

Comune di Casaleggio Novara (Novara)

Acquisizione ex art. 42 bis del DPR 327/2001 parte di terreno sito in Comune di Casaleggio distinto al NCT al foglio 13 mappale 1010.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

PREMESSO che è stato notificato a questi Uffici, via PEC, ricevuta al prot. com. n. 2378/V. 1 in data 01.07.2021, il ricorso al Tribunale Amministrativo della Regione Piemonte, ex art. 31 e 117 del cpa, da parte delle Sig.re Salsa Giuseppina e Ricci Mariangela, rappresentate dall'Avv. Fiocchi Malaspina Elisabetta, per l'accertamento e la declaratoria dell'obbligo del Comune di Casaleggio Novara di avviare e concludere il procedimento di acquisizione sanante ai sensi dell'art. 42 del DPR 327/2001, a seguito dell'occupazione illegittima di una porzione del terreno edificabile sito nel medesimo Comune al Fg. 13 mappale 1010 (ex 347) adibito dal 2001 a Via Torchio, come richiesto dalle ricorrenti con l'atto di diffida e messa in mora notificato in data 25 aprile 2021; fissando il relativo termine a provvedere e nominando, sin da ora, in caso di perdurare di inerzia, il commissario che provveda in via sostitutiva a spese dell'Amministrazione;

ACCERTATO che:

- nel 2001 l'area in parola è stata effettivamente occupata dal Comune di Casaleggio Novara, in assenza di un titolo legittimante, per la realizzazione di Via Torchio, procedendo alla costruzione dei sottoservizi ed all'asfaltatura della strada;
- nelle condizioni date è prevalente l'interesse pubblico alla permanenza dell'opera pubblica realizzata sulla predetta area rispetto ai contrapposti interessi privati, meramente riconducibili ad aspetti economici, in considerazione della ormai irreversibile trasformazione dell'area di cui trattasi per scopi di pubblica utilità;
- che la restituzione dell'area ed il ripristino della situazione *quo ante* comporterebbe infatti per la collettività un pregiudizio, anche di natura economica, sicuramente maggiore rispetto all'acquisto della proprietà della stessa.

DATO ATTO che, con deliberazione di G.C. n. 23 del 10/08/2021 ad oggetto: "ACQUISIZIONE SANANTE EX ART. 42- BIS DEL D.P.R. 337/2001 DELL'AREA CENSITA AL CATASTO AL FOGLIO 13 MAPPALE 1010 (EX 347) ADIBITO A VIA TORCHIO - ATTO DI INDIRIZZO", si demandava al Responsabile dell'Area Tecnica, ai sensi dell'art. 42/bis del DPR n. 327/2001, di predisporre gli atti per la conseguente adozione del provvedimento di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Casaleggio Novara dell'area in discorso, ivi compresa la comunicazione di avvio del procedimento agli interessati;

PRESO ATTO che il Responsabile dell'Area Tecnica, con note: prot. n. 2968 e prot. n. 2969 del 03/09/2021 comunicava ai ricorrenti l'avvio del procedimento diretto all'acquisizione sanante del terreno occorso per la realizzazione del tratto di strada parte di via Torchio di divisione del PEC2 e PEC3, ai sensi dell'art. 42 bis dell'Art. del D.R.PR. n. 327/2001, condizione necessaria all'adozione di provvedimenti definitivi atti all'acquisizione delle aree interessate a favore del Comune;

RICHIAMATA la DT n° 75 del 30/12/2021 avente per oggetto: "REDAZIONE DI UNA PERIZIA PER LA STIMA DEL VALORE DI INDENNIZZO DELLA PORZIONE DI STRADA DENOMINATA VIA TORCHIO IN CASALEGGIO NOVARA" nella quale veniva affidato l'incarico per la redazione di tale perizia al Geom. Massimo Cerutti Ferrari;

PRESO ATTO della perizia di stima del 24.06.2022 redatto dal CTP Geom. MASSIMO CERUTTI FERRARI, con il quale, al solo fine di redimere bonariamente la vertenza, senza che le parti si assumano responsabilità oggettive e soggettive in caso di adesione, propone, per il tratto di terreno che ricade in area classificata dal vigente PRG come strada con una superficie di mq.339 e taglia in due parti il mappale 1010 del foglio 13 identificati nel PRG come PEC2 e PEC 3, la seguente stima:

“..sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità;

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici. Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto. Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq, pari a Euro 8,00.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

Calcolo valore tratto di terreno su cui insiste la strada sul mappale 1010 (via Torchio) Mq.,339 x 8,00 €/mq = € 2.712,00

