

Infine, con nota di prot. 0345 del 12.01.1985 si rendeva noto alla "Fondazione" l'approvazione a voler P.P. zona "C" Semintensiva e con nota n. 7056 del 27.06.1987, si invitava la "Fondazione" a voler dichiarare se intendeva "da sola o riunita in Consorzio" eseguire le opere programmate nel Piano in parola, così come previsto dall'art. 15 della L.R. nn. 6 e 66 del 1979. Da parte sua la "Fondazione" non ha fatto pervenire a quest'Amministrazione né osservazioni e/o opposizioni, né alcuna comunicazione circa la volontà di eseguire, per la propria quota - parte, le opere programmate nel Piano pregiudicandone l'esecuzione del programma costruttivo della Soc. Coop. Edilizia San Michele, dato che la part. 429 del Foglio 91 risulta essere di proprietà del predetto Ente (Fondazione).

Attivazione procedura espropriativa dei suoli per realizzazione programma costruttivo Coop. San Michele.

Con Delibera consiliare n. 293 del 20.10.1986 quest'Amministrazione ha proceduto ad assegnare il suolo contraddistinto con la particella n. 411 del Foglio 91 alla Soc. Coop. Edilizia "San Michele". Successivamente, al fine di procedere al programma costruttivo per la realizzazione di alloggi per E.R.P. avente finalità pubblica come previsto dalla Legge 865/1971, veniva attivata la procedura espropriativa nei confronti della "Fondazione Pia Michelina ed Eugenia Gravina" con Deliberazione di G.C. n. 442 del 27.10.1992 per i suoli di cui al Foglio 91 part. 429 e 426, necessari ad attuare il programma costruttivo della cooperativa. Con Deliberazione di G.C. n. 134 del 12.10.1993 si approvava il "Verbale sullo stato di consistenza" per dare corso alla procedura espropriativa dei suoli e in data 14.12.1993 si procedeva alla occupazione dei suoli interessati, fra cui anche la part. 429 del Foglio 91.

c) Irreversibile utilizzazione del suolo per finalità pubblica per la realizzazione del programma costruttivo Coop. San Michele.

Per la realizzazione del programma di edilizia residenziale pubblica della Coop. San Michele, il suolo ha subito una irreversibile trasformazione, essendo stato utilizzato per scopi di rilevante interesse pubblico, in pendenza dell'occupazione legittima precedentemente verificatasi (Cons. Stato sez. IV 26 settembre 2008 n. 4660; Cons. Stato 10 novembre 2003 n. 7135; Cass. N. 6825/1994).

d) Stipula Convenzione Edilizia ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 per la realizzazione del programma costruttivo Coop. San Michele.

L'interesse pubblico risulta preminente per la salvaguardia dell'integrità dell'opera già realizzata rispetto alla restituzione del bene al privato, atteso che per la realizzazione della stessa (alloggi per Edilizia Residenziale Pubblica) è stata sottoscritta con quest'Amministrazione apposita Convenzione Edilizia in data 19.02.1994 per la cessione, in diritto di superficie, dei suoli di cui al Foglio 91 part. 411 e 429 per la realizzazione del programma costruttivo della Soc. Coop. Edilizia "San Michele" ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971.

e) Realizzazione di Opere di Urbanizzazione Primaria da parte della Soc. Edilizia Coop. San Michele quale adempimento convenzionale.

L'interesse pubblico risulta preminente anche in virtù delle Opere di Urbanizzazione Primaria realizzate dalla Cooperativa concessionaria (strade, rete idrica - fognaria - distribuzione energia elettrica - telefonica - pubblica illuminazione, spazi destinati a verde pubblico etc.), quale adempimento della Convenzione Edilizia sottoscritta in data 19.02.1994, le cui opere sono state tutte realizzate ed acquisite al patrimonio comunale.

