relativi periodi di occupazione legittima, onerando il Comune di Barano d'Ischia a depositare la predetta somma presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze;

Verificato che, con successiva diffida a firma dell'avv. Giuseppe Di Meglio, i Sig.ri Di Scala chiedevano al Comune di Barano d'Ischia di rimuovere lo stato di occupazione illegittima alternativamente mediante un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42-bis D.P.R. 327/2001 e corresponsione dell'indennizzo secondo i criteri previsti da tale norma, consentendo l'accesso alla residua parte della particella 715 di proprietà rimasta interclusa o restituendo il bene, previa remissione in pristino nonché il risarcimento del danno per occupazione illegittima;

Preso atto che il Responsabile del Settore IV ha ritenuto di affidare all'Avv. Alessandro Barbieri la redazione di un parere *pro veritate* sul caso che ci occupa;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 22 bis comma 6 del D.P.R. 327/2001, il decreto che ha disposto l'occupazione d'urgenza, preordinata all'espropriazione, ha perso efficacia non essendo stato emanato il decreto di esproprio nei termini previsti;

- ne discende in altri termini che, l'espropriazione, pur avviatasi legittimamente ed in presenza di un valido provvedimento dichiarativo della pubblica utilità (Delibera di G.M. 169/1999), in assenza di un provvedimento di espropriazione definitiva, refluisce in una occupazione *sine titulo*;

- il Tribunale di Napoli – Sez. distaccata di Ischia, con sentenza n. 396/2013, con richiamo anche della Corte d’Appello di Napoli, fa peraltro espressamente salva la possibilità dell’adozione del provvedimento ex art. 42-bis D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii.;

Considerato che:

- anche nel parere *pro veritate*, l’Avvocato incaricato è granitico nel ritenere che: *“Il Comune è certamente abilitato ad acquisire il fondo di proprietà dei Sig.ri Di Scala (quali eredi della Sig.ra Di Costanzo) ai sensi dell’art. 42-bis D.P.R. 327/2001, provvedendo alla liquidazione delle somme dovute a titolo di indennizzo patrimoniale (corrispondente al valore venale del bene al momento dell’acquisizione) e non patrimoniale (pari al 10% del suddetto valore venale), oltre ad un indennizzo per il periodo di occupazione illegittima (interesse del 5% sul valore venale attuale, da calcolarsi per ogni anno di occupazione illegittima, nei limiti dell’intervenuta prescrizione quinquennale, salvo interruzioni), precisando che “Tale rimedio dovrà, in ogni caso, costituire l’extrema ratio, dovendo l’Amministrazione dapprima valutare la possibilità di restituire l’area al legittimo proprietario, previa demolizione dell’esistente. Qualora ciò, per ragioni di pubblico interesse, non dovesse essere possibile, l’Amministrazione provvederà alla c.d. acquisizione di cui all’art. 42 bis, D.P.R. 327/2001 mediante esplicitazione delle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l’emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati, con un percorso motivazionale rafforzato ed assistito da garanzie partecipative rigorose, che dimostrino in modo chiaro che l’apprensione coattiva si pone come una scelta estrema, laddove non sono ragionevolmente praticabili soluzioni alternative (ex multis, Consiglio di Stato, Sez. IV, 13 settembre 2021 n. 6255; Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 1340/2020)”;*

Valutato che

- a mente l’articolo 142bis, comma 1, del D.P.R. 327/2001 *“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”.*

- il successivo comma 4 *“Il provvedimento di acquisizione, recante l’indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell’area e se possibile 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 evidenziando l’assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione...omissis...”*;

Dato atto che, ai sensi dell’art. 42-bis, comma 8, del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., le disposizioni dell’articolo 42bis trovano applicazione anche ai fatti anteriori alla sua entrata in vigore, dovendo però l’Amministrazione rinnovare la valutazione di attualità e la prevalenza dell’interesse pubblico a disporre l’acquisizione;

Considerato che, in osservanza di quanto prescritto dalla citata normativa, si riscontrano le sottoindicate condizioni per l’applicazione dell’articolo 42bis e ss.mm.ii. ed in particolare:

