



COMUNE DI MELISSANO

Provincia di Lecce

COMMISSIONE STRAORDINARIA DI LIQUIDAZIONE

DELIBERAZIONE N. 49 DEL 01 GIUGNO 2022

OGGETTO: Provvedimento di acquisizione sanante ex art 42 bis DPR 327/2001 in esecuzione della Sentenza Tar-Puglia, Sez. Lecce n. 183/2020.

L'anno duemilaventidue il giorno uno del mese di giugno alle ore 15.00, nella Sede comunale si è riunita la Commissione Straordinaria di Liquidazione del Comune di Melissano nelle persone dei Sigg.:

Dott.ssa Rosa Maria Simone	Presidente
Dott.ssa Maria Celeste Conte	Componente
Dott. Roberto Blasi	Componente

Dato atto che le funzioni di segretario verbalizzante saranno assunte da uno dei Commissari, nella persona del Dott. Roberto Blasi;

LA COMMISSIONE STRAORDINARIA DI LIQUIDAZIONE

PREMESSO CHE:

1.il Comune di Melissano, con deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 10 dicembre 2016, immediatamente esecutiva, ha dichiarato lo stato di dissesto finanziario ai sensi dell'art. 246 del D.Lgs. n. 267/2000;

2.con decreto del Presidente della Repubblica in data 3 febbraio 2017 è stato nominato l'Organo straordinario di liquidazione per l'amministrazione della gestione e dell'indebitamento pregresso, nonché per l'adozione di tutti i provvedimenti per l'estinzione dei debiti dell'Ente;

3.la Commissione Straordinaria di Liquidazione si è regolarmente insediata presso il Comune di Melissano, in data 2 marzo 2017 (delibera n. 1 del 2 marzo 2017); fra i primi atti, ha pubblicato, in data 10/03/2017, l'avviso ai creditori per la presentazione dell'istanza di ammissione al passivo;

4. con l'istanza acquisita al prot.n. 5267 in data 07/06/2017, in virtù della sentenza TAR- Puglia Sez. Lecce n.2430/2013, i Sigg. Toma Antonio, Toma Anna Lucia, Toma Maria, Mauro Rosalba Cristina e Mauro Antonio Raffaele hanno chiesto l'ammissione alla massa passiva del credito vantato nei confronti del Comune di Melissano, dai medesimi quantificato in complessivi € 6.355.000,00, oltre interessi e rivalutazione per l'occupazione illegittima di aree di loro proprietà utilizzate dal Comune;

con le istanze n. 3890 del 26/04/2017, n. 3898 del 26/04/2017 e n. 4203 del 04/05/2017, in virtù della sentenza TAR- Puglia Sez. Lecce n.2430/2013, i sigg.ri Toma Anna Maria, Toma Luigina e Toma Giuseppa hanno chiesto, l'ammissione alla massa passiva del credito vantato nei confronti del Comune di Melissano, dai medesimi quantificato in complessivi € 3.787.932,00, oltre interessi e rivalutazione, per l'occupazione illegittima di aree di loro proprietà utilizzate dal Comune;

5. L'area in questione, originariamente estesa mq. 59.580, tra la fine degli anni '70 e l'inizio degli anni '80 del secolo scorso, è stata oggetto da parte del Comune di Melissano, di una procedura ablatoria per la realizzazione di un Piano di Zona per alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;

6. A seguito della realizzazione degli interventi di ERP la procedura è però divenuta illegittima, per la mancata adozione da parte del Comune del provvedimento finale di esproprio;

7. Ne è seguito un lungo contenzioso fra i comproprietari e il Comune, così riassumibile:

7.1. parte dell'originaria superficie occupata dal Comune, pari a complessivi mq 17.920 in cui ricadono per lo più le infrastrutture realizzate, è stata acquisita dal Comune a seguito di sentenza n. 1046/1991 con cui il Tribunale Civile di Lecce ha accertato l'avvenuta accessione invertita del suolo e ha liquidato il corrispondente debito risarcitorio a carico del Comune di Melissano in favore dei ricordati eredi, poi effettivamente corrisposto ai predetti eredi nella misura di £ 369.965.068; inoltre in data 3/9/1993, con atto di compravendita rogato dal notaio Novelli, mq 5.236 venivano venduti da Giannuzzi Velia ed altri alla società Parcofim, per un importo unitario pari a £ 25.000 a mq, oggi pari ad e 12,91 a mq;