Totale valore terreno occupato da via Torchio = € 2.712,00

danno patrimoniale €. 2.712,00

interessi 5% €. 819,60

danno non patrimoniale €. 271,20

TOTALE SOMME DA LIQUIDARE €. 3.802,80

VISTO che, sulla questione, si esprimeva in senso positivo il consiglio comunale con la deliberazione n. 24, del 10.11.2022, nella quale provvedeva definitivamente ad “approvare, per le motivazioni in premessa, l'acquisizione al demanio comunale, ai sensi dell'art. 42-bis del DPR n. 327/2001 e ss.mm.ii., dell'area parte dell'immobile fondiario censito al Catasto Terreni del Comune di Casaleggio Novara, al foglio n. 13, particella n. 1110, di mq. 339, occupata da questo Comune per la realizzazione del tratto di via Torchio tra il PEC2 ed il PEC3, 3, corrispondendo ai proprietari un indennizzo complessivo di Euro 3.802,80 (...)”, come da stima del 24.06.2022, redatta dal CTP Geom. Massimo Cerutti Ferrari, sia infine predisponendo adeguate risorse nel bilancio di previsione 2023/2025, approvato con deliberazione n. 5 del 13.04.2023, proprio al fine di tutelare l'ente da qualsiasi rischio economico-finanziario derivante dalla citata controversia;

RILEVATO che, nel mentre, il legale dell'Ente, costituitosi in giudizio ed a seguito del confronto con la controparte, prendeva atto della possibilità di pervenire ad una soluzione transattiva della controversia in oggetto, prendendo nota dei termini di detta ipotesi conciliativa, nonché rinviando a successivo atto di questo organo per l'approvazione della eventuale transazione: l'ipotesi di accordo transattivo consisteva, in sintesi, nella eventuale chiusura della controversia, dietro pagamento di una somma onnicomprensiva pari ad **€ 6.610,50** (seimilaseicentodieci/50), pertanto con una differenza, rispetto alla perizia già predisposta

dall'U.T.C., pari ad Euro 2.807,70;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 18, del 31.05.2023, avente ad oggetto: “APPROVAZIONE DELLA TRANSAZIONE DI CONTROVERSIA INCARDINATA INNANZI AL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DEL PIEMONTE” con la quale si autorizzava il legale costituito affinché procedesse alla conclusione della transazione giudiziale, ritenendo prevalente l'utilità per l'ente di definire celermente il procedimento amministrativo in corso, a fronte del rischio connesso alla controversia relativa;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 20, del 26.06.2023, avente ad oggetto: “RIDETERMINAZIONE DELL'INDENNIZZO DA EROGARSI A SEGUITO DI ACQUISIZIONE SANANTE EX ART. 42 -BIS DEL D.P.R. 337/2001 DELL'AREA CENSITA AL CATASTO AL FOGLIO 13 MAPPALE 1010 (EX 347) ADIBITO A VIA TORCHIO, AUTORIZZATA CON D.C.C. N. 24/2022.” con la quale si autorizzava di rideterminare l'indennizzo da corrispondere ai proprietari dell'area parte dell'immobile fondiario censito al Catasto Terreni del Comune di Casaleggio Novara, al foglio n. 13, particella n. 1110, di mq. 339, occupata da questo Comune per la realizzazione del tratto di via Torchio tra il PEC2 ed il PEC3, la cui acquisizione al patrimonio comunale è stata deliberata dal consiglio comunale con d.c.c. n. 24, del 10.11.2022, **nell'importo di complessivi € 6.610,50**, stabilito a seguito di transazione debitamente autorizzata, nei modi di legge, con d.g.c. n. 18, del 31.05.2023;

RILEVATO che, nel mentre, si è reso necessario procedere al rilievo e alla stesura del tipo di frazionamento del terreno di via Torchio di cui al foglio 13, part. 1010 al fine di quantificare i mq effettivi da cedere al Comune, affidando con DT del Responsabile del Servizio Tecnico n° 32 del 09/10/2023, alla Geom. Irene Affermi l'incarico di procedere in tal senso;

VISTO che in sede di rilievo la superficie da acquisire al demanio comunale è stata quantificata in **378 mq**, con un'eccedenza rispetto a quanto previsto dalla perizia di stima di 39 mq;

RITENUTO pertanto necessario ricalcolare l'indennizzo ex commi 1 e 3 dell'art. 42 bis (per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale), tenendo conto della superficie occupata corretta di 378 mq, mantenendo la cifra pattuita nell'ipotesi conciliativa pari a 13 €/mq.

PRESO ATTO del ricalcolo da parte dell'Ufficio Finanziario del Comune di Casaleggio così suddiviso:

	Periodo di occupazione – 2016-2024
Indennizzo per il pregiudizio patrimoniale corrisponde al valore venale del bene: Mq. 378 x 13,00 €/mq	€. 4.914,00
L'indennizzo per il periodo di occupazione è fissato dalla norma in un interesse del 5% annuo sull'importo del pregiudizio patrimoniale	€. 2.211,30
Per il pregiudizio non patrimoniale si prevede un indennizzo forfettario pari al 10 % del valore venale del bene	€. 491,40
TOTALE	€. 7.616,70

