

5276



# CITTÀ DI CARLENTINI

Provincia di Siracusa

AREA IV - TERRITORIO E AMBIENTE

## DETERMINA DEL CAPO AREA

n. 190 del 12-05-2015

OGGETTO: Acquisizione sanante ai sensi dell'art. 42 bis del DPR 327/2001 al patrimonio indisponibile dell'ente del terreno censito al NCEU di Carlentini al foglio 33 particelle nn. 657 – 693 – 656 – 721 – 722 – 723 -718 – 720 – 715 – 704, già di proprietà di Paternò del Toscano Guglielmo ed oggi dei suoi eredi.

### IL RESPONSABILE DELL'AREA IV TERRITORIO E AMBIENTE

#### Premesso che:

- previa dichiarazione di pubblica utilità;
- Con ordinanze sindacali n. 67 del 24.10.1988; n. 5 del 12.01.1989; n. 80 del 16.12.1989; n. 95 del 14.02.1992 e n. 365 del 12.06.1992, il Comune di Carlentini ebbe a disporre l'occupazione di urgenza, per cinque anni, di varie estensioni immobiliari, al NCEU di Carlentini al foglio 33 particelle nn. 657 – 693 – 656 – 721 – 722 – 723 -718 – 720 – 715 – 704, già di proprietà del Cav. Paternò del Toscano Guglielmo, nato a Catania l'1.6.1928;
- L'ordinanza 95/1992 venne disposta per la costruzione di edifici economici e popolari a favore della Cooperativa edilizia Espi; le ordinanze 67/1988 e 365/1992 per la costruzione di edifici economici e popolari a favore della Cooperativa Piano dell'Aquila; l'ordinanza 80/1989 per la costruzione di un poliambulatorio; l'ordinanza 5/1989 per la costruzione di una Casa albergo per anziani e segnatamente:
  - Con ordinanza n. 5 del 12.01.1989 veniva occupata (a far data dal 21.02.1989) una superficie di mq. 3.252 per la realizzazione della Casa Albergo;
  - Con ordinanza n. 67 del 24.10.1988 veniva occupata (a far data dal 17.11.1988) una superficie di mq. 6.686,84 per la realizzazione della iniziativa sociale di edilizia economica e popolare programmata dalla Cooperativa edilizia "Piano dell'Aquila";
  - Con ordinanza n. 80 del 16.12.1989 veniva occupata (a far data dal 31.01.1990) una superficie di mq. 2.285,00 per la realizzazione di un Poliambulatorio;
  - Con ordinanza n. 95 del 14.02.1992 veniva occupata (a far data dal 13.04.1992) una superficie di mq. 11.461,12 per la realizzazione della iniziativa sociale di edilizia economica e popolare programmata dalla Cooperativa edilizia "ESPI";