7.2. a seguito di ciò, la parte residua di suolo pari a mq 24.265 (contraddistinta al Catasto al foglio 12, con particelle scaturite dal frazionamento n. 5/1979 delle originarie particelle 85 e 704), anch'essa occupata illegittimamente dal Comune e anche essa completamente trasformata, è quella cui si riferisce la pretesa monetaria oggetto della domanda di ammissione al passivo, che fa seguito a una complessa vicenda giudiziaria, così riassumibile:

7.3. con sentenza del T.A.R. Puglia - Lecce, Sezione I, n. 2430 dell'11 dicembre 2013, confermata dalla sentenza del Consiglio di Stato, Sezione IV, n. 3346 del 3 luglio 2014, il Comune è stato condannato *“alla restituzione del bene ai ricorrenti, dato che costoro non hanno perduto la proprietà del bene ed hanno titolo a riaverlo”*;

7.4. Con la medesima sentenza lo stesso Comune veniva condannato, ex art. 34 comma 4 c.p.a., al pagamento di una somma a titolo di risarcimento del danno *“in relazione alla illegittima occupazione del bene”*, ancora di proprietà dei ricorrenti, stante il venir meno definitivo dell'istituto dell'accessione invertita nell'ordinamento italiano, con fissazione dei relativi criteri: il risarcimento avrebbe dovuto infatti *“coprire le voci di danno per il mancato godimento del bene, dal momento del perfezionamento della fattispecie illecita, sino al giorno della sua giuridica regolarizzazione, ossia sino all'effettiva restituzione del bene”*;

7.5. Con la stessa sentenza 2430/2013 il TAR ha fatto “salva la possibilità per l'amministrazione di perfezionare valido contratto di acquisto del bene (con il consenso dei ricorrenti), ovvero di avvalersi in via postuma dello strumento acquisitivo della proprietà di cui all'art. 42 bis D.P.R. 327/2001”

7.6. Con nota racc. AR prot. n. 1950 del 19 febbraio 2014 gli eredi Toma hanno chiesto al Comune il pagamento a titolo di risarcimento di una somma pari a € 9.673.807,00;

7.7. sul presupposto che si trattasse di quantificazione abnorme e non veritiera, con determina del responsabile del settore n. 598 del 7 novembre 2014 il comune ha conferito incarico all'Arch. Nicola Miglietta, per la redazione di una perizia di determinazione del valore di mercato dell'area interessata dal procedimento di espropriazione;

7.8. Con Delibera n.195 del 25 novembre 2014 la G.C. del Comune di Melissano ha preso atto della relazione di stima redatta dall'Arch. Nicola Miglietta, per l'acquisizione di 24.265 mq. al prezzo complessivo di €. 927.708,13;

7.9. in data 26 novembre 2014 il comune, mediante pec inviata ai legali, ha dato comunicazione di tanto ai comproprietari delle aree;

7.10. Questi ultimi, ritenendo i provvedimenti adottati dal Comune elusivi del giudicato, in data 7 settembre 2015 hanno proposto ricorso per ottemperanza (Reg. Gen. 2260/2015);

8. Sulla base del ricordato dictum di cui alla sentenza 2430/2013 (secondo cui era fatta “salva la possibilità per l'amministrazione di perfezionare valido contratto di acquisto del bene (con il consenso dei ricorrenti), ovvero di avvalersi in via postuma dello strumento acquisitivo della proprietà di cui all'art. 42 bis D.P.R. 327/2001”) con delibera di G.M. n. 194 del 28 ottobre 2015 il Comune ha avviato il procedimento di acquisizione sanante ex articolo 42-bis del D.P.R. n. 327/2001.

