



COMUNE DI NAPOLI

Deliberazione n.20 del 12 maggio 2023

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Acquisizione sanante ex art.42 bis del DPR 327/2001 dell'occupazione "sine titulo" del suolo di proprietà del sig. De Matthaeis Vittorio insistente parzialmente sulla ex p.lla 23 (ora l48) del fg.186. Sussistenza del requisito di "pubblico interesse" all'acquisizione del suolo.

L'anno duemilaventitré il giorno 12 del mese di maggio, nella casa Comunale e precisamente nella Sala del Consiglio Comunale sita in via Verdi n. 35, si è riunito il Consiglio Comunale in grado di **PRIMA** convocazione ed in seduta **PUBBLICA**.

Premesso che a ciascun Consigliere (di cui all'elenco che segue) ai sensi dell'art. 125 del R.D. 4 febbraio 1915, n. 148 (Testo Unico della Legge comunale e Provinciale) e dell'art. 61 del R.D. 30 dicembre 1923 n. 2839 (Riforma della legge comunale e Provinciale) è stato notificato l'avviso di convocazione pubblicato all'Albo Pretorio del Comune; si dà atto che gli stessi Consiglieri, all'atto della votazione, risultano presenti e/o assenti come appresso specificato:

SINDACO			
MANFREDI Gaetano	P		
1) ACAMPORA Gennaro	P	21) GUANGI Salvatore	P
2) AMATO Vincenza	P	22) LANGE CONSIGLIO Salvatore	P
3) ANDREOZZI Rosario	P	23) LONGOBARDI Giorgio	Assente
4) BASSOLINO Antonio	Assente	24) MADONNA Salvatore	P
5) BORRELLI Rosaria	Assente	25) MAISTO Anna Maria	P
6) BORRIELLO Ciro	Assente	26) MARESCA Catello	P
7) BRESCIA Domenico	Assente	27) MIGLIACCIO Carlo	Assente
8) CARBONE Luigi	P	28) MINOPOLI Roberto	P
9) CECERE Claudio	P	29) MUSTO Luigi	P
10) CILENTI Massimo	P	30) PAIP AIS Gennaro Demetrio	P
11) CLEMENTE Alessandra	P	31) PALUMBO Rosario	P
12) COLELLA Sergio	P	32) PEPE Massimo	P
13) D'ANGELO Bianca Maria	P	33) RISPOLI Gennaro	Assente
14) D'ANGELO Sergio	P	34) SAGGESE Fiorella	P
15) ESPOSITO Aniello	P	35) SANNINO Pasquale	P
16) ESPOSITO Gennaro	Assente	36) SAVARESE d'Atri Walter	P
17) ESPOSITO Pasquale	Assente	37) SAVASTANO Iris	P
18) FLOCCO Salvatore	P	38) SIMEONE Gaetano	P
19) FUCITO Fulvio	P	39) SORRENTINO Flavia	P
20) GRIMALDI Luigi	Assente	40) VITELLI Mariagrazia	P

Presiede l'assemblea la Presidente del Consiglio dott.ssa Vincenza Amato

In grado di prima convocazione in prosieguo di seduta

Assiste ai lavori del Consiglio comunale il Segretario Generale dott.ssa Monica Cinque

La Presidente introduce la Deliberazione di G. C. n.74 del 23/03/2023 di proposta al Consiglio avente ad oggetto: Acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR 327/2001 dell'occupazione "sine titulo" del suolo di proprietà del sig. De Matthaëis Vittorio insistente parzialmente sulla ex p.lla 23 (ora 148) del fg.186. Sussistenza del requisito di "pubblico interesse" all'acquisizione del suolo.

Fa presente che il provvedimento è stato trasmesso alle Commissioni Bilancio e Politiche sociali che, con i relativi verbali n. 149 dell'11/04/2023 e n. 147 dell'11/04/2023, hanno rinviato l'espressione del parere in sede di Consiglio comunale e al Collegio dei Revisori dei conti che con nota PG/2023/284426 del 03/04/2023 ha reso il parere di competenza in termini di favorevole, ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. n. 267/2000.

La Presidente cede la parola all'assessore Luca Fella Trapanese per la relazione illustrativa.

L'assessore Luca Fella Trapanese chiarisce che l'argomento in discussione risale a parecchi anni fa e con il provvedimento in esame si sta cercando di risolvere la vicenda dell'edificio scolastico Grazia Deledda inserito nell'inventario dei beni immobili del Comune di Napoli con la dicitura "ex Scuola Deledda" e che attualmente ha una diversa destinazione d'uso. Precisa che la struttura venne costruita su un terreno non di proprietà del Comune di Napoli e non fu chiesto l'acquisizione del terreno e, pertanto, il Comune risulta ancora occupante abusivo. Il Comune di Napoli è stato condannato dal tribunale in primo grado e poi dalla Corte di appello al risarcimento dei danni per illegittima occupazione fino alla restituzione dell'area, nonché al pagamento di un canone annuale di € 33.804,12. Con il provvedimento in esame si propone al Consiglio l'acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR 327/2001 confermando il permanere dell'"interesse pubblico" dell'occupazione "sine titulo" del terreno poiché attualmente la struttura, ospita alcuni nuclei familiari Rom che versano in condizioni precarie e disagiate.

La Presidente dichiara aperta la discussione e cede la parola al consigliere Guangi.

Il consigliere Guangi critica l'incapacità di alcuni Dirigenti che hanno determinato, nel tempo, una situazione che porta oggi il Comune di Napoli a pagare una ingente somma che poteva essere investita per gli interventi di manutenzione degli alloggi ERP. Invita l'Amministrazione a provvedere alla rotazione dei Dirigenti comunali verificando se sono in grado di coprire il ruolo assegnatogli e preannuncia il voto contrario.

Il consigliere Simeone preannuncia il voto contrario per le stesse motivazioni esposte dal consigliere Guangi.

La Presidente constatato che non vi sono altre richieste di intervento cede la parola all'Assessore Luca Fella Trapanese per la replica agli interventi resi.

Rientrano in aula i consiglieri Musto e Savastano (presenti n. 31)

L'assessore Luca Fella Trapanese afferma che la questione se non viene risolta comporta per il Comune il continuo maturare di debiti nei confronti del proprietario del suolo. Con il provvedimento si vuole esclusivamente evitare di continuare a spendere soldi poiché sul terreno vi è un immobile dove si svolgono delle attività sociali che attualmente non possono essere assolutamente né fermate né trasferite altrove.

La Presidente cede la parola per dichiarazione di voto al consigliere D'Angelo Sergio.

