

COMUNE DI BITONTO

Decreto 9 dicembre 2016, n. 36

Acquisizione suolo.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO che la signora Ferrarara Margherita era proprietaria del suolo sito in Bitonto, individuato catastalmente al Fg. 41 particella 204 della estensione di 780 mq catastali;

CHE tale appezzamento di terreno veniva ricompreso nel Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare Comprensorio "D" su via Piepoli, ricadente nel Piano Particolareggiato di Attuazione della Zona di Completamento B/1 e B/2 del P.R.G. vigente relativo al settore urbano costituente la Maglia M/3, adottati con atto consiliare n° 139 del 30/7/1982 e approvati con deliberazione di C.C. n° 73 del 24/5/1983;

CHE nel predetto Comprensorio "D" il lotto n° 1 comprendente anche il suolo di proprietà Ferrara Margherita veniva assegnato, con deliberazione consiliare n° 208 del 29/9/1986, in diritto di superficie, alla Cooperativa Edilizia "Rinascita" a r.l.;

CHE nello specifico detto suolo andava a conformare in parte suolo edificabile ed in parte viabilità ed attrezzature per il gioco, lo sport ed il tempo libero;

CHE con decreto sindacale n° 72 del 21/5/1987 veniva autorizzato l'accesso dei tecnici comunali sulle proprietà private interessate dall'esproprio di cui è causa fra le quali la particella di proprietà Ferrara Margherita n° 204 del Fg. 41 di 780 mq catastali, per l'accertamento dello stato dei luoghi e delle confinazioni;

CHE con verbale di constatazione e consistenza redatto in data 8/6/1987 veniva rilevato che la particella n° 204 del Fg 41 di proprietà Ferrara Margherita di 780 mq catastali risultava essere di 755 mq reali;

CHE il Comune di Bitonto, per l'attuazione del P.d.Z. "167" Comprensorio "D", con decreto sindacale n° 83 del 26/10/1987 di occupazione d'urgenza e giusta verbale dell' 11/11/1987, si immetteva nel possesso del suolo, nel Centro Urbano a via Piepoli, assegnato alla Cooperativa "Rinascita" per la realizzazione di un edificio sociale, conformato anche dal suolo di proprietà Ferrara Margherita per una superficie di circa 611 mq della particella 204 del Fg. 41;

CHE, la signora Ferrara Margherita, con raccomandata Prot. 36361 del 11/11/1987 comunicava la propria intenzione di cedere bonariamente il suolo di sua proprietà della superficie di 780 mq catastali, per un prezzo di cessione pari a complessive £ 27.261.000;

CHE con verbale del 23/4/1988 veniva consegnato alla Cooperativa Edilizia "Rinascita" a r.l. il suolo conformante il lotto 1 su via di P.R.G. facente parte del Comprensorio "D" del P.d.Z. "167" tra cui il suolo di proprietà Ferrara Margherita identificato catastalmente al Fg. 41 particella 204;

CHE con missiva del 29/6/1988, protocollata in data 5-6/7/1988, l'avv. Mario Boccardi in nome e per conto della signora Ferrara Margherita, comunicava che, anche alla luce della intervenute sentenze della Corte Costituzionale n° 5/1980 e 223/1983 che avevano dichiarato la illegittimità costituzionale dei criteri di calcolo delle indennità espropriative, le trattative sin ad allora condotte ai fini della cessione volontaria erano da intendersi fallite e invitava l'Amministrazione a determinare l' indennità definitiva;

CHE con deliberazione di C.C. n° 259 del 14/10/1989 veniva - fra l'altro -

- dato atto che la sig.ra Ferrara Margherita non aveva ancora acconsentito alla stipula dell'atto di compravendita né provveduto alla trasmissione della documentazione necessaria per il pagamento a suo favore dell'acconto dell'80% sul prezzo di cessione,
- deciso di riprendere la procedura espropriativa nei confronti della ditta Ferrara Margherita per l'esproprio della particella n° 204 del foglio di mappa 41 della superficie misurata di 755 mq;