- Mentre i lavori di cui ai singoli, citati, interventi edilizi sono stati ultimati – interessando anche modeste consistenze immobiliari non occupate in forza dei predetti provvedimenti, per la realizzazione di una stradina di accesso e di una cabina elettrica, costituenti entità pertinentziali – e le opere pubbliche regolarmente collaudate, nel termine di legge non è stato emesso alcun decreto di espropriazione onde acquisire i terreni suddetti, costituenti l'area di sedime delle sopra indicate opere pubbliche, al patrimonio indisponibile del Comune di Carlentini;
- Il Sig. Paternò del Toscano Guglielmo, pertanto, ha adito il Tribunale di Siracusa chiedendo di essere risarcito del danno conseguente alla irreversibile trasformazione dei suoi terreni, nel tempo, illegittimamente appresi alla mano pubblica;
- con sentenza n. 545/2004 il Tribunale di Siracusa rigettava la domanda del Sig. Paternò del Toscano Guglielmo dichiarando estinta la pretesa di credito dell'attore per maturata prescrizione;
- con atto di appello notificato il 30 Aprile 2005 il Sig. Paternò del Toscano ha impugnato la predetta sentenza del Tribunale di Siracusa chiedendone la riforma al fine di vedere accolta la propria istanza risarcitoria;
- definendo il giudizio di gravame, la Corte di Appello di Catania, con sentenza n. 1063/2012, ha riformato la sentenza del giudice di prime cure, condannando il Comune di Carlentini, anche in solido con la Cooperativa ESPI, a risarcire al Sig. Paternò del Toscano Guglielmo i danni, così come quantificati in sentenza, con interessi e rivalutazioni, dal dì del dovuto al soddisfo;
- che tale statuizione giurisdizionale è stata censurata dall'Ente, per vizi di legittimità ritenuti sussistenti (irregolarità del contraddittorio processuale ed erroneità dei criteri utilizzati per la determinazione del valore venale dei terreni *de quo agitur*), mediante ricorso alla Suprema Corte di Cassazione, giudizio, ad oggi, pendente ed iscritto al n. 021285/2013 R.G. Corte Suprema di Cassazione.
- Nelle more della definizione del giudizio di legittimità, però, questa Pubblica Amministrazione, che fino ad oggi utilizza – anche per il tramite delle Cooperative edilizie ESPI e Piano dell'Aquila - per scopi di interesse pubblico, i terreni di cui sopra, modificati irreversibilmente in assenza di validi ed efficaci provvedimenti di esproprio, ritiene di dover acquisire tali terreni al proprio patrimonio indisponibile, mediante emissione di provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR n. 327/2001, fornendo, al riguardo, la motivazione che segue:
  1. Non sussistono impedimenti normativi per far ricorso alla previsione recata dall'art. 42 *bis* del T.U. Espropri che fa salvo il potere di acquisizione sanante in capo alla pubblica amministrazione, regolando i rapporti tra potere amministrativo di acquisizione in sanatoria e diritto dominicale.
  2. Che, attualmente, gli insediamenti di edilizia economica e popolare realizzati, al tempo, dalle Cooperative edilizie "Piano dell'Aquila" ed "ESPI" sono interamente occupati e fruiti dai nuclei familiari dei soci che risultarono assegnatari delle singole unità abitative che li costituiscono e che, pertanto, tenuto conto del fabbisogno abitativo che il territorio esprime, tali insediamenti costituiscono, oggi, componenti fondamentali del dimensionamento del Piano P.E.E.P. del Comune di Carlentini, oltre che insostituibili strumenti di politica sociale (necessità di assicurare una abitazione ai cittadini meno abbienti), assolutamente indispensabili per la comunità locale.
  3. L'attualità dell'interesse pubblico al mantenimento dei predetti insediamenti di edilizia economica e popolare consegue, inoltre, alla esigenza di fronteggiare un concreto incremento del fabbisogno abitativo a carattere sociale nel territorio, quale conseguenza dei flussi migratori – interessati oggi anche dall'immigrazione eccezionale di natura extracomunitaria - e della storica tendenza dei residenti dei centri vicini (Lentini) a trasferirsi sul nostro territorio.
  4. Rispetto a tali ATTUALI interessi pubblici prevalenti recede ogni contrapposto interesse privato degli eredi del Sig. Paternò del Toscano Guglielmo, il quale, fin dal primo atto originante il



contenzioso, peraltro, ha richiesto esclusivamente di essere risarcito del danno sofferto, non instando, in alcun modo, per la restituzione del bene e così decidendo di abdicare al suo diritto di proprietà sui terreni interessati dallo sviluppo dei P.E.E.P., e delle altre opere pubbliche sopra indicate. Peraltro, è agevole rilevare quale drammatico impatto per la collettività deriverebbe dalla eventuale riduzione in pristino delle aree interessate dai considerati interventi di edilizia economica e popolare e dalle altre opere pubbliche citate, finalizzata alla restituzione dei medesimi, conseguenze sociali e di ordine pubblico di devastante impatto, sì da essere scongiurate con ogni strumento offerto dall'ordinamento giuridico.

