



COMUNE DI CURSI

PROVINCIA DI LECCE

Tel. 0836 332014

Fax 0836 434014

protocollo.comune.cursi.le@pec.rupar.puglia.it

Piazza Pio XII

CAP 73020

CF: 83000250759

Partita IVA 04256370752

ufficiotecnico.comune.cursi@pec.rupar.puglia.it

OGGETTO: Acquisizione sanante ex art. 42-bis del DPR 327/2001 di un'area identificata in Catasto al foglio 8 particella 672 di superficie pari a 419 mq, destinata a viabilità (Via Giovanni Verga), di proprietà della Sig.ra Domenica CORRADO, nata a Muro Leccese (LE) il 18/02/1939, codice fiscale CRRDNC39B58F816F. Relazione di stima per la Quantificazione dell'indennizzo Art. 42-bis, commi 1 e 3, del DPR n. 327/2001.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

PREMESSO CHE:

- con atto “*Preliminare di cessione di suolo per apertura strade*” datato 25/09/1985 e ratificato con atto G.M. n. 472 del 30/12/1985, intervenuto tra la signora Domenica CORRADO, nata a Muro Leccese (LE) il 18/02/1939, codice fiscale CRR DNC 39B58 F816F, e il Sindaco pro-tempore di Corsi, veniva ceduta dalla stessa Sig.ra CORRADO al Comune di Corsi il terreno distinto in Catasto al foglio 8 particella 672 di superficie catastale pari a 419 mq ai fini del prolungamento di Via Giovanni Verga, realizzato nel 1985 e ultimato nel 1986;
- la particella 672 - derivata a tale scopo mediante frazionamento n. 20.15/1985 dall'originaria particella 310 e destinata a sede stradale dallo strumento urbanistico generale vigente (Programma di Fabbricazione) approvato con atto C.C. n. 22 del 28/03/1980 e successivo atto C.C. n. 252 del 16/08/1989) - risulta liberamente ceduta a lire 1 (una) dalla Sig.ra CORRADO mediante il sopra menzionato “*Preliminare di cessione di suolo per apertura strade*”; tale terreno oggi fa ancora parte di Via Giovanni Verga;

DATO ATTO CHE:

- la procedura espropriativa non si è mai perfezionata;
- la signora Domenica CORRADO ha richiesto la restituzione del suddetto terreno nonché un risarcimento per l'illegittima occupazione e per lo sfruttamento del terreno;
- con ricorso in appello nr. 1591 del 2006, la signora Domenica CORRADO, rappresentata e difesa dagli avvocati Cosimo Luperto e Paride Cesare Cretì, ha chiesto l'annullamento e/o l'integrale riforma della sentenza n. 5369/2005 del TAR Puglia Lecce;
- con Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 10 del 12/03/2007 è stato disposto l'annullamento del Piano Particolareggiato di Via Verga, Via

Ofanto e Via Natali per le motivazioni ivi riportate, è stata risolta la convenzione urbanistica che legava i privati all'Ente e sono state retrocesse le proprietà precedentemente acquisite dall'Ente, tra le quali la particella 673 di mq 95 destinata a *zona C1 residenziale di espansione*; per mero errore è stato disposto di retrocedere alla Sig.ra CORRADO, oltre alla particella 673, anche la particella 672 interessata per intero dal tracciato di Via Giovanni Verga e già ceduta al Comune con il citato "*Preliminare di cessione di suolo per apertura strade*";

- con sentenza n. 2488/2016 del 12/05/2016 il Consiglio di Stato, definitivamente pronunciandosi sull'appello, lo ha accolto in parte e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata, ha accolto il ricorso e i motivi aggiunti di primo grado limitatamente alle domande risarcitorie e restitutorie, nei sensi e limiti di cui in motivazione, confermandone la reiezione per il resto;
- a seguito della citata sentenza del Consiglio di Stato, il Comune di Corsi è stato condannato a restituire all'istante i suoli per una superficie complessiva di mq 514, che l'appellata a suo tempo aveva ceduto al Comune, con salvezza di ogni eventuale ulteriore questione che dovesse insorgere fra le parti in fase esecutiva, in relazione all'esperibilità *in concreto* della disposta *restitutio in integrum*, che potrà costituire, su istanza di parte, oggetto di approfondimento in sede di ottemperanza;

