



# COMUNE DI FOIANO DI VAL FORTORE

## PROVINCIA DI BENEVENTO

### AREA TECNICA E TECNICO MANUTENTIVA

CAP 82020 - Via Nazionale - Tel. 0824-96.60.04 Fax 0824/966247 - PEC foianovf.areatecnica@pec.it - Cod. Fiscale / Partita IVA 00 689 010 627

Decreto n. 05 di esproprio

Prot. generale 8749

Lì 18 dicembre 2018

**Oggetto:** Beni immobili interessati dai Lavori di ristrutturazione urbanistica alla Via Cupa: procedura di acquisizione al patrimonio pubblico ex D.P.R. 08 giugno 2001, n. 327 art. 42 bis.

#### II RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 114/1998 avente ad oggetto: *Approvazione del regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi. Dotazione Organica. Norme di Accesso.* nonché tutte le sue modifiche ed integrazioni;

Nell'esercizio delle funzioni attribuite ai sensi degli artt. 107 e 109 del T.U.E.L. n. 267/2000, giusto decreto sindacale n. 5 del 07/05/2015 e successivi n. 01 del 04/01/2016, n. 07 del 08/06/2016, n. 03 del 12/01/2017, n. 09 del 03/07/2017, n. 10 del 02/09/2017 e n. 08 del 10/07/2018 con il quale è stata attribuita all'ing. Pacifico Antonio la responsabilità dell'Area Tecnica;

Visti gli artt. 22 bis, 49 e 50 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.;

Premesso che:

- Con delibera di Consiglio Comunale n° 206 del 24 settembre 1990 avente ad oggetto "Utilizzazione fondi terremoto" questo Ente, a seguito degli eventi sismici del 23/11/1980, provvedeva, ai sensi della Legge 47/78 e Legge 219/81 alla programmazione del recupero del centro abitato;
- in tale programma veniva inserito il recupero del comparto di Via Cupa, e con delibera di Consiglio comunale n°236 del 30/10/90 si destinava l'importo di £.150.000.000 per la realizzazione dei lavori a valere sui fondi di cui all'ex art.3 della Legge 14/5/1981, n°219;
- con delibera di Giunta Municipale n° 147 del 7 giugno 1991 è stato affidato l'incarico all'ing. Giovanni Soriano per la progettazione di un Comparto in Via Cupa;
- con delibera di C.C. n°58 del 07/10/91, si stabiliva di restituire ai proprietari dei vecchi fabbricati danneggiati che non avevano usufruito di alcun beneficio di legge la struttura al rustico dei garages di cui al punto precedente per una superficie pari alla preesistente di rispettiva proprietà;
- il progetto esecutivo redatto dall'Ing. SORIANO Giovanni, prevedeva la realizzazione di un ampio parcheggio con i vani sottostanti da riconsegnare al rustico, approvato con delibera di Giunta Municipale n° 244 del 15 ottobre 1991 con cui veniva approvato il progetto esecutivo dell'opera;
- i lavori di che trattasi sono stati debitamente eseguiti ed ultimati in data 15/01/94, come si evince dal relativo verbale a firma del direttore dei lavori Ing. SORIANO Giovanni e dalla Delibera di Giunta Municipale n° 99 del 25 maggio 1994, avente ad oggetto "Lavori di ristrutturazione urbanistica alla Via Cupa. Contabilità Finale";



