



CITTÀ DI CARLENTINI

PROVINCIA DI SIRACUSA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

N. 141

Oggetto:

Autorizzazione ad intraprendere le necessarie ed opportune azioni nei confronti dei soci-assegnatari degli alloggi, aventi causa delle Cooperative Edilizie "Piano dell'Aquila" ed "ESPI", intese al recupero delle somme corrisposte ai proprietari espropriati a titolo di risarcimento danni da occupazione illegittima, in forza delle convenzioni stipulate con le stesse nella parte in cui ha previsto la corresponsione delle Cooperative dei corrispettivi dei concessi diritti di superficie delle aree di edilizia residenziale pubblica sulle quali le stesse hanno realizzato il proprio programma costruttivo

L'anno duemiladiciannove, il giorno TRENTA (30) del mese DICEMBRE, alle ore 14-30 si è riunita la **Giunta Municipale** con l'intervento dei Signori:

- | | | |
|------------|--------------|------------|
| 1) STEFIO | Giuseppe | Sindaco |
| 2) LA ROSA | Salvatore | V. Sindaco |
| 3) RIPA | Maria Rosa | Assessore |
| 4) NARDO | Sebastiano | Assessore |
| 5) FAVARA | Massimiliano | Assessore |

Presente	Assente
x	
x	
	x
	x
x	

Presiede il Sindaco Dr. Giuseppe Stefio

Partecipa il Segretario Generale DOSS. GIAMPORCARO DANIELE

Il Presidente, constatato la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convenuti a deliberare sull'argomento in oggetto indicato.

Ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e art. 12 della L.R. n.30/2000, si esprime il seguente parere di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa sulla presente proposta di deliberazione:

Favorevole Contrario _____

Li, 30-12-2019

La Responsabile dell'Area I

Vacirca Vincenza
Vacirca V.

Ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 267/2000 e art. 12 della L.R. n.30/2000, si esprime il seguente parere di regolarità contabile, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa sulla presente proposta di deliberazione:

Favorevole Contrario _____

Non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Li, 30-12-2019

Il Responsabile del Servizio Finanziario

D.ssa *Giuseppa Fortauto*

LA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Autorizzazione ad intraprendere le necessarie ed opportune azioni nei confronti dei soci-assegnatari degli alloggi, aventi causa delle Cooperative Edilizie "Piano dell'Aquila" ed "ESPI", intese al recupero delle somme corrisposte ai proprietari espropriati a titolo di risarcimento danni da occupazione illegittima, in forza delle convenzioni stipulate con le stesse nella parte in cui ha previsto la corresponsione delle Cooperative dei corrispettivi dei concessi diritti di superficie delle aree di edilizia residenziale pubblica sulle quali le stesse hanno realizzato il proprio programma costruttivo.

Premesso che

1) In accoglimento della richiesta della Cooperativa Edilizia "**Piano dell'Aquila**" per la realizzazione di un programma costruttivo, a proprietà divisa/indivisa, di **24 alloggi** sociali nel Comune di Carlentini, il Comune con deliberazione del Consiglio Comunale del 26.06.1987 n. 191 assegnò in diritto di superficie mq. 4.481,51 di area alla Coop. "Piano dell'Aquila" .

Il 27.06.1988 venne stipulata la convenzione.

A seguito della delibera del Consiglio Comunale del 26.06.1987, n. 191, di assegnazione dell'area alla Coop. "**Piano dell'Aquila**" il Comune, con **ordinanza sindacale n.67 del 24.06.1988 ne disponeva l'occupazione d'urgenza, che veniva eseguita il 17.11.1988.**

2) La Cooperativa Edilizia "**Piano dell'Aquila**", inoltre, nell'anno chiese l'assegnazione in diritto di superficie, di mq 2.205,33 di area per la realizzazione di un programma sociale costruttivo, a proprietà divisa/indivisa, per la realizzazione di **12 alloggi** sociali nel Comune di Carlentini.