CHE, nel contempo, la Cooperativa Edilizia "Rinascita" a r.l. realizzava anche sul suolo di proprietà Ferrara Margherita il proprio programma costruttivo di alloggi sociali, con avvio in data 19/5/1988 ed ultimazione in data 19/12/1989 (Prat. Edilizia n° 74/85);

CHE il Comune di Bitonto, con ordinanza sindacale n° 133 del 16/9/1990 depositava, a favore della signora

Ferrara Margherita, presso la Tesoreria Provinciale di Bari/ Cassa DD.PP. la somma di € 17.591.500 a titolo di indennità espropriativa oltre a € 1.525.000 a titolo di indennità di occupazione d'urgenza (quietanza n° 293 del 30/3/1990);

CHE con decreto sindacale n. 148 del 19/6/1990 veniva espropriato ed occupato definitivamente il suolo di proprietà Ferrara Margherita;

CHE la signora Ferrara Margherita con ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia notificato in data 16/11/1990, ricorreva contro il Comune di Bitonto per l'annullamento del decreto di espropriazione n° 148 del 19.6.1990, , nonché di tutti gli atti premessi e connessi ;

CHE il T.A.R. Puglia 2^a Sezione II con sentenza n° 80 del 14/2/1995 definitivamente pronunciando sul ricorso lo respingeva in parte dichiarandolo inammissibile;

CHE, la signora Ferrara Margherita, decedeva e gli eredi signori Capochiani de Judicibus Bartolomeo, Capochiani de Judicibus Angela, Capochiani de Iudicibus Giovanni Francesco quest'ultimo in proprio e quale procuratore di Ferrara Argnani Patrizia e di Ferrara Argnani Alessandra, proponevano ricorso al Consiglio di Stato per l'annullamento della suddetta sentenza della 2^a Sezione del T.A.R. Puglia, sede di Bari, n° 80/95;

CHE con decisione n°1355 /1998, depositata in data 23/10/1998 con sentenza n°22/99, il Consiglio di Stato, Sezione Quarta, accoglieva l'appello e , per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, annullava il decreto di espropriazione n° 148 del 19 giugno 1990 ;

Dato atto , peraltro, che signora Ferrara Margherita con atto di citazione innanzi alla Corte di Appello di Bari aveva chiesto la determinazione dell' indennità definitiva di espropriazione nonché l'indennità di occupazione temporanea del suolo in oggetto, tenendo conto del valore venale dello stesso alla stregua dell'art. 39 legge n° 2359/1865 con conseguente condanna per il Comune di Bitonto al pagamento in suo favore delle relative somme, oltre gli interessi dalla domanda fino all'effettivo soddisfo nonché al risarcimento del maggior danno ex art. 1224, comma 2 codice civile;

CHE la Corte di Appello di Bari con sentenza n. 431 depositata il 24/5/2001 prendeva atto della decisione assunta dal Consiglio di Stato che aveva annullato il decreto di espropriazione e rigettava la richiesta di indennità di espropriazione e di occupazione di urgenza, riconoscendo la occupazione abusiva del suolo da parte del Comune di Bitonto;

CHE, di conseguenza, gli eredi della signora Ferrara Margherita, con atto di citazione notificato in data 17/5/1999, citavano il Comune di Bitonto a comparire dinanzi al Tribunale di Bari per sentirlo condannare al pagamento in loro favore del prezzo venale dell'immobile occupato oltre rivalutazione e risarcimento dei danni per occupazione abusiva;

CHE il Tribunale di Bari sentenza n°1132 depositata in data 24/5/2003 dichiarava il difetto di giurisdizione del Giudice Ordinario a vantaggio del Giudice Amministrativo;

CHE, , gli eredi di Ferrara Margherita ,con ricorso notificato il 9/12/2003 riassumevano dinanzi al TAR per la Puglia il giudizio, proposto in prima fase innanzi al Tribunale di Bari,