Il consigliere D'Angelo Sergio interviene per preannunciare il voto favorevole del suo Gruppo consiliare ma anche per chiedere alla Presidente del Consiglio e al Segretario Generale di trasmettere gli atti alla Corte dei Conti per verificare se vi sono profili di responsabilità da parte dei precedenti amministratori.

Il consigliere Cilenti dichiara di votare favorevolmente la deliberazione poiché risulta essere più conveniente acquistare il terreno anziché continuare a pagare il fitto. Sostiene la stessa richiesta, del consigliere D'Angelo, di verificare attraverso la trasmissione degli atti alla Corte dei Conti se ci sono delle responsabilità amministrative nelle procedure adottate e per non aver mai sottoposto la questione all'attenzione del Consiglio

Il consigliere Sannino chiede di capire se si deve pagare e acquisire il suolo solo perché nella struttura vengono svolte attività sociali.

L'assessore Luca Fella Trapanese precisa che sul suolo si svolge un'attività sociale importante e non si saprebbe dove trasferirla e che in ogni caso incide soprattutto l'esistenza di un immobile di proprietà del Comune costruito su un terreno non acquistato dall'Ente. La dirigente attuale in carica da appena 18 mesi, ha attivato la procedura per sanare la questione, valutando che l'acquisizione del suolo risulta essere la soluzione più vantaggiosa per l'Amministrazione per evitare aggravio di ulteriori spese e il pagamento di un fitto mensile.

Il consigliere Sannino preso atto che, indipendentemente dalle attività sociali che si svolgono, la questione è l'aggravio di spesa per l'Amministrazione derivante dal pagamento di un canone annuo di circa € 33.000 all'anno, preannuncia il voto favorevole.

La Presidente constatato che non vi sono altre richieste di intervento, pone in votazione, per alzata di mano, la proposta di Deliberazione di G. C. n.74 del 23/03/2023 e, assistita dagli scrutatori, D'Angelo Sergio, Iris Savastano e Mariagrazia Vitelli, accerta la presenza in aula di n.31 Consiglieri i cui nominativi sono riportati sul frontespizio del presente atto e dichiara il seguente risultato:

Presenti e votanti: n. 31

Voti Favorevoli. n. 24

Voti contrari: n.5 (consiglieri Guangi, Maresca, D'Angelo Bianca Maria, Savastano e Simeone)

Astenuti: n. 2 (consiglieri Lange Consiglio e Clemente)

in base all'esito dell'intervenuta votazione nei modi di legge, a maggioranza dei presenti il Consiglio

DELIBERA

l'approvazione della proposta di deliberazione di G.C. n. 74 del 23/03/2023 avente ad oggetto: Acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR 327/2001 dell'occupazione "sine titulo" del suolo di proprietà del sig. De Matthaeis Vittorio insistente parzialmente sulla ex p.lla 23 (ora l48) del fg.186. Sussistenza del requisito di "pubblico interesse" all'acquisizione del suolo.

La Presidente, infine, propone al Consiglio di dichiarare immediatamente eseguibile, stante l'urgenza, la deliberazione adottata. In base all'esito dell'intervenuta votazione, per alzata di mano, a maggioranza con il voto contrario dei consiglieri Guangi, Maresca, D'Angelo Bianca Maria, Savastano, Simeone e l'astensione dei consiglieri Lange Consiglio e Clemente, dichiara ai sensi del comma 4, art. 134, del T.U. 267/2000, la deliberazione immediatamente eseguibile.

Si allegano, quale parte integrante del presente provvedimento:

- Parere del Collegio dei Revisori dei conti reso con nota PG/2023/284426 del 03/04/2023 composto da n. 5 pagine;
- Deliberazione di G. C. n.74 del 23/03/2023 di proposta al Consiglio, composta da n. 8 pagine, progressivamente numerate nonché di allegati, costituenti parte integrante della proposta, composti da complessive n. 23 pagine, progressivamente numerate, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente, repertoriati con il n. L1124/2023/2.

Il contenuto del presente atto rappresenta l'estratto delle dichiarazioni riportate integralmente nel resoconto, depositato presso la Segreteria del Consiglio.

Jelzo

Il Dirigente
dott.ssa Enrichetta Barbati


Del che il presente verbale viene sottoscritto come appresso:

Il Segretario Generale
dott.ssa Monica Cinque


La Presidente del Consiglio comunale
dott.ssa Vincenza Amato


Deliberazione di C.C. n.20 del 12/05/2023 composta da n. 4 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine n. 36 separatamente numerate.

Si attesta:

che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 19/05/2023 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni (comma 1, art. 124 del D.lgs. 267/2000).

Il Responsabile 

Il presente provvedimento, immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4, art. 134, del D.lgs. 267/2000 è stato comunicato con nota PG/2023/411745 del 17/05/2023 al Servizio: Politiche di Integrazione e Nuove Cittadinanze

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITÀ

Constatato che sono decorsi i dieci giorni dalla pubblicazione si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi del Comma 3, art. 134 del D.lgs. 267/2000

Addì 29.5.2023

Il Dirigente del Servizio Segreteria del Consiglio Comunale e Gruppi Consiliari 

Il presente provvedimento viene assegnato ai servizi competenti attraverso l'applicativo e-grammata per le procedure attuative:

AREA WELFARE

SERVIZIO POLITICHE DI INTEGRAZIONE E NUOVE CITTADINANZE

ASSESSORATO AUE POLITICHE SOCIALI

Attestazione di conformità

(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n. _____ pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della Deliberazione di Consiglio comunale n. _____ del _____

divenuta esecutiva in data _____;


Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. _____ pagine progressivamente numerate:

- sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente;
- sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati.

Il Funzionario Responsabile

Addì 29.5.2023

Il Dirigente del Servizio Segreteria del Consiglio Comunale e Gruppi Consiliari





COMUNE DI NAPOLI

Area Consiglio Comunale

Servizio Coordinamento

U.O. Collegio Revisori dei conti

Pa/2023/284426

DEL 03.04.2023

Al Servizio Segreteria del Consiglio Comunale e
Gruppi Consiliari
Al Sindaco
Al Presidente del Consiglio Comunale
All'Assessore alle Politiche Sociali
Al Segretario Generale
Al Ragioniere Generale

OGGETTO: Deliberazione di G.C. n. 74 del 23/03/2023.

Si trasmette, in allegato digitale, il parere del Collegio dei Revisori alla deliberazione indicata in oggetto.

**Il Responsabile dell'Area Consiglio Comunale
d'ordine**

Dott. Giovanni Ranallo



PARERE DEL COLLEGIO REVISORI DEI CONTI DEL 03/04/2023

OGGETTO: Delibera di Giunta Comunale n. 74 del 23/03/2023 di proposta al Consiglio. Acquisizione sanante ex art.42 bis del DPR 327/2001 dell'occupazione "sine titolo" del suolo di proprietà del sig. De Matthaeis Vittorio insistente parzialmente sulla ex p.lla 23 (ora 148) del fg.186. Sussistenza del requisito di "pubblico interesse" all'acquisizione del suolo.