- Agli atti del comune non risulta alcun avvio del procedimento, alcun piano particellare di esproprio, alcun pagamento di indennità, o qualsiasi cosa che possa far minimamente pensare ad una corretta procedura espropriativa dell'area ed allo stato la struttura non è accatastata ma risulta ancora nello stato originario;
- In sostanza è stata edificata una struttura che prevede un parcheggio pubblico nella parte superiore, un deposito comunale nella parte intermedia e dei garage nella parte inferiore;
- Essendo stata realizzata con i fondi della legge 219 del 1981 la struttura viene utilizzata, da tempo, al piano primo come deposito del Comune di Foiano di Val Fortore insieme ad un garage del piano terra, mentre gli altri vani al piano terra sono a rustico e accessibili.
- È evidente una enorme diversità degli immobili dal punto di vista catastale, dovuta alla diversa cubatura/ubicazione fra gli immobili originari e quelli ricostruiti;
- Al fine di procedere alla definizione della vicenda, sulla base della situazione catastale rilevata dal geom. Maggio Dario, con delibera di Consiglio comunale n. 40 del 20/09/2018 è stato deliberato:
  1. Di acquisire al patrimonio comunale gli immobili relativi al comparto in oggetto, secondo le valutazioni riportate negli allegati 1, 2 e 3 alla delibera stessa, stralciando dagli stessi gli immobili sui quali è stato erogato un contributo ai sensi delle Leggi 1431/62 e 219/81, essendo già acquisiti ex lege al patrimonio comunale;
  2. Di dare atto che la copertura economica delle indennità verranno garantite dalla vendita dei locali al piano terra, secondo la stima da effettuarsi sulla base delle superfici utili rilevabili sul posto;
  3. Di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Foiano di Val Fortore la formalizzazione di ogni atto necessario per la regolarizzazione catastale, al fine di procedere all'accatastamento degli immobili così ricostruiti, nonché la emissione degli atti propedeutici alla procedura espropriativa finalizzata all'acquisizione al patrimonio comunale degli immobili in premessa, operazione propedeutica alla vendita;
- In conformità al deliberato del Consiglio comunale si procede ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 s.m.i., sulla base della situazione catastale rilevata dal geom. Maggio Dario ed allegata alla citata delibera del Consiglio comunale n. 40/2018;
- Il valore delle indennità è stata effettuata in maniera analoga a quella che l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio ha fatto per la ricostruzione dei 10 alloggi a canone sostenibile in corso di esecuzione, portando in conto in fatto che, all'epoca della costruzione, una buona parte del comparto esistente era già crollata; tali indennità sono state opportunamente rivalutate e riportate nell'allegato 1 del presente atto;
- La valutazione dei 4 locali da porre in vendita a garanzia della copertura finanziaria delle indennità di esproprio, viene riportata nell'allegato 2 del presente atto;
- Al fine di procedere alla definizione della vicenda, sulla base della situazione catastale rilevata dal geom. Maggio Dario, con delibera di Giunta comunale n. 85 del 13/11/2018 è stato deliberato:
  1. Di procedere all'esproprio degli immobili relativi al comparto in oggetto ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. secondo le valutazioni riportate



nell'allegato 1 al presente atto, stralciando dagli stessi gli immobili sui quali è stato erogato un contributo ai sensi delle Leggi 1431/62 e 219/81, essendo già acquisiti ex lege al patrimonio comunale;

2. Di dare atto che la copertura economica delle indennità verranno garantite dalla vendita dei locali al piano terra, secondo la stima riportata nell'allegato 2, per i quali si procederà ad una prima procedura di vendita alla quale potranno partecipare solo i proprietari degli immobili occupati dal Comune compensando le indennità dovute dal prezzo di acquisto e, successivamente, per quanto rimasto invenduto, si procederà ad una seconda vendita aperta a tutti;
3. Di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Foiano di Val Fortore la formalizzare di ogni atto necessario per la regolarizzazione catastale nonché la emissione degli atti di esproprio ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. per l'acquisizione al patrimonio comunale degli immobili, al fine di procedere all'accatastamento degli immobili così come ricostruiti, operazione propedeutica alla vendita;
  - l'utilizzo dello strumento dell'acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR 8 giugno 2001, n. 327 è rimesso alla valutazione dell'Amministrazione secondo scelte che devono avere a presupposto la comparazione degli interessi in gioco e l'eventuale valutazione di prevalenza dell'interesse pubblico; pertanto, l'Amministrazione -valutate le circostanze e comparati gli interessi in conflitto - può decidere se restituire l'area al proprietario oppure se disporre l'acquisizione del bene, con la corresponsione al privato di un indennizzo per il pregiudizio subito;
  - Le indennità degli immobili oggetto di espropriazione da parte del Comune sono state determinate e riportate nell'allegato 1 del presente atto, aggiornate e rivalutate, nell'ammontare complessivo di € 25.727,00;
  - la procedura di acquisizione al patrimonio pubblico dei beni immobili oggetto del presente provvedimento non ha avuto conclusione nel termine di 5 anni dall'approvazione del progetto definitivo/esecutivo, come evidenziato nelle premesse del presente atto;
  - risulta l'assoluta prevalenza dell'interesse pubblico, rispetto all'interesse privato, all'acquisizione dei beni immobili in questione, sulla base dei seguenti rilievi obiettivi:
    - a) l'Ente appaltante ha trasformato, in maniera irreversibile, il fondo occupato;
    - b) l'interesse privato constava in un immobile che, secondo la documentazione disponibile, era un rudere o poco più e comunque inabitabile ed inutilizzabile;
    - c) per il pubblico, invece, l'interesse è sotteso ad una pluralità di aspetti:
      - I. l'opera è stata realizzata in forza degli atti autorizzativi emessi dal Comune di Foiano di Val Fortore citati in premessa e finalizzati al perseguimento dell'interesse pubblico di realizzare un parcheggio ed alla riqualificazione dell'intero comparto di via Cupa post sisma 80, sono ad oggi efficaci, non è intercorsa alcuna revoca e/o annullamento dei medesimi, dunque, fatti salvi ed impregiudicati i percorsi amministrativi successivi, è evidente che permane tutt'ora l'interesse pubblico in ordine all'opera di cui al progetto come sopra approvato, le cui lavorazioni risultano definitivamente ultimate e collaudate;
      - II. l'opera pubblica in questione è stata oggetto di finanziamento nell'ambito dei fondi di cui alla L. 219/81 e s.m.i. per un importo complessivo di €