CHE, il TAR. Puglia Sezione III, accogliendo in parte l'eccezione avanzata dal Comune di Bitonto in ordine alla improponibilità della riassunzione e del conseguente difetto di jus postulandi in capo al difensore di controparte, emetteva in data 5/9/2005 la sentenza n° 3779 che dichiarava inammissibile la domanda con condanna dei ricorrenti alle spese di giudizio;

CHE il Servizio Avvocatura Comunale, con nota Prot. n°17564 in data 24/10/2005 trasmetteva all'Ufficio Tecnico copia della suddetta sentenza n° 3779/2005 emessa dal T.A.R. Puglia Sezione III con invito ad adottare atto di acquisizione ex art. 43 D.P.R. 327/2001 come suggerito da sentenza n° 2/05 del C.d.S. Adunanza Plenaria;

PRESO ATTO della suddetta sentenza del Consiglio di Stato Adunanza Plenaria n°2 del 29 aprile 2005 che , fra l'altro, così' statuisce :“ *In caso di illegittimità della procedura espropriativa-pur al cospetto di una realizzata opera pubblica - l'unico rimedio riconosciuto all'ordinamento al fine di evitare la restituzione dell'area al privato (salva autonoma ed esplicita rinuncia da parte di quest'ultimo e contestuale richiesta di risarcimento del danno) è l'adozione di un (legittimo) provvedimento di acquisizione ex art. 43 del dpr 327/01 (testo unico*

in materia di espropriazione). In difetto di detto provvedimento, che comunque impone il risarcimento del danno, l'Amministrazione espropriante non può addurre l'intervenuta realizzazione dell'opera pubblica quale causa di impossibilità oggettiva e fonte di impedimento alla restituzione, trattandosi di un mero "fatto" che tale resta, occorrendo all'opposto- onde veder attuato ex nunc l'effetto traslativo- l'adozione del ridetto provvedimento ("atto") di acquisizione".;

PRESO ATTO che il Consiglio di Stato, Sezione IV con la Sentenza 21 maggio 2007 n° 2582 ha risolto definitivamente in senso negativo il problema della residuale possibilità di applicare l'istituto della accessione invertita;

RITENUTO, quindi, conformemente a quanto già indicato dal Servizio Avvocatura Comunale nella citata nota prot. n°17564 del 24/10/2005, che l'Amministrazione debba optare per la sanatoria del perdurare dell'illecito (utilizzo del fondo altrui in assenza di un legittimo decreto di esproprio), con la emanazione di un titolo idoneo a produrre l'effetto traslativo della proprietà a favore del Comune di Bitonto, che impedisca la restituzione del fondo oltre al risarcimento del danno subito;

DATO ATTO, peraltro che il supremo organo di giustizia amministrativa nella succitata sentenza n° 2582/2007, chiarisce che " *per la determinazione dell'importo da corrispondere a titolo di risarcimento (sia nel caso di accordo, sia nel caso di emanazione dell'atto ex art. 43), il Comune dovrà attenersi ai criteri legali, tenendo conto della data dalla quale è configurabile l'illecito permanente, nonché della destinazione urbanistica dell'area in questione* " ;

VISTA la sentenza della Corte Costituzionale n° 348/2007 che ha dichiarato la illegittimità costituzionale dell'art. 5/bis, commi 1 e 2, del decreto legge 11 luglio 1992, n° 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n°359, nonché, ai sensi dell'art. 27 della legge 11 marzo 1953, n° 87, l'illegittimità costituzionale, in via consequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del D.P.R. 8 giugno 2001, n°327) affermando che la dichiarazione di illegittimità costituzionale dell'art. 5/bis, per contrasto con l'art. 117 comma primo della Costituzione, determina la cessazione di efficacia erga omnes con effetto retroattivo della norma relativamente a situazioni o rapporti a cui sarebbe applicabile la norma stessa di modo che, ove sia ancora in discussione nei giudizi pendenti la congruità dell'indennità, i relativi rapporti non possono più essere regolati da tale normativa dichiarata incostituzionale, con la reviviscenza dell'art. 39 della legge sulle espropriazioni n°2359/1865 con conseguente applicazione del criterio generale dell'indennizzo pari al valore venale;