L'anno duemilaventitre, il giorno 03 del mese di aprile, si è riunito, in modalità "a distanza", il Collegio dei Revisori dei Conti così composto e presente:

<i>dott. Costantino SESSA</i>	<i>Presidente</i>
<i>dott. Raffaele PIA</i>	<i>Componente</i>
<i>dott.ssa Teresa DEL PRETE</i>	<i>Componente</i>

per esprimere il proprio parere sulla deliberazione di cui all'oggetto.

PREMESSO

- che il Comune di Napoli è ente in riequilibrio finanziario pluriennale, avendo aderito alla procedura di cui agli art. 243 bis e ss del D. Lgs. n. 267/2000;*
- che con deliberazione di C.C. n. 15 del 30/05/2022 è stato approvato il Rendiconto esercizio 2021;*
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n.20 del 28/06/2022 è stato approvato il Documento unico di programmazione (D.U.P.)2022/2024;*
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 28/06/2022 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2022/2024;*
- che l'Ente si trova in esercizio provvisorio, stante la scadenza del termine ultimo per l'approvazione del bilancio 2023-2025 alla data del 30 aprile 2023;*
- che il termine di scadenza per l'approvazione del rendiconto di gestione 2022 è fissato al 30 aprile 2023;*



CONSIDERATO

- *che con la proposta deliberativa in esame, la Giunta intende proporre al Consiglio Comunale l'acquisizione sanante per pubblica utilità, ai sensi dell'art.42 bis del DPR 327/2001 dell'area "ex Scuola Deledda", bene non accatastato, classificato come patrimonio indisponibile;*
- *che l'immobile in questione, occupato dal Comune di Napoli sine titulo nel 1970, per la costruzione di una strada e dell'edificio scolastico "Grazia Deledda", attualmente è utilizzato dall'Amministrazione per finalità istituzionali, ossia come "dimora di nuclei familiari Rom che versano in condizioni precarie disagiate;*
- *che in assenza di una legittima procedura di esproprio per pubblica utilità, come accertato in sede di giudizio con diverse sentenze (n.5741/95 e 2064/2010 del Tribunale di Napoli e n.2221/2014 della Corte d'Appello), il Comune di Napoli è stato condannato al risarcimento dei danni subiti per la illegittima occupazione fino alla restituzione dell'area, con il pagamento di un canone annuo rivalutato per ogni anno di occupazione;*
- *che il Comune di Napoli non ha ottemperato a quanto stabilito nella sentenza n.5741/95;*

PRESO ATTO

- *che non risultano atti interruttivi della suddetta di occupazione illegittima, in quanto il bene non è stato restituito al proprietario;*
- *che la situazione comporta il continuo maturare di crediti nei confronti del proprietario del suolo, con ulteriore aggravio di spese per l'amministrazione;*
- *che l'Avvocatura Comunale, già con parere del 2008, a seguito del contenzioso in atto, propendeva per un atto di acquisizione unilaterale, previa comunicazione dell'avvio del procedimento;*
- *che il Servizio Patrimonio nella relazione al Direttore Generale ha evidenziato come la restituzione dell'area sia impraticabile e antieconomica, tenuto conto del dovuto ripristino dello stato dei luoghi;*

TENUTO CONTO



- *che l'importo per l'acquisizione è stato determinato dal Servizio Tecnico Patrimonio in €. 363.350,00, oltre al canone annuo per illegittimità occupazione dell'area pari ad €. 19.494,88, rivalutato per l'anno 2022 ad €. 33.804,12;*
- *che l'acquisizione effettiva del bene resta subordinata all'inserimento di tali somme nel Fondo passività potenziali, che potrà essere utilizzato solo a seguito dell'approvazione del Bilancio di Previsione 2023/2025;*

VISTO

- *gli allegati, costituenti parte integrante della deliberazione de qua, composti dai seguenti documenti:*
 - *Estratto di mappa catastale;*
 - *Sentenza Corte d'Appello di Napoli n. 2221/14;*
 - *Calcolo della Rivalutazione canone relativo all'anno 2022;*
 - *PG_2022_488088 del Servizio Patrimonio;*
 - *PG_2022_555049 del Servizio Politiche di Integrazione;*
 - *PG_2022_579729 del Direttore Generale;*
 - *PG_2022_861595 stima area Servizio Tecnico Patrimonio;*
 - *PG_2022_831520 stima valore attuale area Patrimonio Servizio Demanio e Patrimonio;*
 - *PG_2022_96631 del 06/03/23 Fondo Passività Potenziali del Servizio di Integrazione;*

LETTO

- *il parere di regolarità tecnica in termini di "favorevole", espresso dal dirigente del Servizio Politiche di Integrazione e Nuove Cittadinanze, ai sensi dell'art.49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;*
- *il parere di regolarità contabile in termini di "favorevole", espresso dal Ragioniere Generale, ai sensi dell'art.49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;*
- *le Osservazioni del Segretario Generale;*

**TUTTO CIO' PREMESSO, CONSIDERATO, PRESO ATTO,
TENUTO CONTO, VISTO E LETTO**



IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI
ESPRIME

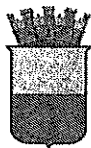
per quanto di competenza, il proprio parere in termini di “favorevole”, ai sensi dell'art. 239 del TUEL alla deliberazione di Giunta Comunale n. 74 del 23/03/2023.

Napoli, 03/04/2023

IL COLLEGIO DEI REVISORI
dott. Costantino Sessa - Presidente
dott. Raffaele Pia - Componente
dott.ssa Teresa Del Prete - Componente

*Sottoscritta digitalmente**

**La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art.24 del D.Lgs.07/03/2005, n.82 e s.m.i. (CAD). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.*



COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO/AREA: AREA WELFARE

SERVIZIO: POLITICHE DI INTEGRAZIONE E NUOVE CITTADINANZE

Proposta al Consiglio

ASSESSORATO: ALLE POLITICHE SOCIALI

SG: 79 del 23/03/2023

DGC: 71 del 14/03/2023

Cod. allegati: L1124_002

Proposta di deliberazione prot. n° 3 del 14/03/2023

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N° 74

OGGETTO: Proposta al Consiglio. Acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR 327/2001 dell'occupazione "sine titolo" del suolo di proprietà del sig. De Matthaes Vittorio insistente parzialmente sulla ex p.lla 23 (ora 148) del fg. 186. Sussistenza del requisito di "pubblico interesse" all'acquisizione del suolo.