Per quanto sopra, si ritiene che sussistono e permangono rilevanti e preminenti finalità di pubblico interesse alla acquisizione del suolo al patrimonio del Comune in attuazione del programma costruttivo relativo alla realizzazione di n. 18 alloggi di E.R.P. da parte della Soc. Coop. Edilizia "San Michele"

relativo alla realizzazione di n. 18 alloggi di E.R.P. da parte della Soc. Coop. Edilizia "San Michele" preordinata a concessionaria ed allo stato assegnato, da cedere successivamente alla stessa cooperativa. Inoltre, la connotazione pubblicitica della attuale destinazione della res espropriata, prevalente rispetto garantire il fabbisogno di alloggi per E.R.P. del territorio comunale è, dunque, prevalente rispetto all'interesse del privato espropriato e, in uno alla trasformazione edilizia dell'immobile - parte inscindibile di un unico complesso residenziale, già assegnata nell'ambito del programma di edilizia economica e popolare -, esclude ogni concreta possibilità di retrocessione del bene.

Pertanto, si REITERANO le "preminenti ragioni di interesse pubblico", atteso la destinazione, l'utilizzo e la rilevanza pubblicitica, oltre che la irreversibile trasformazione del suolo con la realizzazione di n. 3 fabbricati costituenti n. 18 alloggi, in quanto ricorrono tutti i presupposti che, ai sensi dell'art. 42 bis del

D.P.R. 327/2001 e s.m.i. legittimano l'acquisizione della res al patrimonio indisponibile del Comune

per scopi di preminente interesse pubblico per successiva cessione alla cooperativa concessionaria.

Per tali motivi, le richieste formulate dalle SS.VV. di "archiviazione del procedimento avviato teso alla realizzazione di un provvedimento ex art. 42 bis del D.P.R. 327/2001" e di "restituzione del bene di sua proprietà"

NON POSSONO ESSERE ACCOLTE e che, con la presente, si rigettano.

CON RIF. TO ALL'INDENNIZZO PARI A COMPLESSIVE EURO 609.454,60 per un valore complessivo di € 609.454,60 per un danno complessivo di € 285.726,50 + risarcimento del danno di € 285.726,50 + risarcimento del pregiudizio non determinato di € 266.582,80 + il risarcimento del danno patrimoniale pari ad € 57.145,30 e che le SS.VV. hanno "prudentemente determinato" (possiamo solo immaginare a questo punto a quali importi si sarebbe giunti se la stima non fosse stata "prudente"!!!) risulta alquanto infondata nel metodo e nel merito, è priva di ogni elemento obiettivo.

A riguardo si ricorda, forse perché sfuggito, che quest'amministrazione ha consentito la realizzazione su tale suolo di alloggi per E.R.P. in quanto lo stesso doveva essere ceduto gratuitamente ed edilizia economica al Comune dalla "Fondazione Pia Michelina ed Eugenia Gravina" per destinarlo ad edilizia economica e popolare così come era previsto dall'avvenuta approvazione della Variante al P. di F. del P.P. "Starale" redatta ai sensi della Legge 865/71 e ratificata con Delibera della G.R. Pugliese n. 3540 del 16.04.1984 e notificata alla "Fondazione" con nota di prot. 0345 del 12.01.1985.

Infatti, negli atti della Delibera di G.C. n. 442 del 27.10.1992 (che si ricorda ha attivato la procedura espropriativa del suolo oggetto, esecutiva per atterraggio della S.P.D.C. della Regione Puglia nella seduta del 22.01.1993 prot. 108) si legge che ".....la su richiamata Fondazione non ha ancora provveduto alla cessione gratuita al Comune delle aree destinate nell'ambito del Piano ad opere di Urbanizzazione e ad Edilizia Economica e Popolare, non essendo ancora in possesso dell'autorizzazione regionale"; (la Fondazione essendo un ente morale è soggetta al controllo regionale, non potendo procedere ad alienare i propri beni senza l'autorizzazione della Regione Puglia - n.d.r.).

Si evidenzia che per la cessione di tali aree ai proprietari (fra cui anche la Fondazione) NON ERA stato diminuito l'indice di fabbricabilità territoriale assegnato nel P. di F. per la realizzazione di edilizia privata pari a mc/mq 1,60.