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n.39, del 03/09/2024, avente ad oggetto: “RIDETERMINAZIONE DELL'INDENNIZZO POST FRAZIONAMENTO DA EROGARSI A SEGUITO DI ACQUISIZIONE SANANTE EX ART. 42 -BIS DEL D.P.R. 337/2001 DELL'AREA CENSITA AL CATASTO AL FOGLIO 13 MAPPALE 1010 (EX 347) ADIBITO A VIA TORCHIO, AUTORIZZATA CON D.C.C. N. 24/2022.” con la quale si autorizza di rideterminare l'indennizzo da corrispondere ai proprietari dell'area parte dell'immobile fondiario censito al Catasto Terreni del Comune di Casaleggio Novara, al foglio n. 13, particella n. 1110, di **mq. 378**, occupata da questo Comune per la realizzazione del tratto di via Torchio tra il PEC2 ed il PEC3, la cui acquisizione al patrimonio comunale è stata deliberata dal consiglio comunale con d.c.c. n. 24, del 10.11.2022, **nell'importo di complessivi € 7.616,70**, stabilito a seguito di transazione debitamente autorizzata, nei modi di legge, con d.g.c. n. 18, del 31.05.2023;

RITENUTO di dover dare incarico per le successive fasi di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, pubblicazione e voltura catastale in favore di questo Comune;

RICHIAMATA la DT n° 61 del 03/12/2024 avente per oggetto: “Incarico per trascrizione e voltura di decreto di esproprio sanante di via Torchio” nella quale viene affidato l'incarico alla BCCD Notai Associati come da preventivo pervenuto in data 08/10/2024 al prot. 3134;

Alla luce di tutto quanto sopra,

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTO

Il D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e con particolare riferimento al Titolo II - Capo VII - Art. 42-bis del citato Testo Unico,

DECRETA

Art. 1

È pronunciata a favore del Comune di Casaleggio Novara, con sede in Casaleggio Novara Via Umberto I, n° 5, C.F. 00415080035, l'acquisizione coattiva al proprio patrimonio indisponibile, ex art. 42 bis del DPR n. 327/2000, dei beni immobili siti nel Comune di Casaleggio Novara, Foglio di mappa n. 13, particella 1023, di superficie pari a mq 378, autorizzandone il trasferimento del diritto di proprietà in capo al predetto Comune.

La consistenza descritta viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, servitù legalmente costituita, attiva e passiva.

Detta area, pertanto, è trasferita in proprietà in capo al Comune di Casaleggio Novara ad ogni effetto di Legge ai sensi del disposto dell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001.

Art. 2

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001, l'indennizzo patrimoniale e non patrimoniale spettante al proprietario dei beni indicati all'art. 1 che precede, è stabilito in **€ 7.616,70** (settemilaseicentosedici/70).

Art. 3

Di dare mandato all'Ufficio Finanziario di codesto Comune, di provvedere alla liquidazione

dell'indennizzo come quantificato agli artt. 2 e 3 che precedono, pari a complessivi € **7.616,70** (settemilaseicentosedici/70).

Art. 4

Il presente Decreto di acquisizione viene notificato ai sensi dell'art.14, comma 2, del DPR 327/2001 alla Sig.ra Salsa Giuseppina, nata a San Pietro Mosezzo il 17/12/1952 e residente a Casaleggio Novara in via Cantalupo 11, in qualità di proprietaria ed unica erede della Sig.ra Ricci Maria Angela, nata a Casaleggio Novara il 27/10/1929, è deceduta a Casaleggio Novara in data 28/02/2023.

Art. 5

La notifica del presente Decreto ai soggetti indicati all' art. 4 che precede comporta il passaggio del diritto di proprietà a favore del Comune di Casaleggio Novara.

Art. 6

In forza del presente provvedimento sono automaticamente estinti tutti gli altri diritti reali o personali gravanti sui beni oggetto dell'acquisizione, salvo quelli compatibili con quelli cui l'acquisizione è preordinata; le azioni reali o personali esperibili non incidono sul presente procedimento e sugli effetti del Decreto.

Art. 7

Il presente Decreto sarà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara a cura e spese del Comune di Casaleggio Novara, pubblicato d'ufficio per estratto nel BUR della Regione Piemonte, all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Casaleggio Novara. Successivamente per le aree acquisite al patrimonio indisponibile dal presente decreto dovrà essere eseguita la voltura catastale in favore di questo Comune presso il competente Ufficio del Territorio nonché la registrazione a termini di legge a cura e spese dell'Ente espropriante (in esenzione da bollo e tributi ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 642/1972 e dell'art. 1 del D.Lgs 1149/67)

Art. 8

Il presente atto costituisce provvedimento definitivo. Ai sensi dell'art. 3, comma 4 della Legge n. 241/1990, si comunica che avverso il presente Decreto è ammessa impugnazione mediante ricorso avanti al TAR competente entro 60 giorni dalla data di notificazione ovvero, in alternativa, mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla medesima data.

Art. 9

Entro trenta giorni dalla sua emanazione, verrà trasmessa copia integrale del presente provvedimento alla sezione regionale della Corte dei Conti.

Casaleggio Novara, 17/12/2024