
Atti e comunicazioni degli Enti Locali

COMUNE DI BITONTO

Decreto 8 maggio 2019, n. 12**Acquisizione suoli.****IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO***Decreto in esenzione dal bollo ai sensi del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642.*

OGGETTO: PIANO DI ZONA 167 COMPRESORIO "B" - DECRETO DI ACQUISIZIONE SUOLI DI PROPRIETA' AMENDOLAGINE NICOLA (LIVELLARIO) E AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO(CONCEDENTE) AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE AI SENSI DELL'ART. 42 BIS DEL D.P.R. 327/2001 E S.M. E II.

PREMESSO che

- il Comune di Bitonto - già dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione con provvedimento di G.R. n. 866 del 22/2/1980 - con deliberazione consiliare n. 638 del 30/8/1988 - approvava il Piano Particolareggiato di Esecuzione del P.R.G. per le "Zone di espansione C/1" del Capoluogo del Comune ed i Piani di Zona "167" (Comprensori "A", "B" e "C") come delimitati in tale P.P.E.P.;
- in tale ambito (P.R.G. e P.E.E.P./P.d.Z. "167" - Comprensorio "B") ricadeva - fra gli altri - l'immobile di proprietà **AMENDOLAGINE NICOLA (livellario) e AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO (concedente)** individuato catastalmente al Foglio 50 - particella n. 61 di 6799 mq - nel P.R.G. /P.P.E. con destinazione urbanistica C 1 zona di espansione;
- con precedente provvedimento consiliare n. 69 del 06/05/1988, detto suolo era stato assegnato in parte (circa 1944 mq) alla Cooperativa Edilizia "Avanti", per la realizzazione dei fabbricati sociali;

DATO ATTO che

- giusta decreto sindacale n. 112 del 25/02/1989 il suddetto suolo, veniva parzialmente occupato anticipatamente d'urgenza (per 3027 mq come risulta dal verbale di immissione in possesso del 05/04/1989) onde poter dar modo al soggetto attuatore interessato di avviare il programma di costruzione degli alloggi sociali;
- con atto per notar Alfredo Polito da Bari Rep. 184587, in data 19/04/1989, veniva stipulata la convenzione regolamentante i rapporti tra tra il Comune di Bitonto e la Cooperativa Edilizia "Avanti", concessionaria in diritto di proprietà, del suolo predetto individuato al fg. 50 p.lla 61 in parte;
- per l'identificazione del lotto edificatorio e l'inserimento in mappa degli edifici da realizzare dalla Cooperativa Edilizia "Avanti" con frazionamento (Prot. 5672 del 11/12/1990) la particella 61 veniva così frazionata:
 - Fg. 50
 - P.lla 1870 (ex 61) mq 4.003
 - P.lla 1871 (ex 61) mq 1.901
 - P.lla 1872 (ex 61) mq 895
- con decreto sindacale n. 191 del 27/11/1992, previo deposito delle indennità espropriative presso la Cassa Depositi e Prestiti di Bari, i suddetti suoli, venivano occupati definitivamente ed espropriati;

PRECISATO che

- nel P.E.E.P./P.d.Z. 167 vigente, il suolo predetto risultava così caratterizzato:
 - particella n. 1871 (ex 61) di 1.901 con destinazione urbanistica (C/1),
 - particella n. 1872(ex 61) di 895 mq con destinazione parcheggio pubblico (P/27),
 - particella n. 1870(ex 61) di 4.003 mq con destinato ad attrezzature di interesse collettivo (F/8);