77.468,53 (€ 150.000.000) al netto delle spese previste per la presente procedura d'esproprio.

- III. l'eventuale restituzione dell'area, in favore dei soggetti destinatari del presente provvedimento comporterebbe l'accollo delle spese necessarie al ripristino dell'area interessata nello stato in cui si trovava in precedenza, situazione che peraltro allo stato non trova documentata fattibilità;

Ravvisata la presenza delle condizioni previste per l'applicazione dell'art. 42 bis del TUE D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. che detta la disciplina diretta a regolamentare le situazioni nelle quali un'Amministrazione Pubblica abbia occupato, sebbene inizialmente con procedura regolare sia pur protrattasi oltremodo tale da divenire occupazione illegittima ovvero sine titulo, un fondo privato e vi abbia realizzato un'opera pubblica;

**RILEVATO che:**

- si tratta di un'area la cui destinazione è esattamente indicata nei documenti di programmazione urbanistica del Comune di Foiano di Val Fortore, in perfetta conformità con la documentazione progettuale in atti;
- l'utilizzo è a tutt'oggi *sine titulo*, in quanto la procedura di esproprio relativa ai citati mappali necessita di regolarizzazione;
- l'assoluta prevalenza dell'interesse pubblico sul contrapposto interesse privato, in forza di quanto sopra esposto, viene valutata attuale e sussistente;
- si è registrata l'assenza di ragionevoli alternative all'acquisizione sanante di cui all'art. 42 Bis DPR 327/2001;

**RITENUTO** dover provvedere in merito, adeguando la situazione di fatto a quella di diritto;

**DECRETA**

**Visto** l'art.20, 21, 22, 22 bis, 23, 24 e 42bis del DPR 08/06/2001 n. 327 e s.m.i. *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità*, per come modificato dal D.Lgs 27/12/2002 n.302;

**DECRETA**

**Art. 1**

È disposta in favore del Comune di Foiano di Val Fortore (BN), con sede in via Nazionale n. 5, C.F. 00689010627, l'acquisizione coattiva al proprio patrimonio dei beni immobili descritti nell'allegato 01 del presente atto e necessari a regolarizzare la situazione di fatto a quella di diritto dei beni immobili interessati dai Lavori di ristrutturazione urbanistica alla Via Cupa, disponendo il passaggio del diritto di proprietà dei detti immobili (aree di sedime), a favore del Comune di Foiano di Val fortore e contro le ditte a fianco di ciascuno segnate; dette aree, pertanto, sono trasferite in proprietà in capo al Comune di Foiano di Val Fortore, nella sua qualità di autorità che ha occupato il terreno, ad ogni effetto di legge ai sensi del disposto dell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii..

**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 immobili oggetto della presente procedura è stabilito come nel citato allegato 01, dando atto che sono state stabilite le relative indennità per le ditte espropriande, che vengono dichiarate definitive per un importo complessivo di € 25.727,00.