A riguardo, quest'Amministrazione adotterà, in caso di mancata rinuncia alle somme previste dalla procedura espropriativa, così come risultante dalla nota della Regione Puglia - CO.RE.CO del 14.12.1992 prot. n. 11614, tutti i provvedimenti consequenziali per ridurre la volumetria assegnata alla "Fondazione" in relazione ai suoli ricadenti nel comparto "C" Starale in fase di completamento, in proporzione ai suoli che era obbligata a cedere gratuitamente in virtù dell'approvazione della Variante al P. di F. e mai ceduti. Infatti, nella sopraccitata nota regionale veniva esplicitamente riportato quanto segue: "Rilevato che la "Fondazione Gravina" (tra l'altro interessata alla realizzazione di volumi del piano particolareggiato) non può cedere i suoli in questione, essendo in attesa della prescritta autorizzazione regionale, come detto in relazione; considerato che non sono indicati i motivi per cui la Regione non dà il proprio consenso alla cessione gratuita de suoli e che l'attuazione del programma costruttivo della "Cooperativa San Michele" (nel caso in cui la procedura espropriativa fosse ostacolata), potrebbe comportare l'edificazione di una cubatura maggiore di quella consentita dallo strumento urbanistico".

Per quanto concerne, invece, la relazione di stima redatta dall'Ing. BOTTICELLI Lorenzo ed allegata alla nota richiamata del 19.07.2012, si comunica che l'ipotesi di stima prodotta non risulta meritevole di accoglimento.

Il valore venale del suolo (pari a complessivi € 285.726,50 corrispondente a circa € 700,00 al metro quadrato di suolo, illusione e avulso dalla realtà) operata dal tecnico della Fondazione è, difatti, raccordata al "valore venale del bene, allo stato attuale dell'immobile", ossia secondo un criterio che contrasta con i parametri di calcolo del valore venale prescritti per legge.

Diversamente da quanto sostiene l'Ing. Botticelli, il valore venale da considerare ai fini della quantificazione dell'indennizzo dovuto ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/01 e s.m.i. va correlato "alle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data di emanazione del decreto di esproprio", ovvero "al momento della irreversibile trasformazione del bene - avvenuto con la immissione in possesso nel 1993 -" (cfr. per tutte Cass. Civ. sez. I, 15 luglio 2009 n. 16531).

Per tali ragioni, si ritengono **NON ACCOGLIBILI** la somma richiesta per l'indennizzo presentate dall'Avv. Lombardi Giacinto e la relazione di stima dell'Ing. Botticelli Lorenzo, ritenendo di procedere per la determinazione del valore venale del suolo, con la quotazione già attribuita in sede di attivazione della procedura espropriativa di cui alla Deliberazione di G.C. del 27.10.1992.

3. DETERMINAZIONE DELLA SOMMA DA CORRISPONDERE PER L'ACQUISIZIONE DEL SUOLO

Per quanto concerne, invece, la determinazione della somma da corrispondere per l'acquisizione coattiva sanante, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e sm.i., al patrimonio immobiliare del comune per successiva cessione alla Soc. Coop. edilizia "San Michele" dell'area riportata nel Catasto Fabbricati al Foglio 91 part. 429 della superficie di mq. 441 (anziché mq. 411 come da mero errore di dattilografia riportata nell'Avvio del procedimento del 19.07.2012), si riporta nel seguito il calcolo:

A) **Valore venale del suolo:**
Si ritiene di attribuire al suolo oggettivato, il valore al metro quadro indicato nella Deliberazione di G.C. del 27.10.1992 pari a Lire 50.000 (attuali € 25.82) a seguito dell'attivazione della procedura espropriativa, determinata dalla mancata cessione gratuita di tale suolo da parte della Fondazione, con l'importo rivalutato ad oggi.
mq. 441 x € 25,82 x 1,556 (coefficiente rivalutazione monetaria dal 01/1993 al 07/2012) =€ 17.719,38
mq. 441 x € 40,18 =

B) **Risarcimento del danno per il periodo di illegittima occupazione**
Il danno pari al 5% del valore venale del bene si ritiene di computarlo dal 14.12.1993 data di immissione in possesso, corrispondente a anni 18 e mesi 8 e pari a circa il 93,30% sul valore venale del bene
€ 17.719,18 x 93,3 % =€ 16.532,18

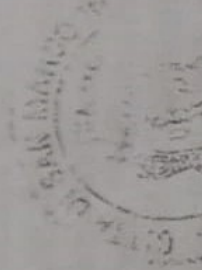
C) **Risarcimento del pregiudizio non patrimoniale**
Il pregiudizio non patrimoniale risulta pari al 20% del valore venale, essendo il suolo utilizzato per edilizia residenziale pubblica
€ 17.719,18 x 20 % =€ 3.543,84