Il giorno 23/03/2023, in modalità mista (Presenza/Videoconferenza), convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n° Otto Amministratori in carica:

SINDACO:

Gaetano MANFREDI

	P	A
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ASSESSORI(*):

Laura LIETO
(Vicesindaco)

	P	A
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Pier Paolo BARETTA

	P	A
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Antonio DE IESU

	P	A
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Teresa ARMATO

	P	A
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Edoardo COSENZA

	P	A
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Vincenzo SANTAGADA

	P	A
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Maura STRIANO

	P	A
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Emanuela FERRANTE

	P	A
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Luca FELLA TRAPANESE

	P	A
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Chiara MARCIANI

	P	A
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(*): I nominativi degli Assessori (escluso il Vicesindaco) sono riportati in ordine di anzianità anagrafica.

Assume la Presidenza: Sindaco Gaetano Manfredi

Assiste il Segretario del Comune: Monica Cinque

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

LA GIUNTA, su proposta dell'Assessore alle Politiche Sociali **LUCA FELLA TRAPANESE**

Premesso

che il Comune di Napoli, nel 1970, occupava "sine titulo" in assenza di legittima procedura di esproprio per pubblica utilità il suolo di proprietà del sig. De Matthaeis Vittorio insistente parzialmente sulla ex p.lla 23(ora148) del fg.186;

che, su tale area veniva realizzata una strada - via Cassiodoro - ed un edificio scolastico denominato "Grazia Deledda" inserito nell'inventario dei beni immobili del Comune di Napoli con la dicitura "ex Scuola Deledda" -. codice complesso 01000004, bene non accatastato, classificato come patrimonio indisponibile consistente in una porzione di mq.2434.14 della ex p.lla 23 (ora 148);

che con sentenza definitiva del tribunale di Napoli del 26/06/1995 n.5741 il Comune di Napoli veniva condannato al rilascio del fondo arbitrariamente e illegittimamente occupato e al risarcimento dei danni subiti per la illegittima occupazione;

che il Comune di Napoli non ha ottemperato a quanto stabilito nella sentenza n. 5741/95;

che con sentenza 2221/2014 la Corte d'Appello di Napoli ha condannato il Comune di Napoli al risarcimento dei danni per illegittima occupazione fino alla restituzione dell'area, nonché al pagamento annuo del canone € 19.494,88 per ogni anno di occupazione sino al rilascio dell'immobile, oltre rivalutazione annuale;

che, il canone per occupazione "sine titulo", stimato nel 2014 in €19.494,88, a causa della rivalutazione annuale è diventato per l'anno 2022 pari ad €33.804,12 e che tale importo, se non si procede all'acquisizione del bene continuerà ad aumentare causando un ulteriore aggravio di spese per l'Amministrazione.

Tenuto conto

che allo stato non risultano atti interruttivi della suddetta occupazione illegittima, infatti il bene non è stato restituito alla proprietà;

che non è stata attivata alcuna procedura di acquisizione sanante (procedura di esproprio o atto unilaterale di acquisizione per pubblica utilità);

che pertanto tale situazione comporta il continuo maturare di crediti nei confronti del proprietario del suolo, con ulteriore aggravio di spese per l'Amministrazione;

che interpellata L'Avvocatura Comunale questa, già con parere prot. 22028 del 2008, come evidenziato dal Servizio Patrimonio, asseriva che l'Amministrazione Comunale avrebbe potuto scegliere tra le seguenti procedure:

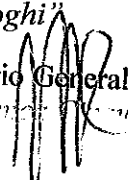
- a) Procedura ordinaria per pubblica utilità;
- b) Atto di acquisizione unilaterale previa comunicazione di avvio del procedimento;

che la stessa Avvocatura propendeva per la soluzione di cui al punto b) in quanto realizzabile in tempi più brevi.

CONSIDERATO

che con nota prot.PG/488088/2022 il Servizio Patrimonio ha provveduto a relazionare al Direttore Generale circa l'intera vicenda, affermando tra le altre che "la restituzione dell'area sia impraticabile e antieconomica, tenuto conto del dovuto ripristino dello stato dei luoghi".

Il Segretario Generale
 D. Mancini




che al fine di avviare il procedimento di “acquisizione unilaterale sanante” ex art.42 bis del DPR 327/2001 è necessario confermare il permanere del “pubblico interesse” da parte dell’Amministrazione comunale sul suolo illegittimamente occupato e sull’utilizzo a fini istituzionali dell’ex scuola Deledda;

che il servizio Politiche di Integrazione e Nuove cittadinanze ha confermato con nota prot. PG/2022/555049 l’utilizzo dell’ex scuola Deledda per fini istituzionali e precisamente che allo stato l’immobile è adibito a dimora di nuclei familiari Rom che versano in condizione precarie e disagiate;

che, con nota prot. PG/2022/579729 il Direttore Generale ha individuato nel servizio Politiche di Integrazione e Nuove Cittadinanze l’Ufficio competente per la risoluzione della problematica;

che con nota prot. PG/2022/861595 il Servizio Tecnico Patrimonio ha stimato il più probabile valore di mercato per l’area di sedime della struttura in oggetto in € 363.350,00;

RITENUTO

pertanto che a tutt’oggi sussiste “il pubblico interesse” per il bene oggetto del provvedimento di acquisizione;

che la soluzione concernente la restituzione del bene è impraticabile ed antieconomica, considerando anche il discendente obbligo del ripristino dello stato dei luoghi così com’erano al tempo dell’occupazione del 1970;

che la soluzione economicamente più vantaggiosa per l’Amministrazione comunale, anche al fine di evitare un aggravio di spesa ulteriore, appare quella dell’acquisizione sanante unilaterale ricorrendo i requisiti di cui all’art. 42 bis del DPR 327/2001, con particolare riferimento al perdurare dell’interesse pubblico rispetto al bene di che trattasi inserito nell’inventario dei beni immobili del Comune di Napoli con la dicitura “*ex Scuola Deledda*” - codice complesso 01000004, bene non accatastato, classificato come patrimonio indisponibile consistente in una porzione di mq.2434.14 della ex p.lla 23 (ora 148),

RAVVISATA quindi la necessità acquisire in via definitiva e legittima il bene immobile in oggetto attraverso una procedura di acquisizione sanante unilaterale, così come previsto dall’art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, ricorrendone i requisiti

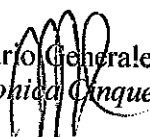
che con nota PG/2023/196631 è stata richiesto al Servizio programmazione e rendicontazione di inserire tra le passività potenziali il probabile valore di mercato stimato dal Servizio Tecnico Patrimonio - nota prot. PG/2022861595 - per far fronte alla spesa necessaria per l’acquisizione del bene allo stato detenuto dall’Amministrazione comunale “*sine titulo*” e pari ad € 363.350,00.