ACCERTATA, peraltro, che la necessità di evitare la restituzione dei suoli in parola è connessa all'attuale utilizzazione dell'immobile " per scopi di interesse pubblico" essendo stato l'immobile stesso oggetto di concessione in diritto di superficie alla Cooperativa Edilizia "La Rinascita", che ha realizzato parte dell'intervento di edilizia residenziale pubblica (alloggi) di cui alla Pratica Edilizia n° 74/1985 già sopra menzionata(Convenzione stipulata per notar A. Polito Rep. 169924 del 15/02/1988);

RITENUTO, in assenza di un valido titolo traslativo della proprietà, di dover emanare un decreto di acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, dell'immobile in questione in favore del Comune di Bitonto, sussistendone i presupposti di legge:

A) Utilizzo del bene da parte della Amministrazione

Il suolo di proprietà Ferrara è stato oggetto di materiale apprensione sin dall'11/11/1987. L'indebita utilizzazione si è concretizzata, in conseguenza dell'annullamento del decreto di espropriazione, dall'11/11/1987. (data dell'occupazione del suolo);

Attualmente continua ad essere occupato materialmente dalla " s.r.l. Cooperativa Edilizia Rinascita" (assegnataria in diritto di superficie) e pertanto è nella piena disponibilità dell'Amministrazione che lo aveva acquisito in diritto di proprietà);

B) Modifica del bene.

Le opere eseguite connesse alla realizzazione di edifici di edilizia residenziale pubblica.hanno comportato rilevanti modifiche dello stato dei luoghi

Infatti, dopo la materiale occupazione del bene destinato alla realizzazione del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare Comprensorio "D" su via Piepoli, tale suolo veniva assegnato (lotto n°1), con deli-

berazione consiliare n° 208 del 29/9/1986, in diritto di superficie, alla “s.r.l. Cooperativa Edilizia “Rinascita”;

C) Valutazione degli interessi in conflitto.

E' di tutta evidenza che le opere realizzate assolvono ad una funzione di interesse pubblico (realizzazione di edilizia residenziale pubblica) socialmente rilevante e oggettivamente irreversibili, stante l'impossibilità di restituire il bene all'originaria funzione senza grave sacrificio dell'interesse pubblico.

D) Determinazione dell'indennizzo patrimoniale e non patrimoniale:

L'Indennizzo nella fattispecie è stato quantificato in complessivi € 182.830,00;

DATO ATTO che con deliberazione di C.C. n. 91 del 23/05/2016 è stato:

- approvato lo schema dell'atto integrativo del provvedimento di acquisizione del suolo “Ferrara Margherita” al patrimonio indisponibile del Comune di Bitonto ai sensi dell'art. 11 L.241/1990 e s.m. e per l'acquisizione a favore del patrimonio indisponibile del Comune di Bitonto del suolo individuato catastalmente al foglio Fg. 41 particella 204 di 780 mq a fronte della corresponsione in favore degli eredi di Ferrara Margherita della somma omnicomprensiva di € 182.830,00 a titolo di indennizzo patrimoniale e non patrimoniale,
- approvato lo schema del decreto di acquisizione sanante ai sensi dell'art. 42 bis DPR. 327/2001,
- è stato dato mandato all'Ufficio Espropri /Servizio Lavori Pubblici di predisporre tutti gli atti necessari e conseguenti adempimenti al fine di pervenire alla emissione del decreto definitivo ai sensi della normativa vigente in materia, in nome e per conto e nell'interesse del Comune, concedendogli la facoltà di correggere, modificare, aggiornare o integrare l'atto stesso rispetto allo schema approvato, per errori o altra causa, nell'esclusivo interesse del Comune di Bitonto quale Ente beneficiario;

