



Comune di Santa Teresa Gallura

PROVINCIA DI SASSARI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 11 del 02/02/2023

OGGETTO: ACQUISIZIONE DEFINITIVA DELLE AREE PRESSO LA SCUOLA DELL'INFANZIA IN FRAZIONE DI PORTO POZZO. "ACQUISIZIONE SANANTE IN APPLICAZIONE DELLA SENTENZA DEL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO PER LA SARDEGNA N.°415/2021, CONFERMATA CON SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO N. 1398/2022.

L'anno duemilaventitre addì due del mese di Febbraio alle ore 13:30, nella Sede Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, presso la sede comunale, si è riunita sotto la presidenza del Sindaco Nadia Matta la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	Sindaco	MATTA NADIA	X	
<u>2</u>	Vice Sindaco	MURA ANTONIO	X	
<u>3</u>	Assessore	COPPI SAMANTA	X	
<u>4</u>	Assessore	CAREDDU CATERINA SANDRA		X
<u>5</u>	Assessore	SCOLAFURRU FABRIZIO	X	
<u>6</u>	Assessore	AZARA DOMENICO		X

PRESENTI: 4 ASSENTI: 2

Partecipa alla seduta con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (Art. 97, comma 4, lettera a) del D. Lgs. n. 267/2000) il **Segretario Comunale Dott.ssa Maria Giuseppa Bullitta** in modalità remota (videoconferenza), ai sensi del "Regolamento per lo svolgimento delle sedute di Giunta in videoconferenza" approvato con Delibera di Giunta n.88 del 14.06.2022.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare l'argomento in oggetto :

LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATE:

- la delibera del Consiglio Comunale n. 78 in data 30.05.1988, dichiarata esente da vizi, dal Comitato Regionale di Controllo EE.LL. di Tempio Pausania in data 22.05.1987 prot. N. 9499, con la quale veniva approvato ai sensi e per gli effetti dell'art.11 della L.R. n.24/1987, il progetto per la costruzione di una Scuola Materna da erigersi nell'abitato della frazione di Porto Pozzo, per un costo complessivo di Lit. 257.315.730, di cui Lit. 196.565.000 per lavori a base di gara e Lit. 60.750.730 per somme a disposizione dell'Amministrazione per Iva, Imprevisti, Revisione Prezzi, Spese Tecniche, ecc.;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 179 in data 28.09.1989, vistata per Presa d'Atto dal Comitato Regionale di Controllo EE.LL., di Tempio Pausania in data 19.10.1989 prot. N. 16964, con la quale si è provveduto a recepire la manifestata volontà della Società SA.FI.IN. (Sardegna Finanziaria Investimenti), alla cessione volontaria e gratuita dell'area interessata alla costruzione della Scuola Materna in frazione di Porto Pozzo, per una estensione di mq. 1.600 ricadenti nei terreni distinti in catasto al foglio 16 mappale 77 ed individuati del Programma di Fabbricazione vigente, parte in zona S/3 e parte in zona G.5.2;

ATTESO che con la stessa deliberazione consiliare n. 179/1989 sopra richiamata, si dava atto che detta cessione volontaria e gratuita era intesa come anticipazione di parte delle aree a standard da cedere relativamente alla zona G.5.2 e, veniva dato mandato al Sindaco per la formalizzazione degli atti necessari e conseguenti;

DATO ATTO che i lavori di realizzazione dell'opera in argomento vennero realizzati dall'impresa GELSOMINO di Santa Teresa Gallura, di cui al contratto d'appalto n.997 del 13.09.1989 registrato a Tempio Pausania in data 22.09.1989 al n. 1762, e che i lavori vennero consegnati con verbale in data 27.09.1989, ed ultimati in data 08.06.1990 (collaudo tecnico-amministrativo redatto dall'ing. Gian Piero Cassitta, approvato con delibera di G.M. n. 374 in data 11.06.1990);

VISTO il ricorso nanti il TAR Sardegna, notificato a mezzo PEC in data 09.11.2020 registrato al prot. generale al n° 16674 del 10.11.2020 promosso dalla società DONY srl (P.IVA 02798630246) con sede legale e Cassola (VI) Via Ca' Baroncello in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante arch. Fioravanzo Valter Luigi, contro il Comune di Santa Teresa Gallura in persona del Sindaco in carica, per l'accertamento del diritto di proprietà del terreno sito nel comune in loc. Porto Pozzo distinto al Catasto Terreni al Foglio 16, mappale 77, e per la restituzione, previa rimessione in pristino, oltre al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali ex artt. 2043 c.c.;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 170 in data 30/12/2020 con la quale si autorizza il Sindaco alla costituzione in giudizio dell'ente per la difesa dinanzi al Tar Sardegna, del ricorso promosso dalla società DONY srl e, con la quale veniva nominato quale difensore nel giudizio in oggetto l'avv.to Longheu Giuseppe con studio legale a Macomer in via Bechi Luserna, conferendogli ampio mandato ai fini della rappresentanza e difesa delle ragioni e diritti dell'ente;