Ritenuto che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall’art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, per cui è necessario, con separata votazione, dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile per l’urgenza al fine di evitare un ulteriore aggravio di spesa derivante dal perpetrarsi di un’occupazione “*sine titulo*”

Gli allegati, costituenti parte integrante della presente proposta, composti dai seguenti documenti, per complessive pagine 23 firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell’archivio informatico dell’Ente, repertoriati con il n. L1124/2023/2 per lo specifico riferiti a seguenti documenti:

- 1. Estratto di Mappa Catastale, pg. 1;
- 2. sentenza C.A. di Napoli n. 2221/2014, pg. 9;
- 3. Calcolo della Rivalutazione canone relativo all’anno 2022, pg 1;
- 4. PG_2022_488088 del Servizio Patrimonio, pg. 2;
- 5. PG_2022_555049 del Servizio Politiche di Integrazione, pg 1;
- 6. PG_2022_579729 del Direttore Generale, pg 1;

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque



- 7. PG_2022_861595 stima area Servizio Tecnico Patrimonio, pg.7;
- 8. PG_2023_96631 del 6.3.2023 Fondo P.P. del Servizio Politiche di Integrazione, pg 1

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Dirigente del Servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso dirigente qui di seguito sottoscrive

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Con voti UNANIMI,

DELIBERA

PROPORRE AL CONSIGLIO:

1. Confermare il perdurare dell'interesse pubblico rispetto al bene inserito nell'inventario dei beni immobili del Comune di Napoli con la dicitura "ex Scuola Deledda"-codice complesso 01000004, bene non accatastato, classificato come patrimonio indisponibile consistente in una porzione di mq.2434,14 della ex p.lla 23 (ora 148).
 2. Autorizzare il dirigente del Servizio Politiche di Integrazione e Nuove Cittadinanze a dare avvio alla procedura di acquisizione sanante unilaterale, così come previsto dall'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, ricorrendone i requisiti.
 3. Precisare che l'importo stimato per l'acquisizione del bene allo stato detenuto dall'Amministrazione "sine titolo" pari ad € 363.350,00 è stato inserito tra le passività potenziali.
- (**) Con separata votazione, sempre con voti UNANIMI, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per l'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;
- (**) Adottare il presente provvedimento con l'emendamento riportatato nell'intercalare allegato;

(**): La casella sarà barrata a cura della Segreteria Generale solo ove ricorra l'ipotesi indicata.

L'ASSESSORE
ALLE POLITICHE SOCIALI

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
POLITICHE DI INTEGRAZIONE E
NUOVE CITTADINANZE

Luca Fella Trapanese

Mariarosaria Cesarino

VISTO:
IL RESPONSABILE DI AREA
Mariarosaria Cesarino

Il Segretario Generale
Dr.ssa Monica Cinque



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 3 DEL 14 marzo 2023 AVENTE AD OGGETTO: **Proposta al Consiglio. Acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR 327/2001 dell'occupazione "sine titolo" del suolo di proprietà del sig. De Matthaeis Vittorio insistente parzialmente sulla ex p.lla 23 (ora148) del fg.186. Sussistenza del requisito di "pubblico interesse" all'acquisizione del suolo.**

Il Dirigente del Servizio Politiche di Integrazione e Nuove Cittadinanze esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta:

FAVOREVOLE.....
.....
.....
.....

Addì, 14 marzo 2023.....

IL DIRIGENTE

Proposta pervenuta al Dipartimento Ragioneria il 14/03/2023..... e protocollata con il n. DGE/2023/74.....;

Il Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, esprime in ordine alla suddetta proposta il seguente parere di regolarità contabile:

.....
.....
.....
.....

Addì, 23/3/23

IL RAGIONIERE GENERALE



COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento Ragioneria
Servizio Gestione Bilancio

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ESPRESSO AI SENSI DELL'ART.49, COMMA 1, D. LGS. 267/2000, IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE DI PROPOSTA DI CONSIGLIO - PROP. N. 3 DEL 14-03-2023 (DGC 71 DEL 14-03-2023) - SERVIZIO POLITICHE DI INTEGRAZIONE E NUOVE CITTADINANZE

La proposta di deliberazione in esame propone al Consiglio l'acquisizione sanante per pubblica utilità, ai sensi dell'art. 42 bis del DPR 327/2001, dell'area " ex Scuola Deledda", bene non accatastato, classificato come patrimonio indisponibile, attualmente adibito a dimora di nuclei familiari Rom che versano in condizioni precarie e disagiate

Vista l'istruttoria tecnica compiuta dal dirigente del Servizio in cui si evidenzia, tra l'altro, che a seguito del contenzioso in atto, l'Avvocatura già con parere del 2008 propendeva per un atto di acquisizione unilaterale, previa comunicazione dell'avvio del procedimento.

Nell'istruttoria si evidenzia inoltre che il Servizio Patrimonio nella relazione al Direttore Generale nel merito della vicenda afferma tra le altre che " *la restituzione dell'area sia impraticabile e antieconomica, tenuto conto del dovuto ripristino dello stato dei luoghi*".

Letta inoltre la conferma, da parte del dirigente proponente, del pubblico interesse per l'immobile oggetto di acquisizione.

L'importo per l'acquisizione è stato determinato dal Servizio Tecnico del Patrimonio in € 363.350,00 oltre al canone annuo per illegittima occupazione dell'area di € 19.494,88, rivalutato per l'anno 2022 ad € 33.804,12.

Ai fini della copertura della spesa il dirigente proponente ha chiesto l'inserimento di tali somme nel Fondo Passività Potenziali che potrà essere applicato a seguito dell'approvazione del Bilancio di Previsione 2023/2025.

Pertanto, l'acquisizione effettiva del bene resta subordinata a quanto sopra riportato.

Con le precisazioni sopra indicate, si esprime parere di regolarità contabile favorevole.

Napoli, 21-03-2023

Il Ragioniere Generale
dott.ssa Claudia Gargiulo

CG

Claudia Gargiulo

23/3/23

PROPOSTA PROT. N. 3 DEL 14.3.2023

SERVIZIO POLITICHE DI INTEGRAZIONE E NUOVE CITTADINANZE

PERVENUTA AL SERVIZIO SEGRETERIA DELLA GIUNTA COMUNALE IN DATA 23/03/2023 - SG 79

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

Con la proposta deliberativa in esame la Giunta intende proporre al Consiglio comunale la conferma del perdurare dell'interesse pubblico per l'utilizzo del bene denominato, nell'inventario, "*ex Scuola Deledda*" (oggetto di occupazione *sine titulo* da parte del Comune di Napoli) e l'autorizzazione dell'avvio della procedura di acquisizione sanante unilaterale.