- nel caso di specie, sussistono le condizioni delle ragioni essenziali di giustificare l’acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune, non essendo praticabili, peraltro, soluzioni alternative, posto che le ragioni di pubblico interesse che hanno sorretto la realizzazione delle infrastrutture pubbliche permangono e sono attuali, senza sottacere che la eventuale restituzione dell’area implicherebbe il ripristino dello *status quo ante*, le cui operazioni materiali presupporrebbero l’utilizzo di risorse significative non corrisposte da alcun vantaggio in termini di incremento patrimoniale del Comune determinato di converso dal ricorso all’acquisizione sanante; - alla luce della dettagliata ponderazione e della analisi comparativa degli interessi in conflitto, così come disposto dall’art. 42- bis T.u.E.s., risulta prevalente il pubblico interesse al mantenimento dell’area;

- trattasi, ad oggi, di un bene utilizzato per interesse pubblico, in quanto l’area del privato è stata occupata ed irreversibilmente trasformata dall’Amministrazione comunale in una struttura sportiva polivalente, utilizzata da diverse associazioni dilettantistiche sportive;

- è di tutta evidenza che l’interesse pubblico è ancora attuale e prevalente;

Preso atto che

- al fine di avviare il procedimento e notificare ai proprietari delle aree, oggetto di contenzioso, l’avvio della procedura ex articolo 42bis del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii., nei confronti degli aventi titolo, vi è la necessità di redigere una relazione di stima dell’immobile oggetto della procedura di acquisizione sanante, con relativa tabella indicante gli indennizzi dovuti,

volendo, qualora lo ritenesse opportuno, riferirsi ai parametri e alle considerazioni forniti dall'Avvocato Barbieri nel proprio parere *pro veritate*, che di seguito si riportano:

“Le somme dovute ai sensi dell’art. 42-bis D.P.R. 327/2001 vanno così computate:

1. a titolo di indennizzo patrimoniale, una somma corrispondente al valore venale del bene al momento dell’acquisizione;

2. a titolo di indennizzo non patrimoniale, una somma pari al 10% del suddetto valore venale attuale.

3. un indennizzo per il periodo di occupazione illegittima, pari ad un interesse del 5% sul valore venale attuale, da calcolarsi per ogni anno di occupazione illegittima, nei limiti dell’intervenuta prescrizione quinquennale, salvo interruzioni. Si ribadisce che l’indennizzo per il periodo di occupazione illegittima dovrà coprire solo l’ultimo quinquennio, per intervenuta prescrizione delle somme dovute per anni più risalenti, salvo atti interruttivi pregressi.

Tali somme, in quanto calcolate su un valore (valore venale) stabilito all’attualità (ovvero al momento dell’acquisizione) non sono soggette a rivalutazione e/o interessi.

L’esatta misura delle somme dovute potrà avvenire mediante una stima del valore venale, che si suggerisce di eseguire partendo da quanto già acclarato nella C.T.U. espletata nel Giudizio in Corte di Appello, per le ragioni di cui supra, e computando anche l’eventuale perdita di valore della residua quota della particella 715 rimasta interclusa.

Non sono da considerare le differenti pretese economiche avanzate dai Sig.ri Di Scala con la diffida del 16.03.2021 a firma dell’Avv. Di Meglio.

Dall’esame dei provvedimenti giudiziari, infatti, non è dato evincere l’importo di € 28.607,20 rivendicato dai Sig.ri Di Scala.

Vi è, invero, nella Sentenza n. 2085/2020 della Corte di Appello, un riferimento, mediante citazione della CTU, alla differente somma di € 28.672,00 quale valore dell’area occupata per il periodo “aprile 2004 – marzo 2005”.

Ma tale valore non necessariamente corrisponde al valore venale attuale del bene da considerare per la determinazione degli indennizzi di cui all’art. 42-bis D.P.R. 380/2001 in caso di acquisizione [a copertura del pregiudizio patrimoniale (valore venale), non patrimoniale (10% del valore venale) e del mancato godimento (5% del valore venale)].

Dalla lettura della Sentenza della Corte d'Appello n. 2085/2020 nemmeno si evince alcun accertamento in ordine alla quantificazione di un presunto risarcimento per occupazione illegittima (avendo peraltro la Corte dichiarato inammissibile la relativa domanda).

Invero, la somma di € 2.389 annui – invocato dai Sig.ri di Scala a ristoro del mancato godimento del bene, per ogni anno di occupazione – è unicamente riferita all'importo dovuto dal Comune a titolo di indennità di occupazione legittima per il periodo aprile 2004 – marzo 2005.