- il signor Amendolagine Nicola proponeva diversi ricorsi innanzi alle competenti Autorità Giudiziarie Amministrative e Ordinarie contestando sia la legittimità del P.E.E.P. /P.D.Z. 167 Comprensorio "B" e la procedura espropriativa sia i criteri di determinazione delle indennità espropriative:
 - ricorso n. 3604/1988 dinanzi al TAR Puglia per annullamento deliberazione di C.C. n. 638/88 di approvazione definitiva del PDZ 167 - Comprensorio B su Via Balice, definito in appello con sentenza del Consiglio di Stato n. 7990/2009;
 - ricorso n. 1053/89 dinanzi al TAR Puglia per annullamento del decreto sindacale n. 29/1989 di occupazione d'urgenza e tutti gli atti presupposti conseguenti e connessi, definito in appello con sentenza del Consiglio di Stato n. 7991/2009;
 - ricorso n. 689/93 dinanzi al TAR Puglia per annullamento del decreto di esproprio 191/1992 e dei decreti di determinazione dell'indennità di espropriazione n. 104/89 e n. 121/89 e connesse deliberazioni di C.C. n. 51/86 e 747/88, definito in appello con sentenza del Consiglio di Stato n. 7992/2009;
 - atto di citazione del 15/1/1993 innanzi alla Corte di Appello di Bari per la determinazione dell'indennità di espropriazione e di occupazione d'urgenza, definito con sentenza n. 49/2000;
 - atto di appello dinanzi alla Suprema Corte di Cassazione avverso la suddetta sentenza n. 49/2000 della Corte di Appello di Bari , definito con sentenza n. 18627/2003;
- il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale - Sez.IV, con le richiamate decisioni n. 7990/2009, n. 7991/2009 e n. 7992/2009, riconosceva l'efficacia erga omnes di quanto statuito nella sentenza del Consiglio di Stato n. 858 del 20/05/1999 emessa in un caso analogo, (Castellano Pasquale c/ Comune di Bitonto) che ha annullato tutti gli atti del procedimento di formazione del P.E.E.P. / P.d.Z. 167 - Comprensorio "B";
- pertanto, a seguito di detto annullamento veniva inficiata anche la procedura espropriativa e i suoli "Amendolagine Nicola/Amministrazione del Fondo per il Culto" individuati catastalmente al Foglio 50:
 - particella n. 1870 (ex 61) di 4.003 mq
 - particella n. 1871 di 1.901 mq
 - particella n. 1872 di 895 mqprivati della titolarità non essendo più applicabile l'istituto giurisprudenziale dell'accessione invertita giusta ritornavano sostanzialmente in capo alla ditta espropriata;

EVIDENZIATO che, conseguenzialmente,

- il signor Amendolagine Nicola, con ricorso al TAR Puglia notificato in data 15/02/2013 al Comune di Bitonto e ad alcuni aventi causa della Cooperativa Edilizia "Avanti", chiedeva la restituzione del suolo individuato catastalmente al fg. 50, particelle 1870, 1871 e 1872, previa rimozione delle opere realizzate sul suolo oltre al risarcimento del danno per l'occupazione illegittima dello stesso;
- le somme depositate presso la Cassa DD. PP. di Bari a favore di Amendolagine Nicola e Amministrazione del Fondo per il Culto, a titolo di indennità di occupazione e di espropriazione, venivano introitate a favore del Comune di Bitonto non potendo più essere svincolate a tale titolo a favore della ditta espropriata;

DATO ATTO che,

- il TAR Puglia Sez. III con sentenza n. 1642/2015 resa in data 17/12/2015, respingeva il ricorso proposto dall'Amendolagine Nicola accogliendo l'eccezione di usucapione a favore del Comune di Bitonto e rigettando ogni richiesta in ordine alla restituzione del suolo e del risarcimento danni;
- il signor Amendolagine Nicola proponeva appello dinanzi al Consiglio di Stato per l'annullamento e/o riforma della suddetta sentenza TAR Puglia- Sez. III, n. 1642/2015;
- il Consiglio di Stato Sez. IV con sentenza n. 1121/2019 ha parzialmente accolto l'appello proposto dall'Amendolagine annullando la sentenza del TAR Puglia n.1642/2015 resa in data 17/12/2015 che aveva dichiarato l'usucapione dei suoli Amendolagine a favore del Comune di Bitonto e ha rinviato all'udienza del 09/05/2019 l'ulteriore trattazione in ordine alla restituzione dei suoli e del risarcimento del danno da occupazione illegittima;

EVIDENZIATO che, a fronte di tale dispositivo, la Giunta Comunale con deliberazione n. 50 del 14/03/2019 ha deciso, in condivisione del parere dell'avv. Giacomo Valla e del Servizio Legale e Contenzioso dell'Ente, di dare mandato al Servizio Lavori Pubblici di avviare con urgenza il procedimento finalizzato all'emissione del decreto ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001 e s.m. e i. per l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Bitonto delle suddette particelle espropriate;

PRECISATO che l'Ente pubblico può divenire proprietario di un bene immobile:

- con la cessione volontaria del bene,
- con il decreto di esproprio alla conclusione fisiologica dell'iter espropriativo,
- con il decreto di acquisizione ex art. 42 bis del D.P.R. 8/6/2001 n. 327 e s. m. e i., ove occorra rimediare a dinamiche patologiche dell'iter espropriativo e sussistendone i presupposti,
- per usucapione;