La proposta di deliberazione è corredata dei pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000. La Ragioneria precisa che l'acquisizione effettiva del bene resta subordinata all'inserimento delle somme necessarie alla acquisizione del bene, nel Fondo Passività Potenziali che potrà essere utilizzato solo a seguito dell'approvazione del Bilancio di Previsione 2023/2025.

Il bene immobile in questione, occupato *sine titulo* nel 1970 per la costruzione di una strada e dell'edificio scolastico "*Grazia Deledda*", è attualmente utilizzato dall'Amministrazione per finalità istituzionali ossia come "*dimora di nuclei familiari Rom che versano in condizione precarie e disagiate*". Viene dichiarato, pertanto, nella parte narrativa, che "*a tutt'oggi sussiste il pubblico interesse per il bene*"; se ne propone, quindi, l'acquisizione sanante ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2000.

L'istituto dell'acquisizione sanante è disciplinato dall'art. 42 bis del DPR n. 327/2001, in cui sono indicati i presupposti (valutazione degli interessi in conflitto e utilizzo di un immobile per interesse pubblico in assenza di provvedimento di esproprio) e sono definite le modalità di acquisizione, da effettuarsi mediante "*provvedimento recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile la data dalla quale essa ha avuto inizio, [...] specificamente 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 ragioni alternative alla sua adozione*". In proposito, nella parte narrativa viene dichiarato che "*la restituzione del bene è impraticabile ed antieconomica, considerando anche il discendente obbligo del ripristino dello stato dei luoghi così com'erano al tempo dell'occupazione del 1970*".

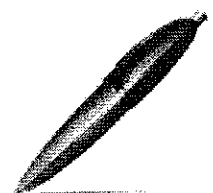
L'art. 42 bis del DPR n. 327/2001 prevede, altresì, che "*al proprietario sia corrisposto un indennizzo*", il cui pagamento è disposto "*entro il termine di trenta giorni*". In proposito, dalla lettura della parte narrativa e dal deliberato si rileva che "*è stato richiesto al Servizio programmazione e rendicontazione di inserire tra le passività potenziali il probabile valore di mercato stimato dal Servizio Tecnico Patrimonio [...] per far fronte alla spesa necessaria per l'acquisizione del bene allo stato detenuto dall'Amministrazione comunale "sine titulo" e pari ad € 363.350,00.*"

Spettano, prima, alla Giunta e, poi, al Consiglio comunale, l'apprezzamento dell'interesse e del fine pubblico e ogni altra valutazione concludente, con riguardo al principio di buon andamento, economicità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Monica Cinque

La sottoscrizione, in formato digitale, è stata apposta sul presente atto ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 7/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD).

VISTO:
al Sindaco



Firmato digitalmente da
MONICA
CINQUE
C: IT

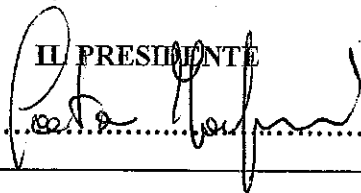
Deliberazione di Proposta al Consiglio n. 74 del 23/03/2023 composta da n. 8 pagine progressivamente numerate,

*nonché da allegati come descritti nell'atto.**

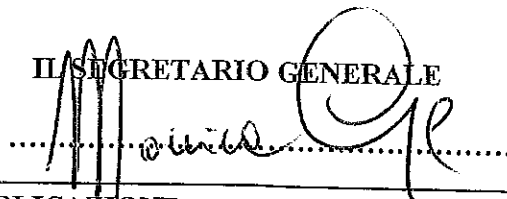
*Barrare, a cura del Servizio Segreteria della Giunta, solo in presenza di allegati

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO GENERALE

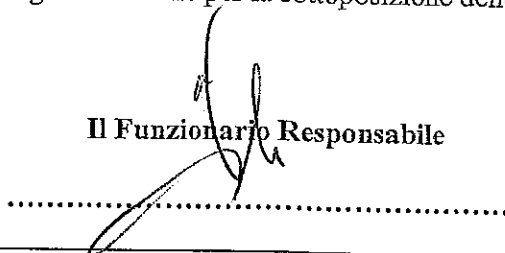


ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio *on line* il 28/03/2023 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 10, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).

Del presente atto è stata data comunicazione alla Segreteria del Consiglio comunale per la sottoposizione dello stesso all'esame di detto Organo.

Il Funzionario Responsabile



ITER SUCCESSIVO

- Deliberazione adottata dal Consiglio comunale in data _____
- Deliberazione decaduta _____
- Altro _____

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Segreteria della Giunta comunale

.....