CHE in data 27 settembre 2016 è stato sottoscritto dalle parti interessate il suddetto atto integrativo;

DATO ATTO che la complessiva somma di € 182.830,00 a titolo di indennizzo patrimoniale e non patrimoniale, nei termini previsti dall'art. 42 bis D.P.R. 327/2001, è stata riconosciuta e liquidata direttamente agli aventi causa di Ferrara Margherita, mediante pagamento diretto della complessiva somma di € 182.830,00 con mandati di pagamento nn. 5427-5428-5429- 5430 e 5431 del 18/10/2016 emessi a favore dei sigg.ri :

- 1) Capochiani de Judicibus Bartolomeo,
- 2) Capochiani de Judicibus Angela,
- 3) Capochiani de Iudicibus Giovanni Francesco
- 4) Ferrara Argnani Patrizia ,
- 5) Ferrara Argnani Alessandra

CONSIDERATO, da quanto esposto, che persistono le ragioni di interesse pubblico attuale all'emanazione del provvedimento di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 che costituirà valido titolo di proprietà dei suoli di cui è causa, potendo poi essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari;

RITENUTO, pertanto, per le motivazioni suddette di dover provvedere all'acquisizione delle aree oggetto della vicenda espropriativa sunteggiata nel presente atto al patrimonio indisponibile del Comune di Bitonto, confermando la pubblica utilità dell'opera di cui trattasi;

Visto l'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001;

Visto il TUEL 18/08/2000 n° 267

DECRETA

Art. 1) E' pronunciata a favore del patrimonio indisponibile del **Comune di Bitonto C.F. e P.ta IVA 00382650729**, per le motivazioni di cui in narrativa, l'acquisizione del suolo irreversibilmente trasformato (individuabile oggi al catasto urbano al foglio 41 particella 204 in parte , 205 in parte e 206 in parte) già catastalmente individuato all'epoca dell'esproprio al catasto terreni come segue:

Ditta: **FERRARA MARGHERITA**

(* i riferimenti anagrafici vengono descritti nell'allegato al decreto non pubblicabile)

Foglio 41

Particella 204 di 780 mq

con trasferimento del diritto di proprietà in capo alla predetta Autorità in relazione al disposto dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e s.m e .i.;

Art. 2) la consistenza descritta viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione ,pertinenza dipendenza, servitù legalmente costituita, passiva e attiva;

Art. 3) Questa Autorità da atto che a favore degli aventi causa di Ferrara Margherita sigg.ri Capochiani de Judicibus Bartolomeo, Capochiani de Judicibus Angela, Capochiani de Iudicibus Giovanni Francesco, Ferrara Argnani Patrizia e Ferrara Argnani Alessandra risulta liquidata la complessiva somma di € 182.830,00, giusta mandati di pagamento nn. 5427-5428-5429-5430 e 5431 del 18/10/2016;

art.4) Il Comune di Bitonto provvederà a sua cura e spese alla registrazione nei termini di legge del presente decreto che sarà pubblicato per estratto sul BURP, nonché alla notifica, nelle forme di legge, alla ditta espropriata e curerà, inoltre, gli altri adempimenti agli effetti della trascrizione;

art.5) L'Autorità procedente provvederà, ai sensi dell'art. 42 bis comma 7 del DPR 327/2001 e s. m. e i, entro trenta giorni dalla emanazione del presente provvedimento, a trasmetterne copia integrale del presente decreto unitamente alla deliberazione di adozione del provvedimento di Consiglio Comunale n.91 del 23/05/2016;

Avverso il presente provvedimento è ammesso, nei rispettivi termini, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica o al Tribunale Amministrativo Regionale competente.

Il Responsabile del Procedimento
D.ssa Maria Gaetana Larovere

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Luigi Puzifferri/INFOCERT SPA