TOTALE€ 37.795,40

In conclusione, quest'Ufficio, con successivo DECRETO, procederà ad acquisire al patrimonio del Comune ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 come introdotto dall'art. 34 del D.L. 06.11.2011, n. 98, convertito in Legge n. 111 del 15.07.2011, il suolo contraddistinto in catasto fabbricati al Foglio 91 part. 429 di mq. 441, con un indennizzo come sopra determinato pari ad €. 37.795,40 (trentasettemilasettecentonovantacinque/40) da corrispondere alla "Fondazione Pia Michelina ed Eugenia Gravina ONLUS" di San Marco in Lamis, accantonando presso la tesoreria comunale tale somma per provvedere entro 30 giorni dall'esecutività del decreto al pagamento e procedere a tutti i consequenziali adempimenti per il passaggio del diritto di proprietà dalla "Fondazione" al "Comune", ribadendo, comunque, che in sede di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica da parte della "Fondazione" saranno diminuiti i volumi relativi all'indice di fabbricabilità territoriale corrispondente al suolo espropriato per evitare disparità tra i partecipanti al Piano Particolareggiato di che trattasi.

Il Responsabile del procedimento
Geom. Giuseppe Papagna

Il Responsabile del Settore
Ing. Tullio Daniele Mendolicchio



Handwritten signature or initials at the bottom right of the page.

PROTOCOLLO IN USCITA	
0114475	07 SET 12
IMPIEDITO PROTOCOLLO	

Lì 07 settembre 2012	
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Geom. Giosuè Papagna (da citare sempre nelle risposte)	
RIFERIMENTO OSSERVAZIONI: prot. 10447/2012 del 09.08.2012	

Oggetto: Riscontro nota del 09.08.2012 prot. n. 10447

Osservazioni inerenti l'avvio procedimento amministrativo tendente all'acquisizione, non retroattiva, al patrimonio del Comune come previsto dall'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., del suolo ricadente nella zona "C" Semintensiva in località "Starale" destinato a all'E.R.P. ed assegnato alla "Soc. Coop. Edilizia San Michele", censito nel catasto fabbricati al Foglio 91 part. 429.

Al Presidente del C.d.A. e legale
rapp. della "Fondazione Pia Michelina ed
Eugenia Gravina - Onlus"
Via S.S. Maria de Mattias n. 1
71014 San Marco in Lamis (FG)

All'Avv. LOMBARDI Giacinto
Via Baracche n. 6
71015 San Nicandro Garganico (FG)

All'Ing. BOTTICELLI Lorenzo
Via Saraceni n. 41.
71016 San Severo (FG)

Con riferimento alle osservazioni pervenute ed acquisite al prot. gen. n. 10447 in data 09.08.2012, relativa all'Avvio del procedimento oggettivato, con la presente si contesta, eccepisce, riconviene e deduce quanto segue in relazione ai seguenti punti:

1. CON RIF. TO ALLA MANCANZA DI PRESUPPOSTI DI RAGIONI DI INTERESSE PUBBLICO

Si precisa che nel citato avvio del procedimento del 19.07.2012, quest'Ufficio ha già provveduto a specificare di aver valutato "preminenti ragioni di interesse pubblico" all'emanazione del provvedimento tendente all'acquisizione dei suoli oggettivati che, ad abundantiam, nel seguito vengono riportate:

a) Individuazione suoli per realizzazione alloggi per Edilizia Residenziale Pubblica come previsto dalla Legge 865/1971.

Con Delibera Consiliare n. 358 del 27.04.1981, esecutiva per attergato della Sez. Dec. del CO.RE.CO. di Foggia in data 01.06.1981 n. 33786 di prot., quest'Amministrazione ha provveduto a localizzare i suoli da cedere alle Soc. Coop. Edilizie che ne avevano fatto richiesta per realizzare alloggi per E.R.P. avente finalità pubblica ai sensi della Legge 865/1971.

Successivamente si procedeva all'approvazione del P.P. "Starale" redatto in Variante al P. di F. ratificata con Delibera della G.R. Puglia n. 3540 del 16.04.1984, on contestuale incremento dell'indice di fabbricabilità e localizzazione, ai sensi dell'art. 51 della L. 865/71, delle aree destinate ad edilizia economica e popolare da cedersi gratuitamente al Comune di San Marco in Lamis.