CONSIDERATO CHE:

- la superficie da retrocedere richiamata nella suddetta sentenza n. 2488/2016 del Consiglio di Stato, pari a 514 mq, si compone di due particelle:
 - 672, di superficie pari a 419 mq, destinata a *viabilità*;
 - 673, di superficie pari a 95 mq, destinata a *Zona C1 residenziale di espansione*;
- per mero errore è stato disposto con la sopra menzionata Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 10 del 12/03/2007 di retrocedere alla Sig.ra CORRADO, oltre alla particella 673, anche la particella 672;
- l'occupazione riguarda la sola particella 672: si tratta di terreno inedificabile privo di suscettività edificatoria destinato a *viabilità* dalla strumentazione urbanistica comunale vigente sia alla data odierna, sia al momento della realizzazione di Via Giovanni Verga, sia al momento della firma del sopra menzionato atto "*Preliminare di cessione di suolo per apertura strade*";
- tale area, occupata fin dall'anno 1985, ha subito un'irreversibile trasformazione in quanto l'Amministrazione, nell'ambito della realizzazione di Via Giovanni Verga, ha modificato la conformazione della stessa area, per cui risulta attuale ed eccezionale l'interesse pubblico che giustifica l'emissione del provvedimento per l'utilizzo del bene ed il mantenimento dell'attuale situazione;
- nella comparazione degli interessi in conflitto, ossia, nella non praticabile restituzione di un terreno con destinazione a *viabilità pubblica* (Via Giovanni Verga) deve ritenersi senz'altro prevalente l'interesse pubblico alla conservazione dell'opera pubblica ivi costruita;

- per la sua collocazione strategica, anche rispetto all'assetto urbanistico della zona, Via G. Verga non potrebbe che essere collocata esattamente nell'area ove, con l'approvazione dello strumento urbanistico e del progetto stradale, è stato apposto il relativo vincolo;
- nella denegata ipotesi di rimozione dell'opera dalla sua attuale collocazione, grave ed irreparabile danno si creerebbe a carico dell'intero sistema viario urbano ed extraurbano;
- tale prevalenza, si evidenzia non solo rispetto all'utilizzo per finalità pubbliche a servizio di bisogni primari della collettività, ma altresì sotto l'aspetto economico, atteso che la realizzazione dell'infrastruttura per la mobilità ha comportato investimenti di cospicuo valore;
- allo stato, non appare in concreto possibile una soluzione alternativa alla permanenza della sede stradale costituita da Via G. Verga nella sua sede attuale, in quanto non può essere dismessa senza il rischio di delegittimare titoli abilitativi formati sul presupposto dell'esistenza delle urbanizzazioni presenti sulla stessa Via G. Verga;
- una soluzione alternativa non appare altresì percorribile perché, come da vigente Programma di Fabbricazione, è proprio quella l'area destinata a viabilità, dovendosi, per ipotesi, rimuovere la strada per riproporre lo stesso intervento nella medesima area, con costi esosi a carico dell'amministrazione;
- anche sotto il profilo della valutazione di una eventuale scelta alternativa, appare assolutamente prevalente l'interesse pubblico al mantenimento nell'attuale sede stradale rispetto all'interesse dei proprietari alla restituzione del fondo, peraltro vincolato con specifica destinazione urbanistica a sede stradale;

VISTA:

- la Sentenza resa dall'adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 5 del 18/02/2020, secondo cui la disciplina dell'art.42-bis del DPR 327/2001 si applica a tutte le ipotesi in cui un bene immobile altrui sia utilizzato e modificato dalla P.A. per scopo di interesse pubblico e qualunque sia la ragione che abbia determinato l'assenza di titolo che legittima alla disponibilità del bene anche in presenza di giudicato restitutorio;

DATO ATTO CHE:

- per quanto sopra esposto, è possibile, necessario ed opportuno, da parte dell'Amministrazione, valutati gli interessi in conflitto e la presenza di un interesse pubblico concreto ed attuale, procedere all'acquisizione al patrimonio comunale non disponibile, stabilendo in favore della proprietaria un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale nei termini di cui all'art. 42-bis, commi 1 e 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- ai fini della quantificazione di tale indennizzo, l'Amministrazione Comunale ha incaricato il sottoscritto, in qualità di Responsabile del Settore Tecnico, di redigere apposita Relazione di stima.

Tutto ciò premesso, redige la presente:

RELAZIONE DI STIMA

Per regolarizzare l'acquisizione al patrimonio comunale in assenza del valido provvedimento ablatorio, la procedura è quella di cui all'art. 42-bis del DPR 327/2001, che consente all'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, di disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile, e che al proprietario venga riconosciuto un indennizzo calcolato secondo le indicazioni del medesimo articolo.

Con riferimento all'42-bis del DPR 327/2001:

- l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale ai sensi del comma 1 deve essere determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità;
- per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio l'interesse del cinque per cento annuo sull'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1;
- l'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale di cui al comma 1 è forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene;

Ai fini della quantificazione dell'indennizzo dello stesso art. 42-bis, commi 1 e 3, del DPR 327/2001, finalizzata all'acquisizione sanante dell'area in oggetto - identificata in Catasto al foglio 8 particella 672, di superficie catastale pari a 419 mq, destinata a viabilità, inedificabile e priva di suscettività edificatoria sia alla data odierna, sia al momento della realizzazione della strada, sia al momento della firma del sopra menzionato atto "*Preliminare di cessione di suolo per apertura strade*" - si applica il Valore Agricolo Medio in Provincia di Lecce riportato sul portale dell'Agenzia della Entrate, Ufficio del Territorio di Lecce, relativo all'ultimo dato disponibile (annualità 2015), e pertanto a tutt'oggi invariato, per la Regione Agraria n° 4 (che comprende il territorio comunale di Cursi) riferito alla coltura praticata sulla particella 672 del foglio 8 risultante dalla visura catastale: "*SEMINATIVO: Valore Agricolo Euro/Ettaro 7.100, corrispondente a €/mq 0,71*";

la quantificazione dell'indennizzo è stata, pertanto, determinata come segue:

- ai fini dell'attualizzazione, il suddetto Valore Agricolo Medio attuale, pari a €/mq 0,71, viene applicato tale e quale anche all'anno 1985;
- il VALORE PATRIMONIALE determinato dal valore attuale al mq, pari a €/mq 0,71, moltiplicato per la superficie interessata, pari a mq 419, è uguale a: $0,71 \times 419 = \underline{\underline{€ 297,49}}$;
- il VALORE NON PATRIMONIALE è pari al 10% di € 297,49 = € 29,75;
- l'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE del 5% del VALORE PATRIMONIALE è pari a € 297,49 x 5% = € 14,8745, moltiplicato per 35 anni di occupazione dal 1985 al 2020 è pari a € 14,8745 x 35 anni = € 520,61;

- l'ammontare dell'indennizzo risulta pari a complessivi € 847,85, come meglio specificato nel prospetto seguente:

VALORE PATRIMONIALE: € 297,49 +

VALORE NON PATRIMONIALE: € 29,75 +

INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE: € 520,61 =

PER UN TOTALE DI: € 847,85;

Quanto sopra si trasmette ai fini dei provvedimenti di competenza.

Cursi, 06/06/2020

Il Responsabile del Settore Tecnico
Arch. Giuseppe Ingrosso