Con la stessa il Comune, dando atto dell'insussistenza dei presupposti “per addivenire alla definizione di un accordo consensuale sulla determinazione del valore di mercato dell'area interessata dal procedimento di espropriazione” nonché della circostanza che “a tutela e salvaguardia degli interessi dell'Ente, l'unica soluzione possibile, nella fattispecie” sarebbe stata “l'applicazione dell'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001 nr. 327, introdotto dall'articolo 34, comma 1, legge n. 111 del 2011”, ha stabilito di definire la questione oggetto di giudizio con l'acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR n. 327/2001 dell'area illegittimamente occupata e di determinare come indennizzo l'importo pari ad € 927.708,13 determinato nella perizia a firma Arch. Nicola Miglietta;

9. Il C.C. di Melissano, con deliberazione n. 36 del 28/11/2015 ha riconosciuto la somma di **€.927.708,13** come debito fuori bilancio e ha contestualmente disposto di fronteggiare tale debito mediante richiesta di mutuo alla Cassa DD.PP;

10. Contro le due delibere di G.C. n. 194/2015 e di C.C. n. 36/2015 i proprietari hanno proposto due ricorsi per motivi aggiunti, depositati rispettivamente in data 13 gennaio 2016 e 1° aprile 2016, nel ric. n. 2260/2015, lamentando l'elusione del giudicato del 2013 con riferimento ai criteri di determinazione dell'indennizzo;

11. Con ordinanza istruttoria n. 575 del 9 aprile 2018 il TAR Lecce ha chiesto al Comune informazioni sullo svolgimento del procedimento di acquisizione sanante;

12. A riscontro della richiesta istruttoria il Comune ha trasmesso in data 11 giugno 2018 una relazione con cui ha dato atto:

12.1. che *“la procedura di “esproprio sanante” ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. N°327/2001, risulta essere ancora in corso di definizione ed ancora valida ai fini della conclusione del procedimento;*

12.2. che in ogni caso *“l'emissione finale del decreto è subordinato allo stanziamento delle somme occorrenti da depositare a favore dei ricorrenti stabilite in € 927.708,13 oltre eventuali interessi fino alla data di chiusura del procedimento”;*

12.3. che *“Tale stanziamento delle somme, necessarie alla conclusione dell'iter di cui all'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, potrà essere inserito nel volume totale della massa passiva che sarà determinata dalla Commissione Straordinaria di Liquidazione, avendo il Comune di Melissano deliberato il dissesto finanziario con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 10/12/2016”;*

13. Con sentenza n. 183 del 7/02/2020 il TAR Lecce, in considerazione del fatto che il Comune non aveva definito il procedimento di acquisizione sanante né tantomeno aveva fornito al TAR le ulteriori informazioni sullo svolgimento del procedimento richieste con l'ordinanza istruttoria n. 48 del 14/01/2019, ha condannato il Comune di Melissano ad ottemperare alla sentenza n. 2430/2013, restituendo ai ricorrenti proprietari tutta l'area illegittimamente occupata, previo ripristino dei luoghi nello stato di fatto originario e pagando loro il risarcimento del danno, da quantificarsi secondo i criteri stabiliti nella predetta sentenza n. 2430/2013;

14. In data 29/09/2021 sono stati notificati, a questo OSL, con prot. n. 9835 e n. 9837, rispettivamente, l'avviso di c.c. “Giudizio Cautelare” n. Reg. Gen. 2260/2015, tra Toma Antonio ed altri e Simone Rosa Maria ed altri, avente ad oggetto *“esecuzione di giudicato”* e l'avviso di c.c. “Nomina Commissario ad acta n. Reg. Gen. 2260/2015, tra Toma Antonio ed altri e Simone Rosa Maria ed altri, avente ad oggetto *“esecuzione di giudicato”*;

15. Con delibera di questa Commissione n. 37 del 3 dicembre 2021 è stato conferito incarico legale per la costituzione nel giudizio n. 2260/2015, al fine di chiedere l'estromissione dal processo, considerate le proprie funzioni come stabilite dalla legge;

16. All'udienza di Camera di Consiglio del 22 dicembre 2021 il TAR Lecce, considerato che sussiste obbligo giuridico di far venir meno l'occupazione *“sine titulo”* delle aree indicate, il TAR ha ritenuto che non fosse consumato il potere di dare seguito alla procedura ex art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 ed ha individuato in questo OSL sulla scorta di quanto stabilito dalla sentenza C.d.S. n. 15/2020, l'organo competente a definire il predetto procedimento;

CONSIDERATO:

17. che nel caso in esame il Comune di Melissano ha esercitato i propri poteri discrezionali in ordine all'esercizio della c.d. acquisizione sanante, sia per i profili relativi all'an che al quantum. Che infatti:

17.1. **rispetto all'an** il Comune di Melissano ha già esercitato i propri poteri con delibera di Giunta Comunale n. 194 del 28 ottobre 2015 in premessa ricordata (v. supra punto 8), non oggetto sul punto di impugnazione e, da ultimo, con deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 31 maggio 2022;

17.2. rispetto al quantum il Comune con la predetta G.C. n. 194/2015 ha quantificato le poste indennitarie e risarcitorie dovute nella misura calcolata nella perizia dell'Arch. N. Miglietta pari ad € 927.708,13 e, con successiva deliberazione consiliare n. 36 del 28/11/2015, ha riconosciuto la somma di € 927.708,13 come debito fuori bilancio disponendo contestualmente di fronteggiare tale debito mediante richiesta di mutuo alla Cassa DD.PP;

18. che questo OSL, risultando esaurito il potere discrezionale spettante sul punto al Comune di Melissano, ha posto in essere il seguito di sua competenza quanto agli aspetti amministrativi e contabili ai fini dell'emanazione formale dell'atto di acquisizione sanante che costituisce anche il titolo di spesa, con la relativa quantificazione delle poste indennitarie e risarcitorie dovute (secondo quanto stabilito dal Comune) ed alla relativa liquidazione e pertanto:

18.1. con proprio atto n. 39 del 24 febbraio 22, avente ad oggetto "Giudizio cautelare R.G. n. 2260/2015 Toma ed altri. Esecuzione giudicato e nomina commissario ad acta" ha deliberato di avviare il procedimento volto all'emanazione formale dell'atto di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR 327/2001;

18.2. ha quindi comunicato ai ricorrenti nonché ai difensori legali degli stessi (a mezzo Raccomandate A.R. e PEC in data 10/03/2022) l'avvio del procedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis con l'adozione dell'atto n. 39/22 sopra citato;

18.3. Con successiva delibera n. 42 del 05/04/2022, sempre quale ulteriore esecutivo della quantificazione già operata dal Comune, al fine della corretta quantificazione delle poste indennitarie e risarcitorie dovute e in ragione della risulgenza della perizia redatta dall'arch. Nicola Miglietta, ha conferito incarico allo stesso di procedere al relativo aggiornamento dell'importo ivi quantificato;

DATO ATTO:

19. che in data 12 maggio 2022 l'arch. N. Miglietta ha comunicato la propria perizia, acquisita al protocollo nella stessa data al n. 4917;

20. che con nota prot. n. 4938 del 12 maggio 2022 la predetta perizia è stata trasmessa a tutti i comproprietari;

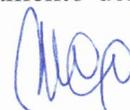
21. che gli stessi, tramite i difensori legali, con nota prot. n. 5468 del 26/05/2022 hanno formulato le proprie osservazioni;

22. che con nota prot. n. 5759 del 01/06/2022 l'Arch. Miglietta ha controdedotto alle stesse, ribadendo il contenuto della perizia del 12/05/2022;

CONSIDERATO INOLTRE:

23. che con delibera di Giunta Comunale n. 6 del 12 gennaio 2018 il Comune di Melissano, ha aderito alla procedura semplificata prevista dall'art. 258, commi 3 e 4 del d. lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

24. che con propria delibera n. 27 del 14 maggio 2021, ai sensi dell'Articolo 258 del Decreto Legislativo 267/2000, questa Commissione ha individuato i criteri e le modalità per la transazione dei debiti con la procedura semplificata, ed è stata fissata la percentuale di pagamento dei crediti ammessi nella misura del 50% in via transattiva e non negoziabile;



25. che pertanto il procedimento sarà concluso ai sensi dell'art. 258 del D.Lgs. 267/2000, nel rispetto dei presupposti sopra indicati e compatibilmente con le risorse finanziarie a disposizione dell'Osl;

RITENUTO:

26. di doversi attenere, quanto alla determinazione del valore venale del bene ai fini della procedura ex art. 42 bis, alla perizia tecnica prodotta in data 12/05/2022 prot. n. 4917 per come integrata a seguito delle controdeduzioni dell'arch. Miglietta in data 01/06/2022 prot. n. 5759, ai sensi delle sopra citate disposizioni di legge e in quanto organismo competente a porre in essere gli adempimenti amministrativi che seguono alle statuizioni del Comune di Melissano in ordine al quantum dovuto (v. supra, punti 17.1 e 17.2);

27. di dover prendere atto della quantificazione dell'indennizzo dovuto ai sensi dell'art. 42 bis, alla luce della perizia dell'arch. N. Miglietta, tenuto conto anche delle controdeduzioni alle osservazioni formulate dagli istanti;

28. per l'effetto, di dover stabilire che:

28.1. l'indennizzo in favore dei signori Toma Antonio, Toma Anna Lucia, Toma Maria, Mauro Rosalba Cristina e Mauro Antonio Raffaele, Toma Anna Maria, Toma Luigina, Toma Giuseppa, scaturisce dal seguente conteggio:

€. **1.206.963,27** quale valore attuale delle aree irreversibilmente trasformate di complessivi mq. 24.265 ripartito come segue:

€. **400.372,50** risarcimento per occupazione senza titolo dal settembre 1986 ad oggi (valore venale attuale dell'area calcolato sulla sua estensione);

€. **545.683,45** indennizzo per il pregiudizio patrimoniale (5% annuo sul valore venale attuale dell'area);

€. **80.074,50** indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale (20% sul valore venale attuale dell'area);

€. **180.832,82** Interessi legali sul valore venale dal mese di settembre 1986 sino alla data del 15/05/2022, da aggiornarsi fino alla data dell'effettivo soddisfo;

28. 2. detto indennizzo sarà corrisposto da questa gestione liquidatoria nella misura del 50%, secondo quanto previsto dalla delibera di questa Commissione n. 27 del 14/05/2021, adottata ai sensi dell'art. 258 del D.Lgs 267/2000;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica del 24 agosto.1993, n. 378 e successive modificazioni ed integrazioni.

DELIBERA

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto;



- 1) di emanare atto formale di acquisizione sanante, ex art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, delle aree per complessivi mq 24.265, illegittimamente occupate dal Comune a far tempo dal settembre 1986, di proprietà dei sigg. Toma Antonio, Toma Anna Lucia, Toma Maria, (eredi di Orlando Pasqualina) Mauro Rosalba Cristina e Mauro Antonio Raffaele (eredi di De Iaco Costanza), Toma Anna Maria, Toma Luigina, Toma Giuseppa, (eredi di Giannuzzi Velia), occorse per la realizzazione di un complesso destinato ad Edilizia Economica e Popolare, distinte in catasto al Foglio 12 con particelle, scaturite dal frazionamento 5/1979 delle originarie 85 e 704, che saranno puntualmente individuate con il provvedimento esecutivo (decreto) da adottarsi a cura del responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune;
- 2) di disporre, altresì, che a tutti gli adempimenti esecutivi della presente deliberazione, disposti dall'art. 42 bis comma 4 del DPR 327/2001, provvederà, ai sensi dell'artt. 107 e 109 del D. Lgs. n. 267/2000, l'Ufficio Tecnico del Comune di Melissano di cui questa Commissione si avvale a norma dell'art. 253, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;
- 3) di quantificare le poste indennitarie e risarcitorie dovute ai ricorrenti secondo quanto riportato nella perizia di stima del valore delle aree in questione, redatta dall'arch. Nicola Miglietta, su incarico di questa Commissione, pervenuta al protocollo in data 12/05/2022 prot. n. 4917 della quale si prende atto, unitamente alle controdeduzioni in data 1° giugno 2022 prot. n. 5759 che fanno parte integrante della presente delibera;
- 4) di determinare l'indennizzo dovuto ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001, secondo gli indicatori fissati dalla predetta disposizione, sulla base della sopra citata perizia di stima e delle controdeduzioni, in complessivi **€. 1.206.963,27** quale valore attuale delle aree irreversibilmente trasformate, pari a mq. 24.265 ripartito come segue:
 - €. 400.372,50** risarcimento per occupazione senza titolo dal settembre 1986 ad oggi (valore venale attuale dell'area calcolato sulla sua estensione);
 - €. 545.683,45** indennizzo per il pregiudizio patrimoniale (5% annuo sul valore venale attuale dell'area);
 - €. 80.074,50** indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale (20% sul valore venale attuale dell'area);
 - €. 180.832,82** Interessi legali sul valore venale dal mese di settembre 1986 sino alla data del 15/05/2022, da aggiornarsi fino alla data dell'effettivo soddisfo;
- 5) di porre a carico della gestione liquidatoria le risorse necessarie per la liquidazione dell'indennità agli istanti, secondo le rispettive quote di proprietà e nel rispetto delle norme di cui all'art. 258 del TUEL;
- 6) di liquidare, con successivo provvedimento, in favore dei ricorrenti, secondo la rispettiva quota di proprietà, il danno derivante dall'occupazione illegittima del bene, adempiendo all'obbligo restitutorio, oggetto della condanna principale, con la diversa modalità soddisfattiva, rappresentata dal meccanismo di cui all'art. 42 bis D.P.R. 327/2001;
- 7) di corrispondere ai proprietari l'indennizzo sopra determinato (€ 1.206.963,27) nella misura del **50% (€ 603.481,64)** ai sensi della sopracitata delibera n. 27 del 14 maggio 2021;
- 8) di provvedere al deposito della predetta somma (**€ 603.481,64**), se e nella misura non accettata dai proprietari, presso la Tesoreria Provinciale dello Stato;