DATO ATTO che con nota prot. 11472 del 18/03/2019, in esecuzione della citata Delibera di Giunta n. 50 del 14/03/2019, è stata notificata in data 20/03/2019, al sig. Amendolagine Nicola la comunicazione di avvio del procedimento di acquisizione ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001 e s.m.e.i. dei suoli occupati illegittimamente, preavvisando che la procedura sarebbe stata conclusa entro il termine di giorni trenta dalla data di notificazione, senza riscontro;

VALUTATI GLI INTERESSI IN CONFLITTO e RAVVISATE nella fattispecie le attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico (realizzazione e mantenimento degli alloggi sociali della Cooperativa "Avanti" e parcheggio pubblico a servizio) che appaiono comparativamente superiori al quelli del singolo privato;

TROVA GIUSTIFICAZIONE l'emanazione dell'atto per le seguenti motivazioni.

Il Comune ha dovuto obbligatoriamente attuare il predetto PEEP e pertanto è tenuto a tutelare i fabbricati sociali realizzati ex legge 167/1962.

Lo scopo fondamentale della citata legge 167/1962, infatti, è stato quello di fornire all'Ente pubblico, gli strumenti concreti per programmare gli interventi nel settore della casa, e per incidere, tramite questi, sull'assetto del territorio urbano, contrastando la speculazione fondiaria e indirizzando lo sviluppo edilizio con i piani di zona (di contenuto analogo ai piani particolareggiati) da realizzare su aree espropriate, all'edilizia economica e popolare. Per la prima volta l'esproprio era utilizzabile non solo per i terreni destinati per i terreni pubblici, ma anche per quelli destinati a residenza, e veniva stabilita un'indennità di esproprio inferiore al valore di mercato, commisurata al valore che le aree avevano sul mercato due anni prima dell'adozione del piano PEEP.

Questo avrebbe dovuto consentire ai Comuni (e agli Enti, istituti e cooperative costruttori case popolari, cui potevano essere assegnati i terreni edificabili) di acquisire ad un costo relativamente contenuto aree più centrali e di dotarle di tutti i servizi sociali necessari previsti nell'ambito dello stesso piano di zona.

Scopo della Legge, infine, era anche quello di innescare un processo virtuoso di finanziamento a rotazione attraverso cui i Comuni, ottenendo i terreni a basso prezzo e rivendendoli (una volta urbanizzati) agli assegnatari pubblici e privati, avrebbero potuto ricavare fondi da reinvestire in acquisto di altre aree ed in costruzione di servizi.

RILEVATO peraltro, che:

- l'art. 42 della Costituzione riconosce e garantisce il "diritto di proprietà" e ne mette in risalto la sua "funzione sociale";
- l'art. 2 della Costituzione richiede a tutti i cittadini l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà economica e sociale, e stabilisce che il diritto alla casa - per chi ne ha bisogno - è compreso fra i diritti fondamentali previsti dalla Costituzione e che richiedono una tutela effettiva;

VALUTATO, inoltre, che l'acquisizione integrale dei suoli comporterebbe gravi ripercussioni economiche per l'Ente, è stato deciso di procedere prioritariamente e con urgenza all'acquisizione parziale del suolo di Amendolagine Nicola e, precisamente, delle particelle sulle quali insistono i fabbricati sociali e il parcheggio pubblico adiacente agli stessi, denotati in NCEU al Foglio 50:

- particella n. 1871 di 1.901 mq
- particella n. 1872 di 895 mq.

RITENUTO, per l'effetto, conformemente a quanto indicato anche dal Servizio Avvocatura Comunale:

- 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 l'emanazione di un titolo idoneo a produrre l'effetto traslativo della proprietà a favore del Comune di Bitonto, che impedisca la restituzione del suolo con ripristino dello stato originario;
- che, nel caso di specie, sussistono gli estremi per emettere il decreto di acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e s. m. e i. infatti si ravvisano:
 - prevalenza dell'interesse collettivo rispetto all'interesse del singolo,
 - attualità dell'interesse pubblico ,
 - irreversibile trasformazione del suolo,
 - assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio
 - assenza di ragionevoli alternative alla adozione del provvedimento;