5. Parimenti attuale è l'interesse al mantenimento alla mano pubblica dei manufatti realizzati su terreni già di proprietà del Sig. Paternò del Toscano Guglielmo ed, in atto, destinati, a "Poliambulatorio" e "Casa Anziani" – oggi sede del Comune di Carlentini – risultando, così, soddisfatto il fine, di interesse generale, della realizzazione di opere pubbliche destinate alla fruizione collettiva.
  6. Che l'impatto anche economico-finanziario della vicenda in esame costituisce rilevante fattore di rischio sulla tenuta stessa del bilancio dell'Ente, sicché, tenuto conto anche dei vincoli sottesi al cd. "patto di stabilità", cui sono tenuti gli Enti Locali, impone di individuare - senza ulteriore indugio, anzi con la massima urgenza - una soluzione definitiva all'assetto dei diritti controversi nel caso a mano, non potendo tale questione, all'evidenza, ritenersi riconducibile all'ordinario articolarsi dei pubblici interessi.
  7. In punto di bilanciamento degli opposti interessi, richiamate le superiori considerazioni, è evidente e palese la prevalenza di quello pubblico su quello del proprietario dell'area, che, nel corso del giudizio, come sopra si è detto, ha manifestato più volte un evidente proposito di rinunciare al proprio diritto dominicale sul bene, concentrando il proprio interesse esclusivamente sull'aspetto risarcitorio della vicenda in questione.
  8. Il dato istruttorio disponibile (atti processuali, atti tecnici ed amministrativi dell'ente, ecc.), inoltre, riconducibile alle vicende in esame, conferma la coerenza e la correttezza delle valutazioni oggi operate da questo organo amministrativo.
- Non sussistono, infine, adeguate e ragionevoli soluzioni alternative all'emissione del provvedimento di acquisizione sanante, ex art. 42 bis DPR n. 327/2001, stante che la ditta Paternò del Toscano ha, storicamente (il dato è desumibile da altre vicende che, anche coevamente, si stanno svolgendo *inter partes*), adottato, nei riguardi di questa P.A. una linea, a difesa dei propri diritti, per nulla incline all'interlocuzione costruttiva, puntando esclusivamente sul contenzioso giurisdizionale che, verosimilmente, ritiene maggiormente adeguato alla soluzione dei propri interessi. Per quel che attiene alla vicenda in esame la difforme valutazione circa i criteri di determinazione del valore venale dei terreni oggetto degli interventi pubblici, operata dalla Corte d'Appello di Catania e censurata dall'Ente mediante ricorso per Cassazione, ha impedito, fino ad oggi, che si potesse utilmente intavolare una trattativa affidante cui anettere positive aspettative di soluzione della problematica in essere in via conciliativa, tale è la differenza di valutazione esistente, stimando l'Ente il terreno trasformato in misura inferiore di circa i 2/3 del prezzo individuato dal giudice del gravame.
  - Dopo il deposito della sentenza della Corte di Appello di Catania, il 16.07.2013, è deceduto Guglielmo Paternò del Toscano, e la sua successione è stata devoluta a Magno Elisa (moglie), nata il 23.11.1935 a Montefiascone, Paternò del Toscano Antonino Alfredo (figlio), nato a Montefiascone il 02.05.1958, Paternò del Toscano Annalisa, nata a Montefiascone il 07.12.1959.

### Ritenuto

- Che, quindi, le aree predette, irreversibilmente trasformate per la realizzazione delle opere pubbliche citate – già dichiarate di pubblica utilità – pur in mancanza di formale provvedimento di espropriazione, sono state utilizzate a far data dal 1989 – 1992, per scopi di pubblico interesse;



- che permangono attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico all'utilizzazione delle aree in questione – come ribadito nella deliberazione della Giunta Comunale di Carlentini n.162 del 24.12.2014, la cui motivazione qui è da intendersi espressamente richiamata *per relationem*;
- Di procedere all'acquisizione dell'area di che trattasi al patrimonio indisponibile comunale richiamando la pubblica utilità dell'area ulteriormente conclamata con le deliberazioni di G.M. n. 162 del 24.12.2014;
- Di procedere all'acquisizione dell'area di che trattasi al patrimonio indisponibile comunale, per una superficie complessiva di mq. 26.366,82, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis del DPR 327/2001, terreno illegittimamente occupato sopra il quale sono state realizzate le opere pubbliche sopra indicate;