Fermo quanto rilevato in ordine alla possibilità di utilizzare le risultanze della C.T.U. resa in sede di Appello per la determinazione del valore venale del fondo occupato, con riferimento al giudicato formatosi sulla Sentenza della Corte di Appello di Napoli n. 2085/2020, il sottoscritto suggerisce di provvedere a quanto ivi statuito, ovvero a corrispondere le somme dovute per la sola occupazione legittima ivi liquidate nella somma complessiva di € 10.818,50, cui sommare gli interessi legali con decorrenza, per ciascuna annualità considerata, a partire dalla scadenza dei relativi periodi di occupazione legittima e fino al soddisfo”;

Ritenuto, pertanto, per le motivazioni sopra riportate di dover procedere all'acquisizione sanante ex art. 42- bis del D.P.R. 327/2001 dell'area in questione;

Dato atto che l'art. 42, comma 2, lett. 1) del D. Lgs. n. 267/2000 riserva al Consiglio Comunale la competenza per l'adozione dell'atto acquisitivo;

Visto l'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii.;

Richiamato l'art. 42, comma 2, lett. L). D.Lgs. n. 267/2000 il quale stabilisce che rientrano nella competenza del Consiglio gli “*acquisti e alienazioni immobiliari*”, tra i quali rientra anche l'acquisizione di immobili utilizzati senza titolo dal Comune per scopi di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001;

Vista la delibera di G.M. n. 169 del 21.05.1999, cui si rimanda per far parte integrante e sostanziale della presente proposta;

Visto il parere *pro veritate* dell'Avv. Alessandro Barbieri;

Acquisiti e favorevoli i pareri ex art. 49 tuel;

Con votazione unanime favorevole

DELIBERA

per le motivazioni in fatto e diritto esplicitate in narrativa, che qui si intendono integralmente riportate e trascritte

1. di prendere atto del parere *pro veritate*, redatto dall'Avvocato Alessandro Barbieri, che viene allegato alla presente, formandone parte integrante e sostanziale;
2. di demandare al Responsabile del Settore V: la predisposizione di tutti gli atti necessari all'adozione del provvedimento di acquisizione al patrimonio del Comune di Barano d'Ischia dell'area oggetto della presente deliberazione, ivi compresa la comunicazione di avvio del procedimento agli interessati, che verranno individuati dall'Ufficio,
3. di stabilire che il predetto Responsabile, per la quantificazione dell'indennità di occupazione illegittima e dell'indennizzo patrimoniale e non dovuto per l'acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/01, possa avvalersi alternativamente (comparando costi e tempistiche di realizzazione della stima) di professionista esterno dotato di adeguate competenze assegnando all'uopo una somma massima di € 2.000,00 (duemila) oltre oneri, oppure del Servizio tecnico estimativo fornito dall'Agenzia delle Entrate, in quest'ultima ipotesi previa sottoscrizione di apposito accordo di collaborazione ai sensi dell'art. 64, comma 3bis, del D.Lgs. n. 300/1999, di cui sin d'ora si autorizzano il Sindaco o suo delegato alla sottoscrizione;
4. di demandare, inoltre, al prefato Responsabile:
 - la valutazione dell'esatta collocazione della particella, dichiarata interclusa dai signori Di Scala e di verificarne l'effettiva interclusione;di proporre, all'esito degli atti di competenza del Settore V, al Consiglio comunale l'approvazione dell'atto di acquisizione;
5. di dichiarare la presente, con separata votazione ad esito unanime, immediatamente eseguibile ad ogni effetto di legge.

Letto, approvato e sottoscritto:
IL PRESIDENTE
Dott. DIONIGI GAUDIOSO

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Maria Grazia LOFFREDO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, su conforme relazione del Messo Comunale, certifica che copia della presente deliberazione resterà affissa all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.
dal 15/02/2023 al 2/03/2023

BARANO D'ISCHIA lì,.....

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Maria Grazia LOFFREDO

ESECUTIVITA'

Si certifica che la su estesa deliberazione è stata pubblicata in data odierna nelle forme all'Albo Pretorio del Comune ed è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art 134 comma 4 del D.lgs. 267/2000 alla data della sua adozione.

BARANO D'ISCHIA lì,.....

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Maria Grazia LOFFREDO

E' stata comunicata con lettera, protocollo n. 1786 del 15/02/2023 ai signori capigruppo consiliari;

BARANO D'ISCHIA lì,.....

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Maria Grazia LOFFREDO