Attestazione di conformità

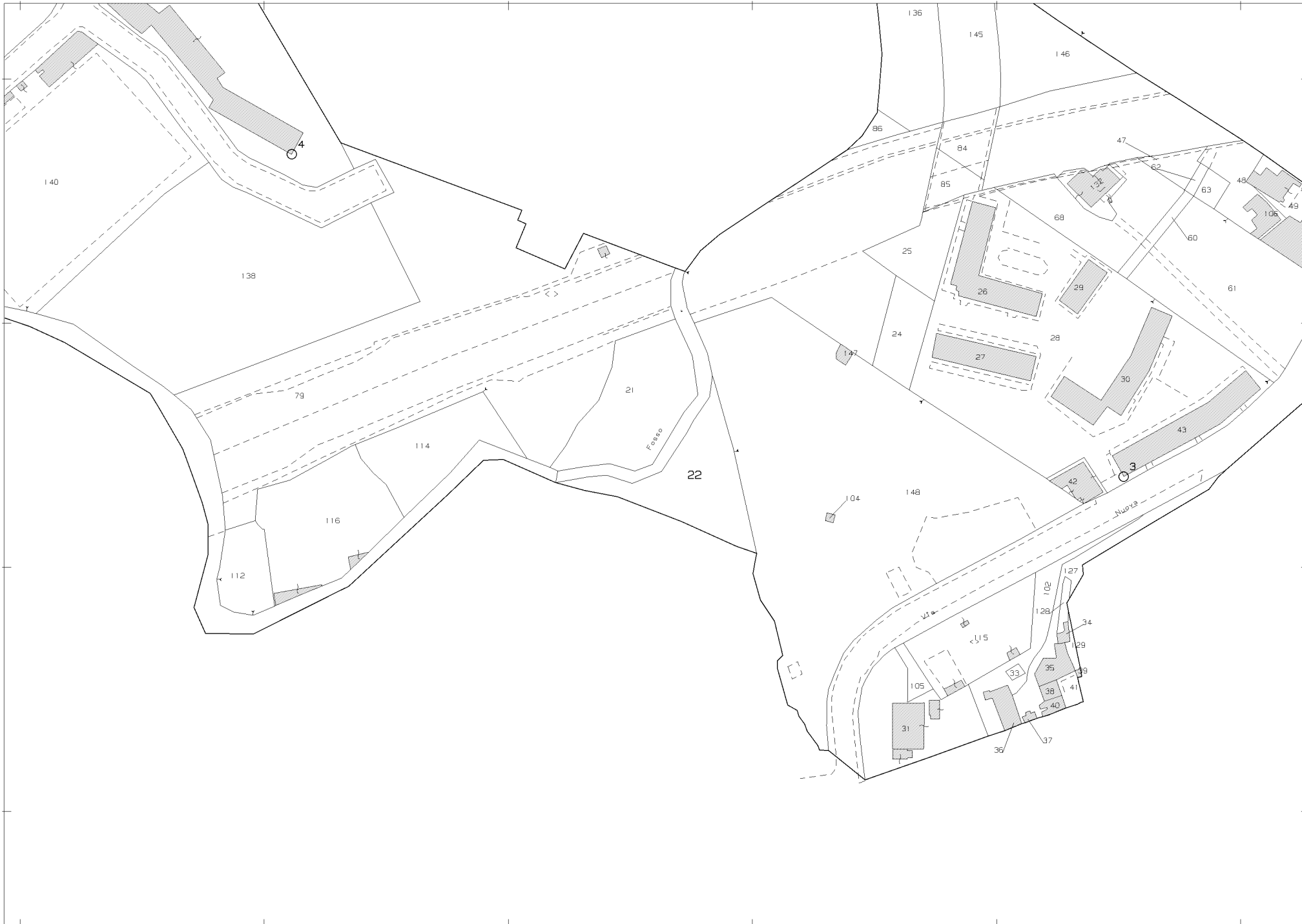
(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)

La presente copia, composta da n..... pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Proposta al Consiglio n..... del

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti nell'atto, firmati digitalmente dal Dirigente proponente, sono conservati nell'archivio informatico dell'Ente.

Il Funzionario responsabile

.....



N=16800

E=15000

1 Particella: 22

Comune: (NA) NAPOLI
Foglio: 186
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metProtcollo pratica T291850/2022
14-Giu-2022 14:30:7

2221/14

R.G. 339/11
Proc. 269/14
Ref. 2558/14
R.G. De Gualco
Og. Risarcimento
danni



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI NAPOLI
TERZA SEZIONE CIVILE

riunita in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

dr.ssa	Rosa Giordano	Presidente
dr.	Giuseppe De Tullio	Consigliere rel./est.
dr.ssa	Maria Teresa Mondo	Consigliere

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa iscritta al n. 339/2011 R.G.A.C.

OGGETTO:

appello avverso la sentenza del Tribunale di Napoli n. 2064/2010, deliberata il 12.2.2010 e depositata il 19.2.2010; risarcimento danni da illegittima occupazione di immobile;

TRA

DE MATTHAEIS Vittorio, c.f. DMT VTR 59C18 F839Y,
CESARE avv. Emilio, c.f. CSR MLE 32H03 F274G,
CESARE avv. Fabrizio, c.f. CSR FRZ 67D14 F839A,
CESARE avv. Maria Gabriella, c.f. CSR MGB 71L69 F839A,
elettivamente domiciliati in Napoli, via F. Crispi n. 87, il primo
rappresentato e difeso dai predetti avvocati e questi ultimi difesi da
sé stessi

APPELLANTI



E

COMUNE di NAPOLI, c.f. 80014890638,
in persona del Sindaco p.t., elettivamente domiciliato in Napoli,
piazza Municipio, Palazzo S. Giacomo, rappresentato e difeso
dall'avv. Gian Piero Allegretti De Lista (c.f. LLG GPR 56C03 F839F)
APPELLATO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E CONCLUSIONI

Con sentenza del Tribunale di Napoli n. 5741 del 26.6.1995 il Comune di Napoli è stato condannato al rilascio del fondo di mq. 2434,14 (fol. 186, p.lla 23), in favore di Vittorio De Matthaëis, occupato illegittimamente sin dal 1970, nonché al risarcimento dei danni sofferti fino alla data della sentenza predetta.

Vittorio De Matthaëis ha chiesto più volte al Comune di Napoli la restituzione dell'immobile, ma senza esito. L'esecuzione forzata, a mezzo della forza pubblica, è stata impedita dall'esistenza sul terreno di un edificio scolastico, successivamente destinato ad alloggio di stranieri extracomunitari.

L'attore, pertanto, ha chiesto la condanna del Comune al risarcimento dei danni nella misura di € 30.000 all'anno, dalla data di pubblicazione della sentenza n. 5741 del 1995 sino al soddisfo.

Il Comune di Napoli s'è opposto alla domanda.

Il Tribunale di Napoli, con la sentenza indicata in epigrafe, così ha statuito:

Accoglie la domanda avanzata dal sig. De Matthaëis Vittorio e dichiara quanto segue: 1) accerta che il Comune di Napoli è inadempiente all'obbligo di rilasciare il fondo di mq. 2434/14 - foglio 186 - particella 23 - in conformità della sentenza definitiva del Tribunale di Napoli n. 5741-1995, essendo in mora; 2) condanna il Comune di Napoli al risarcimento del danno in favore di esso attore per il mancato rilascio del bene dalla data della sentenza del Tribunale di Napoli come menzionata e liquida tale danno in euro 25.000,00. Condanna il Comune di Napoli al pagamento delle spese di giudizio che liquida in € 193,87 per spese ed esborsi, in € 588,76 per diritti e in € 836,66 per onorario con attribuzione ai procuratori anticipatari.



Vittorio De Matthaeis e gli avv.ti Emilio Cesare, Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare hanno proposto appello a questa Corte, con atto di citazione notificato il 20.1.2011, per le parti di rispettivo interesse, ne hanno argomentato i motivi a sostegno ed hanno concluso:

... per la riforma della Sentenza e per la condanna del Comune di Napoli al pagamento dei danni da occupazione senza titolo come risultanti dalla quantificazione operata a mezzo CTP depositata in giudizio, analogamente a quanto effettuato nel corso del precedente giudizio a mezzo del CTU, nella misura di Euro 29.120,00 all'anno dalla data del 26 giugno 1995 di pubblicazione della citata sentenza e sino all'effettivo rilascio, o, in via subordinata, indicando che la somma quantificata dal Tribunale in via equitativa in € 25.000,00 era all'anno.