#### **Tenuto conto che:**

l'art. 34, comma 1, della Legge 111/2011, ha introdotto l'art. 42 bis "utilizzo senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico" al D.P.R. 327/2001, ai sensi del quale, valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfettariamente liquidato nella misura del 10% del valore venale del bene;

l'area di che trattasi riveste rilevante interesse pubblico in quanto necessaria alla attuazione di finalità e progetti integrati in materie di edilizia economico-popolare, socio-assistenziale nell'ambito del Distretto Socio Sanitario e logistico-istituzionale dell'Ente.

Considerato attuale, per quanto sin qui detto, l'interesse pubblico all'acquisizione dell'area e al mantenimento delle strutture realizzate e ritenuti, pertanto, sussistenti i presupposti previsti dal citato art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 per l'acquisizione coattiva sanante dell'area di proprietà dei Sigg.ri Magno Elisa (moglie), nata il 23.11.1935 a Montefiascone, Paternò del Toscano Antonino Alfredo (figlio), nato a Montefiascone il 02.05.1958, Paternò del Toscano Annalisa, nata a Montefiascone il 07.12.1959, censita in catasto di Carlentini al foglio 33 particelle nn. 657 – 693 – 656 – 721 – 722 – 723 -718 – 720 – 715 – 704, per mq. 26.366,82;

#### **Preso atto che:**

In data 12.05.2008 l'Ing. Salvatore Bazzano, CT di parte del Comune di Carlentini, aveva espresso stima in merito alla valutazione del bene immobile di che trattasi, quantificando in € 700.241,80 il valore venale del terreno;

#### **Rilevato che:**

Il P.R.G. del Comune di Carlentini prevede che :

- le part.lla di cui al foglio 33 nn. 657 – 693 – 656 – 721 – 722 – 723 -718, ai sensi dell'art. 3 del D.L. 1444/68, ricadenti all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "C1" (completamento edilizio residenziale);
- la p.lla n. 715 del foglio n. 33 ricadente all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "F2" (attrezzature di servizio generale a livello urbano);
- la p.lla n. 720 del foglio n. 33 ricadente all'interno della zona omogenea contrassegnata con il simbolo "S2" (attrezzature di interesse comune);



– la p.lla n. 704 del foglio n. 33, ricadente su strada di P.R.G..

**Dato atto che:**

per le motivazioni di cui sopra l'ufficio in data 22.12.2014 con relazione del tecnico geom. Ezechiele Antonino Vittordino, definiva congruo il valore dei terreni determinato dall'Ing. S. Bazzano;

**DETERMINA**

Per tutto quanto nelle premesse indicato che qui si intende integralmente riportato:

Di acquisire al patrimonio indisponibile del Comune di Carlentini (96013), Provincia di Siracusa, cod. fisc. 00192920890, ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 l'immobile sotto indicato in quanto di pubblica utilità ai fini dell'esecuzione di edifici economici e popolari a favore della Cooperativa Edilizia Espi; di edifici economici e popolari a favore della Cooperativa Piano dell'Aquila; di un poliambulatorio; di una Casa albergo per anziani.

Ditta Intestataria: Magno Elisa (moglie), nata il 23.11.1935 a Montefiascone (VT), codice fiscale MNG LSE 35S63 F499W;

Paternò del Toscano Antonino Alfredo (figlio), nato a Montefiascone (VT) il 02.05.1958, codice fiscale PTR NNN 58E02 F499Z;

Paternò del Toscano Annalisa, nata a Montefiascone (VT) il 07.12.1959, codice fiscale PTR NLS 59T47 F499K;

Dati immobile: Comune di Carlentini foglio 33 particelle nn. 657 – 693 – 656 – 721 – 722 – 723 - 718 – 720 – 715 – 704, superficie tot mq. 26.366,82;

Valore del terreno € 700.241,80 (Euro Settecentomiladuecentoquarantuno/80);