PRESO ATTO della Sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna n. 00415/2021 (Reg.Prov.Coll. n.00684/2020 REG.RIC.) con la quale il T.A.R. si è pronunciato sul ricorso sopra richiamato, accogliendo lo stesso sia per la restituzione dell'area, sia per l'obbligazione risarcitoria, sebbene contenuta nel quinquennio antecedente all'atto interruttivo in accoglimento dell'intervenuta prescrizione per le annualità pregresse e, condannando il Comune al pagamento in favore, di Euro 2.500,00 oltre oneri di legge, per onorari e spese di giudizio;

ATTESO che la citata sentenza non è stata ritenuta condivisibile in quanto, la vicenda trattata, non è riconducibile alla fattispecie dell'occupazione illegittima dell'area oggetto della contesa, per la mancata stipula dell'atto definitivo di cessione volontaria nell'ambito di una procedura espropriativa

per pubblica utilità o alla mancata emissione del decreto definitivo di esproprio, bensì ad un atto di cessione anticipata di standard urbanistici, in previsione di rilascio di concessione edilizia sui terreni circostanti l'area occupata dal Comune per la realizzazione dell'edificio scolastico e, quindi riconducibile ai contenuti di una convenzione urbanistica (ex art.8 della legge 765/1967) e, pertanto, nella sostanza con la procura notarile il Comune veniva esplicitamente autorizzato ad immettersi nel possesso dell'area ed a costruire;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 156 in data 19.11.2021, con la quale si autorizzava il Sindaco ad interporre appello al Consiglio di Stato, chiedendo contestualmente la sospensione immediata della Sentenza del Tribunale Amministrativo per la Sardegna n. 00415/2021 REG.PROV.COLL. e N.00684/2020 REG.RIC., con la quale viene accolto il ricorso promosso dalla società DONY srl con sede legale e Cassola (VI) Via Ca' Baroncello P.IVA 02798630246 in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante arch. Fioravanzo Valter Luigi;

ATTESO che con la stessa deliberazione della Giunta Comunale n. 156 del 19.11.2021, sopra richiamata, si è provveduto alla nomina del difensore nel giudizio in oggetto nanti al Consiglio di Stato, l'avv.to Longheu Giuseppe con studio legale a Macomer in via Bechi Luserna, conferendogli ampio mandato ai fini della rappresentanza e difesa delle ragioni e diritti dell'Ente;

PRESO ATTO della Sentenza del Consiglio di Stato, in sede giurisdizionale, Sezione Quarta, in data 27.01.2022 n.01398 (REG.PROV.COLL. N.10760/2021 REG.RIC.) con la quale viene respinto l'appello proposto e condanna il Comune a rifondere le spese di giudizio e, ordina che la stessa sentenza sia eseguita dalla pubblica amministrazione;

ATTESO che la natura di opera pubblica rivestita dall'opera infrastrutturale realizzata e funzionale alla urbanizzazione secondaria di un comparto urbanistico attuativo (zona G.5.2) sia pacifica e non revocabile in dubbio e che, la normativa urbanistica vigente all'epoca della attuazione del comparto edificatorio in argomento, stabiliva che la preventiva, necessaria, urbanizzazione delle aree i funzione delle costruzioni edilizie, costituisce un principio fondamentale che la normativa urbanistica italiana ha progressivamente consolidato;

ATTESO, inoltre, che su tale aspetto normativo è intervenuta la pronuncia della Corte di Giustizia CE del 12 luglio 2001, in causa C-399/1998 ove si stabilisce esplicitamente che le opere di urbanizzazione sono da ritenersi pubbliche sin dalla loro origine; quindi, anche se eseguite su proprietà privata e se formalmente di proprietà privata prima del passaggio al patrimonio pubblico;

DATO ATTO

- che per costante giurisprudenza formatasi a far data dalla decisione 14.02.1983 n.1464 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, nel caso di occupazione da parte della Pubblica Amministrazione di un suolo di proprietà privata per la costruzione di un'opera pubblica, la radicale trasformazione del fondo che ne riveli l'irreversibile destinazione alla realizzazione dell'opera pubblica comporta l'estinzione del diritto di proprietà del privato e l'acquisizione a titolo originario della proprietà a favore della Pubblica Amministrazione, con il contestuale insorgere del diritto al risarcimento del danno a favore del proprietario, privato del proprio diritto dominicale (Corte di Cassazione sez.I.- 02.10.1995 n.10344 , sez. I – 28.07.2008 n. 20543, sez. I – 22.04.2010 n. 9620);