Il Comune, in accoglimento della richiesta, con deliberazione del Consiglio Comunale del 26.06.1987 n. 191 assegnò alla Coop. "**Piano dell'Aquila**" in diritto di superficie l'area in questione e con successiva deliberazione del Consiglio Comunale assunta in data 27.03.1992, n.36, approvava la futura convenzione.

Il 27.05.1992 venne stipulata la convenzione.

A seguito della delib. C.C. del 26.06.1987, n. 191, di assegnazione dell'area alla Coop. "Piano dell'Aquila" il Comune, con **ordinanza sindacale n. 365 del 12.06.1992, ne disponeva l'occupazione d'urgenza, che veniva eseguita il 06.07.1992.**

3) La Cooperativa Edilizia "E.S.P.I." per la realizzazione di un programma costruttivo, a proprietà divisa/indivisa, **di n. 54 alloggi** sociali nel Comune di Carlentini; chiese l'assegnazione in diritto di superficie di mq. 11.461,12 di area.

Il Comune, in accoglimento della richiesta, con deliberazione del Consiglio Comunale del 19.03.1990 n. 176 assegnò alla Coop. "Piano dell'Aquila" in diritto di superficie l'area in questione.

Il 14.10.1991 venne stipulata la convenzione.

A seguito della delib. C.C. del 19.03.1990, n. 176, di assegnazione dell'area alla Coop. "E.S.P.I." il Comune, **con ordinanza sindacale n.95 del 14.02.1992 ne disponeva l'occupazione d'urgenza, che veniva eseguita il 13.04.1992.**

Il proprietario espropriando incardinò procedimento civile per ottenere il risarcimento dei danni da illegittima occupazione ed il Tribunale di Siracusa, con sentenza n.545/04 del 21 aprile 2004, rigettò le domande attoree, per intervenuta prescrizione dell'azione, spese compensate.

Il proprietario espropriando impugnò la sentenza citata e la Corte di Appello di Catania ritenuta non fondata l'eccezione di prescrizione formulata dall'Ente e disposta CTU per la stima dei danni rivendicati con sentenza n. 1063 del 4/28 giugno 2012, accoglieva l'appello ed in riforma dell'impugnata sentenza del Tribunale di Siracusa, accertato che l'immissione in possesso era avvenuta rispettivamente **il 17.11.1988 per l' area assegnata alla Coop."Piano dell'Aquila per la realizzazione di n. 24 alloggi, il 06.07.1992 per l' area assegnata alla Coop."Piano dell'Aquila per la realizzazione di n. 12 alloggi e il 13.04.1992 per l' area assegnata alla Coop."ESPI per la realizzazione di n. 54 alloggi** in assenza di valido titolo, con conseguente illegittimità dell'occupazione, condannava il Comune appellato al risarcimento del danno, determinato con il criterio del valore venale del terreno, come segue:

-condannava il Comune di Carlentini e la **Cooperativa Edilizia Espi a.r.l.**, in via solidale, al pagamento in favore dell'appellante della somma di € 952.046,14, con gli accessori fino al soddisfo come specificato in motivazione;

- condannava, altresì, il Comune di Carlentini al pagamento della somma di € 651.712,35, oltre accessori sino al soddisfo come specificato in motivazione, con riferimento all'occupazione del tratto di terreno destinato alla Cooperativa Edilizia **Piano dell'Aquila** in liquidazione coatta amministrativa;
- dichiarava l'improcedibilità delle domande avanzate nei confronti della **Cooperativa Piano dell'Aquila**, in liquidazione coatta amministrativa;
- regolava le spese di lite di entrambi i gradi del giudizio secondo il principio della soccombenza e li liquidava come da dispositivo.

Il Comune di Carlentini, impugnando la sentenza della Corte d'Appello sopra indicata, proponeva ricorso per Cassazione chiedendone l'annullamento.