1) Di stabilire il valore dell'esproprio così come determinato negli atti di stima redatti dall'ing. S. Bazzano e dall'UTC di Carlentini e precisamente:

a) **Valore venale del terreno de quo** (v. relazioni sul valore redatte dall'Ing. S. Bazzano il 12.05.2008 e dall'ufficio tecnico in data 22.12.2014)

€ 700.241,80

b) **Ristoro danno non patrimoniale pari al 10% di a)**  
(20% per i terreni trasformati dalle cooperative edilizie)

€ 128.294,37

c) **Risarcimento occupazione illegittima per anni 5 pari al 5% annui del valore di a)**

€ 175.060,50

**TOTALE RISARCIMENTO ED ESPORPIRO**

**€ 1.003.596,67**



- 2) Di Stabilire che il passaggio del diritto di proprietà è previsto ai sensi dell' art. 42 bis, comma 4, del D.P.R. 327/2001 e dispone che il presente atto sia trascritto presso la territoriale Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura ed onere dell' Amministrazione Comunale;
- 3) Di dare mandato al notaio Dott. Roberto Cannavò di provvedere al pagamento in favore della parte proprietaria dell'immobile della somma di euro 1.003.596,67, depositandola presso la cassa depositi e prestiti stabilendo sin d'ora che si potrà procedere allo svincolo solo su disposizione diretta del Comune di Carlentini;
- 4) Di disporre il pagamento in favore della parte:  
  
Magno Elisa (moglie), nata il 23.11.1935 a Montefiascone (VT), codice fiscale MNG LSE 35S63 F499W;  
  
Paternò del Toscano Antonino Alfredo (figlio), nato a Montefiascone (VT) il 02.05.1958, codice fiscale PTR NNN 58E02 F499Z;  
  
Paternò del Toscano Annalisa, nata a Montefiascone (VT) il 07.12.1959, codice fiscale PTR NLS 59T47 F499K;
- 5) Che in caso di rifiuto da parte dei Sigg.ri Magno Elisa (moglie), nata il 23.11.1935 a Montefiascone (VT), codice fiscale MNG LSE 35S63 F499W; Paternò del Toscano Antonino Alfredo (figlio), nato a Montefiascone (VT) il 02.05.1958, codice fiscale PTR NNN 58E02 F499Z; Paternò del Toscano Annalisa, nata a Montefiascone (VT) il 07.12.1959, codice fiscale PTR NLS 59T47 F499K; della somma sopra determinata si procederà al deposito ai sensi dell'art. 20, comma 14, del D.P.R. 327/2001;
- 6) Il passaggio del diritto di proprietà è sotto condizione sospensiva in relazione al pagamento delle somme dovute ovvero al loro deposito alla Cassa Deposito e Prestiti;
- 7) Di disporre la notifica del presente provvedimento ai Sigg.ri Magno Elisa (moglie), nata il 23.11.1935 a Montefiascone (VT), codice fiscale MNG LSE 35S63 F499W; Paternò del Toscano Antonino Alfredo (figlio), nato a Montefiascone (VT) il 02.05.1958, codice fiscale PTR NNN 58E02 F499Z; Paternò del Toscano Annalisa, nata a Montefiascone (VT) il 07.12.1959 nonché la sua trasmissione entro 30 giorni alla competente Corte dei Conti e all'Ufficio istituito ai sensi dell'art. 14, comma 2, del D.P.R 327/2001.

Il presente provvedimento sarà pubblicato per quindici giorni consecutivi come previsto per legge.

Il CAPO AREA  
(Geom. E.A. Vittordino)



**SERVIZIO FINANZIARIO**

---

Visto il provvedimento che precede, si attesta che la copertura finanziaria è garantita dalle somme depositate presso il conto vincolato .

Carlentini, li 12/05/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
*Geom. Bruno Bambara*

---

Publicata all'albo pretorio on-line

Dal \_\_\_\_\_

Al \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

---

Il Segretario Comunale

**CERTIFICA**

Su conforme relazione del messo incaricato per la pubblicazione degli atti, che la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal giorno \_\_\_\_\_ senza opposizioni o reclami.

Carlentini, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

---