- 9) di notificare al Sindaco del Comune di Melissano il presente atto anche per i successivi provvedimenti esecutivi da adottarsi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 10) di notificare ai ricorrenti ed ai loro legali la presente deliberazione;
- 11) di trasmettere, ai sensi del comma 7 dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, il presente provvedimento alla Corte dei Conti.

La presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 4, comma 6, del D.P.R. n.378/1993, verrà pubblicata ai sensi dell'art. 124 del d.lgs. n.267/2000, a cura dell'Amministrazione Comunale.

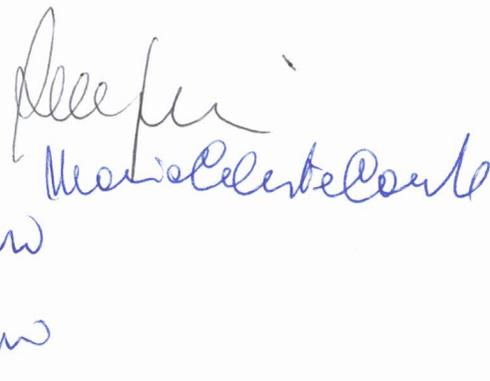
La Commissione straordinaria di liquidazione

Il Presidente Dott.ssa Rosa Maria Simone

I Componenti Dott.ssa Maria Celeste Conte

Dott. Roberto Blasi

Il Segretario verbalizzante: Dott. Roberto Blasi



Arch. Nicola MIGLIETTA
Via delle Giravolte, 37
73100 - LECCE

Commissione Straordinaria di Liquidazione
del Comune di Melissano (LE)
commissionestraordinaria.comunemelissano@pec.rupar.puglia.it

Avv. Gabriella DE GIORGI
degiorgi.gabriella@ordavvle.legalmail.it

Oggetto: PERIZIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN'AREA IN ZONA P.E.E.P. DEL COMUNE DI MELISSANO (LE) - (aggiornamento ed adeguamento all'art. 42 bis D.P.R. 327/01 della perizia redatta nel 2014) – risposta osservazioni di parte.

Con riferimento all'incarico affidatomi da Codesta Spett.le Commissione e facendo seguito a quanto già relazionato con la perizia di stima trasmessa in data 10.05.2022, in riscontro alla nota del 26.05.2022, con cui Codesta Commissione mi richiede di riferire in relazione alle osservazioni formulate dalla controparte, come da nota degli Avvocati Elena DE LUCA e Danilo D'ARPA (datata 20.05.2022 – prot. comunale n. 5468 del 26.05.2022) con allegata relazione del tecnico Ing. Roberto CALABRESE (datata 18.05.2022 – prot. comunale n. 5468 del 26.05.2022), si rappresenta quanto segue, in relazione ai soli aspetti tecnici e sostanziali, omettendo di sindacare le affermazioni di altra natura, pur contenute nei documenti trasmessimi e redatti in nome e per conto degli aventi causa.