La Suprema Corte, con sentenza n. 11258/16 del 8 marzo/31 maggio 2016 rigettava il ricorso principale proposto dal Comune di Carlentini ed accoglieva il primo motivo di ricorso incidentale proposto dagli eredi del signor Paternò Del Castello Guglielmo, rinviando alla Corte d'Appello di Catania, in diversa composizione, per pronunciarsi sulla domanda di pagamento dell'indennità di occupazione legittima formulata dai proprietari esproprianti e sulle spese del giudizio.

Divenuta, pertanto, per effetto delle decisioni giurisdizionali sopra indicate, cosa giudicata la vicenda appropriativo/acquisitiva, anche, dei terreni assegnati alle Cooperative Edilizie "**Piano dell'Aquila**" ed "**E.S.P.I.**", il Comune di Carlentini, al fine di dare esecuzione al giudicato civile, con deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 31 ottobre 2016, ha riconosciuto la legittimità del debito (€ 3.235.550,63, comprensivi delle somme imputabili ad interessi legali e rivalutazione monetaria sino al 31 ottobre 2016, spese di lite e spese di CTU), disponendo di farvi fronte, quanto ad € 1.003.000,00, con somme già depositate presso la Cassa Depositi e Prestiti e risultante da somme appostate in bilancio, mentre, quanto alla restante parte, attraverso l'accensione di un mutuo presso la medesima Cassa Depositi e Prestiti.

Tanto premesso, va ricordato che le convenzioni indicate nella superiore premessa, stipulate ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865/1971, prevedevano:

- convenzione del 27.06.1988;

PREMESSO che:

Il Comune di Carlentini è provvisto di un Piano di zona per l'edilizia economica e popolare redatto ai sensi della L. 18.04.1962, n.167; - che le aree comprese nel predetto piano saranno di proprietà del Comune allorché sarà completata la procedura espropriativa; -che detto Piano interessa anche l'area oggetto della presente convenzione e prevede la concessione della stessa in diritto di superficie, CONSIDERATO -che la Cooperativa [Piano dell'Aquila] intende assumere i relativi impegni, con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'art 35 della legge 22.10.1971, n. 865".

Al successivo art. 2) aveva precisato che "quale corrispettivo della concessione di cui all'articolo precedente (diritto di superficie), la Cooperativa verserà entro sessanta giorni dal Decreto di occupazione temporanea, la somma di £ 40.333.590 a titolo di contributo per il costo di acquisizione dell'area da parte del Comune";

Al successivo art. 4) aveva precisato che il diritto di superficie come sopra conferito è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla presente convenzione e secondo i principi e le norme vigenti in materia per tale diritto e per la particolare costituzione di esso di cui all'art 35 della legge 22.10.1971 n. 865;

Al successivo art. 10) aveva precisato che "in forza del trasferimento degli alloggi agli assegnatari e successivamente i loro aventi causa subentreranno nella posizione giuridica della Cooperativa relativamente a diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione

-la Convenzione del 14.10.1991 ;

PREMESSO che il Comune di Carlentini è provvisto di un Piano di zona per l'edilizia economica e popolare redatto ai sensi della legge

18.04.1962, n. 167, -che le aree comprese nel predetto piano

saranno di proprietà del Comune allorché sarà completata la procedura espropriativa;- che detto Piano interessa anche l'area oggetto della presente convenzione -che con deliberazione n. 176 del 19.03.1990 il Consiglio Comunale ha deciso di assegnare alla Cooperativa E.S.P.I. l'area di mq. 11.461,12 ubicata in c.da Piano dell'Aquila.

Al successivo art. 1) aveva precisato che: il Comune in base alla deliberazione Consiliare n. 176 del 19.03.1990, ai sensi del settimo comma dell'art 35 della legge 22.10.1971 n. 865 concede in diritto di superficie alla Cooperativa l'area di mq. 11.461,12, ubicata in c.da Piano dell'Aquila.

Al successivo art. 2) aveva precisato che: quale corrispettivo della concessione di cui all'articolo precedente la Cooperativa verserà entro sessanta giorni dal Decreto di

occupazione temporanea, la somma di lire 163.320.960 a titolo di contributo per il costo di acquisizione dell'area da parte del Comune;

Al successivo art. 9) aveva precisato che: In forza dei trasferimenti degli alloggi agli assegnatari e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della Cooperativa, relativamente ai diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione Negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione.