- che la Corte Costituzionale, con sentenza 27.12.1991 n. 468, ha preso atto dell'esistenza dell'istituto dell'occupazione appropriativa già operante per la totalità delle opere pubbliche;

- che nel caso di specie la realizzazione dell'opera pubblica, non riposa su un fatto illecito del Comune, ma sull'adempimento, pur se soltanto parziale (difettando la stipulazione formale dell'atto di trasferimento), di un obbligo gravante sul privato proprietario delle aree, sì che l'acquisizione della proprietà in capo all'ente pubblico in via originaria, quale conseguenza della trasformazione dell'area che ne rileva l'irreversibile destinazione alla realizzazione dell'opera, non configge con alcun principio fondamentale dell'ordinamento urbanistico;

- che sussistono nel caso di specie, i presupposti per l'applicazione dell'istituto della occupazione appropriativa individuati dalla giurisprudenza che si è occupata della materia e, in ragione del fatto che gli intestatari catastali delle aree del comparto edificatorio, erano tenuti alla redazione di piano attuativo, con cessione gratuita delle aree destinate a standard urbanistici;

RITENUTO

-che l'art.42 bis del DPR 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", sotto la rubrica "utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico", tra il resto dispone:

1. Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale...3.- Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1, è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3,4,5,6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo, è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del comma 4. Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificatamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione, nell'atto è liquidato l'indennizzo di cui al comma 1 e ne è disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni. L'atto è notificato al proprietario e comporta il passaggio di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute ai sensi del comma 1, ovvero del loro deposito effettuato ai sensi dell'articolo 20, comma 14, è soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione procedente ed è trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'articolo 14, comma 2...;

VISTA la perizia estimativa sul valore di mercato di un'area di natura edificabile, ricadente nella frazione di Porto Pozzo, di proprietà della ditta DONY Srl., censita in Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa Gallura al foglio 16 mappale 77/parte (ora mappale 667), di complessivi mq. 1600, redatta dal Settore OO.PP., Demanio, Patrimonio, Ambiente e Informatica, dalla quale si evince un valore venale alla data di effettiva occupazione di € 53.546,25, aggiornata ad oggi sulla base degli Indici ISTAT di rivalutazione monetaria, pari ad € 119.086,30;

ATTESO che in particolare, seguendo l'ordine proposto dall'art.42 bis del DPR 327/2001, avremo:

• valore venale dell'area a seguito aggiornamenti ISTAT di rivalutazione monetaria dal 1989 ad oggi.....	€	119.086,30
• occupazione illegittima dell'area con decorrenza dalla data del 03.10.2015 (come stabilito dalla sentenza T.A.R.)	€	43.760,47
• Interessi legali calcolati sull'occupazione	€	4.184,98
		=====
SOMMANO.....	€	167.031,75

PRECISATO che la particella censita in Catasto Terreni al foglio 16, mappale 667 (RD € 083 – RA € 0,58), è tuttora intestata alla società DONY Srl., con sede legale a Cassola (VI) in via Cà Baroncello n.14;

RITENUTO, per quanto sopra, che risultino sussistenti tutti i requisiti di legge al fine della acquisizione, di cui all'art.42 bis del DPR n.337/2001, in capo all'Ente, del diritto di proprietà della particella sopra indicata, per una consistenza complessiva di mq. 1600;

RITENUTO, altresì, necessario impartire per le motivazioni evidenziate ed ai sensi del suddetto art. 42, comma 2 lettera l) D.Lgs. 267/2000, atto di indirizzo al competente Settore OO.PP., Demanio, Patrimonio, Ambiente e Informatica, per l'adozione del provvedimento formale di acquisizione della proprietà dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa Gallura al foglio 16, mappale 667, di complessivi mq. 1600, oggi intestata alla società DONY Srl.;

VISTI

-gli artt.42 e 124 del D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali";
-l'art.42 bis del DPR n.327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità";

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art.42 del D.Lgs. 267/2000;

PRESO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1 e 147-bis comma 1, del D.Lgs. 267/2000, vengono espressi i seguenti pareri:

-il Responsabile del Settore OO.PP., Demanio, Patrimonio, Ambiente e Informatica in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza amministrativa;
-il Responsabile del Settore Finanziario, in ordine alla regolarità contabile in quanto l'atto comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