Sostanzialmente le osservazioni formulate continuano a contestare, come già avvenuto con riferimento alla perizia del sottoscritto redatta nell'anno 2014 (su incarico dell'Amm.ne Comunale), due aspetti della relazione redatta dal sottoscritto nel maggio c.a.:

- ✓ l'aver considerato le aree in questione quali "agricole";
- ✓ l'aver considerato il valore delle aree all'epoca dell'occupazione illegittima.

Orbene, su tali contestazioni, che non aggiungono nulla di sostanziale rispetto a quanto già rappresentato in passato da parte ricorrente, il sottoscritto non può che confermare quanto già espresso nella citata relazione del maggio 2022 (cfr. pagina 6 e seguenti della relazione prodotta).

Val la pena comunque di aggiungere, a maggior conferma di quanto già relazionato, che i valori dal sottoscritto determinati nelle due relazioni (2014 e 2022) hanno sempre fatto riferimento ad una qualificazione delle aree propria delle destinazioni urbanistiche vigenti, pervenendo a stime ben diverse da quelle delle zone "agricole".

Infatti, assumendo l'ultimo dato disponibile dei Valori Agricoli Medi fissati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (detti valori

sono acquisiti dalle delibere delle Commissioni Esproprio Provinciali ed i dati sono pubblicati sul B.U.R.P.) si osserva che per l'area in esame (Regione Agraria n. 6 – Pianura di Gallipoli – anno 2005), il valore medio fissato per la coltura risultante dalle visure catastali interessate (Fig. 12, p.lle 85 e 704 – Uliveto) è pari a **€ 1,5/mq**, ben inferiore a quello fissato dal sottoscritto nelle perizie redatte e pari, per l'anno 2005, a **€ 12,82/mq**.

In relazione al valore delle aree determinato dal consulente di parte Ing. Calabrese, si ribadisce che al fine di confrontare i valori rilevati dagli atti di compravendita citati dal sottoscritto nella perizia 2022 (Atto del Notaio Giorgio CASCIONE Rep. 188505 del 22/03/2019; Atto del Notaio Maurizio URSELLI Rep. 3357 del 19/04/2021), vanno apportati i necessari correttivi dovuti alla diversa natura delle aree interessate.

Il raffronto effettuato dall'Ing. Calabrese non è invece pertinente, in quanto considera immobili aventi caratteristiche completamente differenti in relazione alla potenzialità edificatoria degli stessi.

Infatti, nel mentre i terreni di cui ai citati atti di compravendita risultano immediatamente edificabili, con gli indici edilizi riportati in perizia, quelli oggetto della stima dell'Ing. Calabrese non lo sono, atteso che per risultare tali, come già più volte rilevato nella perizia del sottoscritto, devono essere depurati dei costi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla cessione delle relative aree alla pubblica amministrazione.

Ad ulteriore dimostrazione di quanto sopra affermato si veda, da ultimo, la Sentenza n. 120/2022 del 13.05.2022 della Corte Costituzionale (Pubblicazione in G. U. 18/05/2022) che ha sancito l'illegittimità costituzionale dell'Art. 19, c. 2°, della legge della Regione Puglia 22/02/2005, n. 3, nella parte in cui, al comma 2, prevede che sono da considerarsi, comunque, sempre legalmente edificabili tutte le aree ricadenti nel perimetro continuo delle zone omogenee di tipo A, B, C e D, secondo le definizioni di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), comprese anche le aree destinate a standard.

Infine, con riferimento a quanto già relazionato dal sottoscritto in relazione all'eventuale emanazione di provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42-bis del DPR 327/04, si conferma che lo stesso, nel caso di immobili utilizzati per finalità di edilizia residenziale pubblica, agevolata o convenzionata, come nel caso di specie, è di competenza dell'autorità che ha occupato il terreno e la liquidazione forfettaria dell'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale è pari al venti per cento del valore venale del bene, quindi:

€ 400.372,50 x 0,20 = € 80.074,50.

Distinti Saluti.

Arch. Nicola Miglietta



Mig 2

Comune di Melissano - P.I.O.L. II. 0003739 del 01/06/2022 - ANNI V