VISTA la relazione tecnico - estimativa a firma del Responsabile Servizio Lavori Pubblici, ing. Paolo Dellorusso in data 02/05/2019, dalla quale emerge una spesa per indennizzo patrimoniale e non patrimoniale e risarcimento per occupazione illegittima dei suoli identificati nel NCEU al Foglio 50:

- particella n. 1871 di 1.901 mq
- particella n. 1872 di 895 mq

pari a complessivi **€ 555.820,43**, tenuto conto che 153 mq della particella 1872 sono stati già risarciti da questo Ente ad Amendolagine Nicola, in esecuzione della sentenza della Corte di Appello di Bari n. 288/2005;

RITENUTO, per le motivazioni esposte, confermando la pubblica utilità dell'opera di cui trattasi, di acquisire ex art. 42 bis DPR 327/2001 e s.m.e.i. i suoli su cui insistono i due fabbricati sociali assegnati alla Cooperativa Edilizia Avanti e il parcheggio pubblico che consente l'ingresso ai box auto di pertinenza dei fabbricati sociali, così individuati catastalmente all'epoca dell'espropriazione:

CATASTO TERRENI

Foglio 50

Particella n. 1871 di 1.901 mq assegnata in diritto di proprietà alla Cooperativa Edilizia "AVANTI",

Particella n. 1872 di 895 mq utilizzata come parcheggio pubblico a servizio anche degli edifici sociali;

VISTO l'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e s. m. e i;

VISTO il TUEL 18/08/2000 n. 267;

DECRETA

Art. 1) È pronunciata a favore del patrimonio indisponibile del **COMUNE DI BITONTO C.F. e P. IVA 00382650729**, per le motivazioni di cui in narrativa, l'acquisizione del suolo (irreversibilmente trasformato individuato catastalmente nel NCEU foglio 50 particella 1871 di 1.901 mq subb. da 1 a 67 e particella n. 1872 di 895 mq) individuato catastalmente all'epoca dell'esproprio al Catasto Terreni:

Ditta: **AMENDOLAGINE NICOLA** (livellario)
nato a *(omissis)* il *(omissis)*
C.F.: *(omissis)*

AMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO (concedente)
c/o Prefettura di Bari - Fondo Edifici Culto
C.F. 97051910582

Foglio 50
Particella 1871 di 1.901 mq
Particella 1872 di 895 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 la complessiva spesa di **€ 555.820,43** di cui:

- € 230.481,70 a titolo di indennizzo patrimoniale,
- € 379.242,39 a titolo di risarcimento per occupazione senza titolo
- € 46.096,34 a titolo di indennizzo non patrimoniale

trova copertura sul Cap. 08022.02.001900 – Missione 8 – Programma 2 – Titolo 2 – Macroaggregato 2 – P.Fin. U.2.02.03.99.0000” Spese di investimenti per beni immateriale n.a.c. “COFOG 06.1 - Sviluppo delle abitazioni - Cpt.Piano Fin. BI9-SIOPE 2201 “Espropri e servitù onerose”- Codice 1900 - Codice interno 1900 - Descrizione “Maggiori oneri acquisizione aree, esecuz. OO. PP. e urbanizz. 167” - Bilancio 2019/2021.

Art. 4) Il passaggio del diritto di proprietà è subordinato alla condizione sospensiva del pagamento tramite deposito presso il Ministero delle Finanze Cassa Depositi e Prestiti di Bari, a favore degli aventi diritto, delle somme dovute di cui all'Art. 3) precedente entro il termine di 30 giorni dalla emanazione del decreto, ai sensi del comma 4. art. 42 bis D.P.R. 327/2001.

Art.5) Il Comune di Bitonto provvederà, a sua cura e spese, alla registrazione nei termini di legge del presente decreto che sarà pubblicato sul BURP, nonché alla notifica, nelle forme di legge, alla ditta espropriata e curerà, inoltre, gli altri adempimenti agli effetti della trascrizione, con dispensa di ipoteca legale, il tutto con esonero del Conservatore da ogni responsabilità in merito.

Art.6) L'Autorità procedente provvederà, ai sensi del comma 7 art. 42 bis del DPR 327/2001 e s. m. e i, entro trenta giorni dalla emanazione del presente provvedimento, a trasmetterne copia integrale alla Corte dei Conti unitamente al provvedimento del competente organo amministrativo.

Avverso il presente provvedimento è ammesso, nei rispettivi termini, ricorso presso le competenti autorità giudiziarie nei termini di legge.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
DELLORUSSO PAOLO