Al successivo art. 17) aveva precisato che: "Per quanto non espressamente previsto si richiamano le norme previste all'art 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e dalla legge di finanziamento":

-La Convenzione del 27.05.1992;

PREMESSO -che il Comune di Carlentini è provvisto di un piano di zona per l'edilizia economica e popolare redatto, ai sensi della legge 18.04. 1962, n. 167, -che le aree comprese nel predetto piano saranno di proprietà del Comune allorché sarà completata la procedura espropriativa; -che detto piano interessa anche l'area oggetto della presente convenzione e prevede la concessione della stessa in diritto di superficie; -che con delibera consiliare n. 191 del 26.06.1987, il Consiglio Comunale ha deciso di assegnare alla Cooperativa "Piano dell'Aquila" l'area di mq.2.20533 circa, ubicata in contrada Piano dell'Aquila;

CONSIDERATO -che per la realizzazione del complesso edilizio di cui è cenno, la Cooperativa intende assumere i relativi impegni con le prescrizioni, modalità e criteri risultanti dall'art. 35 della legge 22.10.1971 n.865.

Al successivo art. 4) aveva precisato che: "Il Comune in base alla deliberazione consiliare del 26.06.1987, in premessa citata, ai sensi del comma 7 dell'art 35 della legge 865/1971, concede in diritto di superficie alla Cooperativa l'area di mq. 2.205,33 ubicata in c.da Piano dell'Aquila;

Al successivo art. 4) aveva precisato che: "Il diritto di superficie come sopra conferito è esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla *presente convenzione e secondo i principi e le norme vigenti in materia per tale diritto e per la particolare costituzione di esso di cui all'art 35 della legge n. 865/197*"

Al successivo art. 5) aveva precisato che: "*Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie è convenuto in £ 31.42.595 salvo conguaglio*."

Al successivo art. 10) aveva precisato che: "*In forza del trasferimento degli alloggi gli assegnatari e successivamente i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della Cooperativa, relativamente ai diritti, oneri ed*

obblighi nascenti dalla presente convenzione".

CONSIDERATO che: l'art. 35, comma 12, della legge n. 865/1971 dispone: "I corrispettivi della concessione in superficie, di cui all'ottavo comma, lettera a), ed i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167".

L'art. 35, comma 7, l. n. 865 del 1971, anteriormente alle modifiche apportate dall'art. 3, comma 63, l. n. 662 del 1996, sanciva che la convenzione tra espropriante e concessionario per la realizzazione del piano di edilizia popolare ed economica doveva, tra l'altro, prevedere il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione, se già realizzate.

Tale norma, da un lato, pone il principio del perfetto pareggio tra il costo sopportato dal Comune per l'acquisizione dai privati delle aree necessarie per la realizzazione dei programmi per la edilizia economica e popolare, dall'altro, prevede la nullità della clausola convenzionale di contenuto difforme, sostituita ex lege dalla norma imperativa, da ultimo, infine, in ipotesi di obiettiva discordanza tra la somma versata dall'espropriante all'espropriato e quella indicata in seno alla convenzione, che la seconda sia sostituita con la prima con conseguente spettanza del conguaglio a pareggio.

Le aree destinate ai piani di edilizia economica e popolare, poi, sono previamente acquisite dal Comune, che non ne sia già proprietario, mediante espropriazione.

E RITENUTO CHE

La portata delle disposizioni delle convenzioni da ultimo citate è rilevante perché già nelle premesse delle stesse sono stati dettagliatamente riportati tutti i presupposti di fatto delle vicende colà sottese, con particolare riferimento alla circostanza che l'originario programma costruttivo era sottoposto al disposto di cui all'art. 35 della l. n. 865/1971.