Tutto ciò premesso

CON VOTAZIONE unanime dei presenti espressa nei modi di legge

DELIBERA

- 1) **di impartire** al Settore Opere Pubbliche, Demanio, Patrimonio, Ambiente e Informatica, in persona del suo Responsabile, per le motivazioni tutte di cui alla premessa, che qui si intendono integralmente riportate e trascritte, l'indirizzo di procedere all'adozione degli atti necessari e opportuni, dando applicazione all'art.42 bis del DPR 327/2001 e all'istituto della accessione invertita di matrice giurisprudenziale per la formale acquisizione al Comune della proprietà dell'area censita in Catasto Terreni del Comune di Santa Teresa Gallura, al foglio 16, mappale 667 (RD € 083 – RA € 0,58), e tuttora intestata alla società DONY Srl., con sede legale a Cassola (VI) in via Cà Baroncello n.14;
- 2) **di nominare** quale Responsabile del Procedimento l'arch. Fabiano Mutzu Martis, Responsabile del Settore OO.PP., Demanio, Patrimonio, Ambiente e Informatica;
- 3) **di prendere atto** della perizia estimativa sul valore venale delle aree di che trattasi, precisando quanto segue;
 - valore venale dell'area a seguito aggiornamenti ISTAT di rivalutazione monetaria dal 1989 ad oggi.....€ 119.086,30
 - occupazione illegittima dell'area con decorrenza dalla data del 03.10.2015 (come stabilito dalla sentenza T.A.R.)€ 43.760,47
 - Interessi legali calcolati sull'occupazione€ 4.184,98

=====

SOMMANO.....€ 167.031,75
- 4) **di precisare** che, ai sensi di legge, ai fini del perfezionamento del passaggio della proprietà dei terreni in capo al Comune di Santa Teresa Gallura, si dovrà procedere:
 - ad una nuova notifica della presente deliberazione nei confronti della società DONY Srl., con sede legale a Cassola (VI) in via Cà Baroncello n.14;

- alla registrazione e trascrizione dell'atto a firma del Responsabile del Settore Opere Pubbliche, Demanio, Patrimonio, Ambiente e Informatica, con il quale viene data applicazione all'art.42 bis del DPR 327/2001 e all'istituto della accessione invertita di matrice giurisprudenziale per la formale acquisizione al Comune dell'area;
 - alla voltura catastale presso gli uffici di competenza;
- 5) **di dare atto** che l'acquisizione al patrimonio comunale dell'area in argomento, comporta una variazione dei beni immobili dell'Ente da iscrivere nella sezione dei beni demaniali;
- 6) **di disporre** che copia della presente deliberazione, corredata dagli atti con la stessa approvati, sia pubblicata all'Albo Pretorio del Comune, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. n.267/2000;
- 7) **di dare atto** che il presente atto è, soggetto a pubblicazione ai sensi dell'art.23 comma 1 lett. d) del D.Lgs. 14 marzo 2013, n.33;

Successivamente la Giunta Comunale, stante l'urgenza del procedere, nell'interesse generale, e per il buon funzionamento dell'Amministrazione, con separata e unanime votazione

DELIBERA

DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile come per legge

Letto e approvato il presente verbale di deliberazione:

- Viene sottoscritto digitalmente come appresso ai sensi del D.Lgs 7 Marzo 2005 n.82 (Codice dell'Amministrazione digitale);
- E' conforme alla relativa proposta sulla quale sono stati acquisiti i pareri espressi ai sensi dell'art.49, 1°c. del D.Lgs n°267/2000 e smi come da documenti allegati firmati digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 Marzo 2005 n.82 (Codice dell'Amministrazione digitale);
- Sarà affisso all'Albo Pretorio on line per n° 15 giorni consecutivi in conformità all'art.124 del D.Lgs n.267/2000 ed all'art.37 della LR 4.2.2016 n.2 e contestualmente inviato in elenco ai capogruppo consiliari;
- Sarà pubblicato sul sito internet del Comune, Sezione "Amministrazione Trasparente" nei casi e secondo le modalità stabilite dal D.Lgs 14 Marzo 2013 n.33 e smi;
- Diventerà eseguibile dopo il decimo giorno dalla pubblicazione ovvero immediatamente nel caso sia stato così dichiarato ai sensi dell'art.134, c.4 del D.Lgs n.267/2000 e smi;

IL Sindaco

Nadia Matta

IL Segretario Comunale

Dott.ssa Maria Giuseppa Bullitta

(atto sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs n.82/2005)