**Art. 3**

Alla ditta proprietaria, a partire dalla notifica del presente provvedimento, è concessa la facoltà di convenire la cessione volontaria dei beni immobili interessati, in



tale caso, verrà corrisposto l'importo dovuto nei modi di legge; nel caso in cui non condivide l'indennità offerta, entro 30 giorni dalla notifica può presentare osservazioni scritte, depositare documenti e designare un tecnico di propria fiducia, ai sensi art. 21, c. 15 D.P.R. 327/01, per la stima dei beni oggetto del presente procedimento.

#### **Art. 4**

Di dare atto che le somme previste per le indennità, saranno corrisposta entro 12 mesi dalla notifica del presente provvedimento a mezzo bonifico bancario o postale per il quale il soggetto interessato è tenuto a comunicare le coordinate IBAN; decorso infruttuosamente tale termine, intendendosi l'indennizzo in questione non concordato, la somma sarà depositata, ai sensi del D.P.R. 327/2001 art. 42 bis, comma 4 e art. 20, comma 14, presso la Cassa DD.PP.; alle succitate somme si applica la ritenuta del 20% di cui alla L. 30/12/1991, n. 413, art. 11, comma 7.

#### **Art. 5**

Di dare atto, altresì, che una volta pagate le somme dovute a titolo di indennizzo ex art. 42 bis succitato, ovvero depositate le stesse ai sensi degli artt. 42 bis c. 4 e 20 c. 14 DPR 327/2001 e ss.mm.ii., si intenderà perfezionato il passaggio di proprietà del bene espropriato al patrimonio dell'Ente, con conseguente estinzione di ogni altro diritto reale o personale gravante sul bene, salvi 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. 6**

La Ditta che dagli atti d'ufficio risulta proprietaria degli immobili in questione, ove non sia più proprietaria dei medesimi, è tenuta a comunicarlo a questa Amministrazione entro 30 giorni dall'avvenuta notificazione, indicando altresì, ove ne sia a conoscenza, il nuovo proprietario, o comunque -fornendo copia degli atti in suo possesso utili a ricostruire le vicende dell'immobile.

#### **Art. 7**

Il presente decreto è trascritto, senza indugio e secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 23 del D.P.R. 08 Giugno 2001 n. 327 e s.m.i. presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari.

#### **Art. 8**

Tutti gli atti della procedura espropriativa, compresi quelli per la volturazione ed il pagamento delle indennità, sono esenti da imposta di Bollo, ai sensi del D.P.R. 26.10.1972 n. 642, allegato B, art. 22 e soggette alle agevolazioni di cui all'art. 32 del D.P.R. 601/73 e s.m.i. che prevede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali per gli atti di trasferimento della proprietà delle aree previste al Titolo III della legge n. 865/1971 che disciplina, tra l'altro, i piani delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria come quello oggetto del presente decreto definitivo di esproprio.

#### **Art. 9**

Il presente decreto verrà pubblicato all'albo pretorio comunale per 60 giorni, notificato alle ditte espropriande e trasmesso all'ufficio competente per la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

#### **Art. 10**

Dalla data di trascrizione del presente decreto, tutti i diritti relativi agli immobili espropriati potranno essere fatti valere esclusivamente sull'indennità.

#### **Art. 11**

Il presente provvedimento è autonomamente impugnabile entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica e/o pubblicazione, pubblica o piena conoscenza con specifico ricorso



al Tribunale Amministrativo Regionale della Campania Sez. Napoli, ed entro 120 (centoventi) giorni con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Il Responsabile dell' Area Tecnica  
Ing. Antonio PACIFICO