Ora, facendo uso dei criteri teleologici maggiormente applicati in tema di interpretazione del contratto, è agevole desumere che il richiamo nelle citate convenzioni quale presupposto della concessione del diritto di superficie alle

Cooperative edilizie predette all'art. 35 della L. n. 865/1971, che prescrive che venga posto a carico della Cooperativa il pagamento al Comune del costo di acquisizione delle aree, ha evidentemente avuto lo scopo di tenere indenne l'Amm.ne comunale da qualsiasi pregiudizio economico che sarebbe potuto derivare, anche in futuro, da eventuali contenziosi incardinati da terzi in dipendenza dalla procedura espropriativa in questione.

In altri termini, è evidente l'intento del Comune di garantirsi da futuri esborsi, che al momento della stipula delle convenzioni (negli anni 1988, 1991 e 1992) non potevano che apparire altamente probabili, atteso che, a tali date, non erano intervenuti i provvedimenti di espropriazione, nonostante fossero già spirati i termini dell'occupazione d'urgenza; e tale precedente entrò a far parte della formazione delle volontà delle parti, al momento in cui venne dettagliatamente riportata nelle premesse delle convenzioni.

Al riguardo, infatti, il principio, secondo il quale il beneficiario non può ritenersi obbligato nei confronti del Comune se non nei soli limiti impostigli dalla legge e dal corretto comportamento dell'Amministrazione, legato alla corretta acquisizione delle aree nel rispetto della procedura espropriativa prevista dalla legge, potenzialmente invocabile dalle Cooperative prima della stipula delle convenzioni, allo scopo di circoscrivere la portata delle relative obbligazioni, sottraendosi alla richiesta, da parte del Comune, di essere garantito da ipotetici futuri esborsi in dipendenza da controversie risarcitorie connesse all'annullamento di propri atti.

Ma avendo le Cooperative, liberamente, pattuito le clausole siffatte, non possono oggi sottrarsi al relativo adempimento, così come i soci assegnatari-loro aventi causa.

Pertanto, interpretata nei superiori sensi la portata delle disposizioni sopra riportate della convenzione, ne discende la debenza delle somme pretese dal Comune.

Tutto ciò premesso

- Visto l'art. 35 della l. 865/1971;
- Visto il D.Lgs n. 267/2000;
- Vista la L.R. Sicilia n. 7/1992;
- Vista la L.R. Sicilia n. 10/2000

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge, anche per quanto attiene l'immediata esecuzione della presente deliberazione;

DELIBERA

Di autorizzare le funzioni gestionali del Comune di Carlentini ad intraprendere le necessarie ed opportune azioni nei confronti dei soci- assegnatari degli alloggi, aventi causa, delle Cooperative Edilizie "Piano dell'Aquila" ed "ESPI", intese, al recupero delle somme corrisposte ai proprietari espropriati a titolo di risarcimento danni da occupazione illegittima, in forza delle convenzioni stipulate con le stesse nella parte in cui ha previsto la corresponsione delle Cooperative dei corrispettivi dei concessi diritti di superficie delle aree di edilizia residenziale pubblica su cui la ricorrente ha realizzato il proprio programma costruttivo.

Di autorizzare il Responsabile dell'Area I agli atti conseguenti.

Di dichiarare, con successiva unanime votazione, espressa nelle forme di legge, l'immediata esecutorietà del presente provvedimento per la rilevanza finanziaria, ai sensi della L.R. n.44/91.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Sindaco
Dr. Giuseppe Steffo

L'Assessore anziano

Il Segretario Generale

Pubblicata all'Albo Pretorio on-line

dal _____

al _____

Il Messo comunale

Il Segretario del Comune

CERTIFICA

Su conforme relazione del Messo comunale incaricato per la pubblicazione degli atti che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line del Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal giorno _____ senza opposizioni o reclami.

Li, _____

Il Segretario Generale

La presente delibera è divenuta esecutiva in data _____

Li, _____

IL Segretario Generale

La presente deliberazione è immediatamente esecutiva

Li, 30/12/2019

Visto: Il Sindaco

Il Segretario Generale

La presente delibera è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio _____ in data _____