## RIEPILOGO DATI UNITA' IMMOBILIARI CATASTO FABBRICATI

N	IDENTIFICATIVO CATASTALE ATTUALE			IDENTIFICATIVO CATASTALE STORICO			SUPERF. MQ	INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE	QUOTA POSSESSO	NOTE	Rivalutazione dal 01/01/1990 al 30/09/2018
	FOGLIO	P.LLA	SUB	FOGLIO	P.LLA	SUB					
1	31	836	5	31	332	1	48,80	DE MARCO MARIANTONIA .DI GIOVANNI MAR . DOTO	1/2	€ 701,15	€ 1.387,57
								DOTO DONATO ; FU DOMENICO	1/2	€ 701,15	€ 1.387,57
2	31	836	6	31	332	2	38,20	MARTUCCI ANTONIO GIUSEPPE - FOIANO V.F. 17/03/1955	1000/1000	€ 1.097,70	€ 2.172,35
3	31	836	7	31	332	5	13,50	D'ALESSIO DONATO ROSARIO - FOIANO V.F. 03/10/1924	125/1000	€ 48,49	€ 95,96
								IAMPIETRO DONATO - FOIANO DI V.F. 15/05/1929	292/1000	€ 113,28	€ 224,17
								IAMPIETRO MARIA GIOVANNA - FOIANO V.F.23/05/1913	291/1000	€ 112,89	€ 223,41
								IAMPIETRO TERESA ADDOLORATA - BENEVENTO 15/10/1949	292/1000	€ 113,28	€ 224,17
4	31	836	8	31	332	6	19,50	D'ALESSIO DONATO ROSARIO - FOIANO V.F. 03/10/1924	125/1000	€ 70,04	€ 138,62
								IAMPIETRO DONATO - FOIANO DI V.F. 15/05/1929	292/1000	€ 163,62	€ 323,81
								IAMPIETRO MARIA GIOVANNA - FOIANO V.F.23/05/1913	291/1000	€ 163,06	€ 322,70
								IAMPIETRO TERESA ADDOLORATA - BENEVENTO 15/10/1949	292/1000	€ 163,62	€ 323,81
5	31	836	9	31	237	1	34,40	DE MARCO GIOVANNI; FU DOMENICO	1/2	€ 494,25	€ 978,13
								SILVESTRI BAMBINA. DI SAVERIO MARIT. DE MARCO	1/2	€ 494,25	€ 978,13
6	31	836	10	31	237	2	62,10	RUGGIERO GIOVANNI - FOIANO V.F. 07/07/1938	1000/1000	€ 1.784,48	€ 3.531,49
7	31	836	11	31	75	2	44,00	MAFFEO GIOVANNA - FOIANO V.F. 02/11/1949	1000/1000	€ 1.264,37	€ 2.502,18
8	31	836	12	31	75	4	44,20	CASAMASSA ANTONIETTA - FOIANO V.F.23/09/1939	333/1000	€ 422,95	€ 837,01
								CASAMASSA FILOMENA - FOIANO V.F. 19/01/1931	333/1000	€ 422,95	€ 837,01
								CASAMASSA MICHELE - FOIANO V.F.	334/1000	€ 424,22	€ 839,53
9	31	836	13	31	75	5	8,80	CASAMASSA ANTONIETTA - FOIANO V.F.23/09/1939	333/1000	€ 84,21	€ 166,65
								CASAMASSA FILOMENA - FOIANO V.F. 19/01/1931	333/1000	€ 84,21	€ 166,65
								CASAMASSA MICHELE - FOIANO V.F.	334/1000	€ 84,46	€ 167,15
10	31	836	14	31	75	6	22,00	CASAMASSA VINCENZO; ANTONIO - FOIANO V.F. 21/02/1931	500/1000	€ 316,09	€ 625,55
								DEL GROSSO FILOMENA - FOIANO V.F. - 16/07/1931	500/1000	€ 316,09	€ 625,55
11	31	836	15	31	75	7	21,00	CASAMASSA GIUSEPPE; FU MICHELE	2/3	€ 402,30	€ 796,15
								CASAMASSA MARIA; GIOVANNA FU MICHELE	1/3	€ 201,15	€ 398,07
12	31	836	16	31	75	8	32,10	MAFFEO LUCIA - BENEVENTO 20/10/1965	1/1	€ 922,41	€ 1.825,46
13	31	836	17	31	75	9	25,90	RUGGIERO GIOVANNI - FOIANO V.F. 07/07/1938	1000/1000	€ 744,25	€ 1.472,88
14	31	836	18	31	75	10	37,90	CASAMASSA CARMINE - FOIANO V.F. 07/09/1913	1000/1000	€ 1.089,08	€ 2.155,29
								452,40	€	13.000,00	€ 25.727,00

Valore complessivo € 13.000,00

Superficie coperta 260 mq

	<b>Stima garage</b>	
	superficie utile mq	Valore in €uro
Garage 1	31,60 €	10.428,00
Garage 2	23,04 €	7.603,20
Garage 3	21,76 €	7.180,80
Garage 4	20,48 €	6.758,40
	€	31.970,40