Il tutto sempre ed oltre interessi dal dì della maturazione di ogni mensilità al soddisfo e alla rivalutazione monetaria.

In via gradata ammettersi CTU per la quantificazione dei danni.

Per la riforma della Sentenza e per la condanna del Comune di Napoli al pagamento delle spese diritti ed onorari di giudizio del primo grado come quantificati nell'allegata specifica con attribuzione ai sottoscritti Avvocati antistatari.

Con condanna dell'appellato Comune di Napoli al pagamento delle spese, spese generali, diritti ed onorari del presente grado sempre con distrazione agli Avvocati Cesare antistatari.

Il Comune di Napoli ha contestato i motivi di impugnazione ed ha concluso:

... perché l'Ecc.ma Corte di Appello adita voglia, in via principale, rigettare la domanda, annullando la sentenza di primo grado; in via subordinata, rigettare l'appello, confermando nel merito la sentenza impugnata; condannare, in ogni caso, l'appellante al pagamento delle spese, diritti ed onorari del doppio grado di giudizio.

All'esito, nel contrasto tra le parti, la causa è stata assegnata in decisione all'udienza del 19.2.2014, verso concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 co. I cod. proc. civ. per comparse conclusionali e repliche.



MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

§ - I

Vittorio De Matthaeis ha dedotto, a sostegno del gravame, che il Tribunale ha erroneamente liquidato il danno in via equitativa nella misura di € 25.000,00, senza specificare che si tratta di somma da corrispondere annualmente. Infatti, esso istante aveva chiesto la liquidazione del risarcimento in € 30.000,00 per ogni anno, a decorrere dal 1995 fino al rilascio dell'immobile, in conformità alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio del geom. Ainis, espletata nel precedente giudizio n. 8074/96 RG, e della consulenza di parte dell'arch. Abbisogno. Il danno da illegittima occupazione non può prescindere dalle singole scadenze temporali, proprio per il carattere continuo dell'illecito, che si protrae nel tempo.

Ha aggiunto che il parametro di riferimento, secondo quanto già accertato dal CTU, geom. Ainis, dev'essere quello della destinazione a parcheggio a raso dell'area, ai sensi della variante al PRG.

I motivi meritano accoglimento entro i limiti che seguono.

Con la sentenza del Tribunale di Napoli n. 5741/95 pubblicata il 26.6.1995, il Comune di Napoli è stato condannato al rilascio, in favore di Vittorio De Matthaeis, del fondo della superficie di mq. 2.434,14, sito in Napoli, località Loggetta di Canzanella, in catasto al fol. 186, entro la maggiore estensione della particella 23, nonché al risarcimento del danno, maturato fino alla data di quella sentenza, nella misura di £ 276.900.000, oltre interessi legali.

Il fondo non è mai stato rilasciato dall'ente comunale e risulta tuttora in suo possesso, sicchè Vittorio De Matthaeis ha diritto all'ulteriore risarcimento del danno, per il periodo successivo a quello già ristorato con la richiamata pronuncia del Tribunale.

La Corte ritiene di riformare la pronuncia gravata, sia nella parte in cui ha determinato il risarcimento con criterio equitativo, sia nella parte in cui ha determinato il danno nella misura complessiva di € 25.000,00, senza ragguagliarla all'unità temporale annua. Sotto il primo profilo, va considerato che la valutazione equitativa trova



CORTE di APPELLO di NAPOLI
III sezione civile

applicazione soltanto nei casi in cui il pregiudizio patrimoniale non possa essere provato nel suo preciso ammontare (art. 1226 cod. civ.), ma tale presupposto non ricorre nella fattispecie, ove il mancato utilizzo del terreno *de quo* è stato adeguatamente monetizzato nella relazione del CTU, espletata nel giudizio definito con la richiamata sentenza n. 5741/1995. Sotto il secondo profilo, va rilevato che la somma omnicomprensiva di € 25.000,00, liquidata dal Tribunale per l'intero periodo che va dal 1995 alla data della decisione, non costituisce l'effettivo e completo ristoro del danno sofferto da Vittorio De Matthaeis, il quale ha formulato domanda di risarcimento per ciascun anno di illecita detenzione del suo immobile, da parte del Comune di Napoli.

Ed, allora, il corrispettivo risarcitorio dovuto all'attore-appellante dev'essere rideterminato nel modo che segue.

La perizia espletata dal CTU, nel procedimento n. 8074/1976 RG, definito con la sentenza n. 5741/1995, al quale hanno partecipato le stesse parti del presente giudizio (oltre ad una sola altra), può essere utilizzata da questa Corte, anche in questo procedimento. Infatti, come statuito da consolidato orientamento di legittimità, il giudice di merito può utilizzare, in mancanza di qualsiasi divieto di legge, anche prove raccolte in un diverso giudizio fra le stesse o anche altre parti, come qualsiasi altra produzione delle parti stesse, al fine di trarne non solo semplici indizi o elementi di convincimento, ma anche di attribuire loro valore di prova esclusiva, il che vale anche per una perizia svolta in sede penale o una consulenza tecnica svolta in altre sedi civili (potendo le parti che vi abbiano interesse contrastare quei risultati discutendoli o allegando prove contrarie) (Cass. n. 3102 del 4.3.2002 ed altre).

Orbene, il perito già officiato nel primo processo ha determinato in £ 32.000.000, oggi € 16.526,62, con riferimento al dicembre 1991, il danno da spossessamento dell'estensione di mq. 2.434,14, ragguagliato ad anno. Tale somma, rivalutata dal dicembre 1991 (data della stima del CTU) a giugno 1995 (data della sentenza n. 5741/1995), ammonta ad € 19.484,88.

Il risarcimento spettante a Vittorio De Matthaeis va quantificato, pertanto, nella misura iniziale di € 19.484,88 per ogni



anno, a decorrere da giugno 1995 e fino all'effettivo rilascio, oltre rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT (tabella dell'incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati), trattandosi di debito di valore e non di valuta, ed oltre, ancora, interessi legali da calcolarsi sulla somma originaria via via rivalutata anno per anno (Cass. n. 10884 dell'11.5.2007; Cass., 10.3.2000 n. 2796; Cass., sez. unite, 17.2.95 n. 1712) fino alla data della presente decisione.

Infatti, la rivalutazione dell'importo da liquidarsi a titolo di risarcimento dei danni e gli interessi sulla somma rivalutata assolvono funzioni diverse, poichè la prima mira a ripristinare la situazione patrimoniale del danneggiato quale era prima del fatto illecito generatore del danno e a porlo nelle condizioni in cui si sarebbe trovato se l'evento dannoso non si fosse verificato, mentre i secondi hanno natura compensativa. E' consentito, dunque, il cumulo tra rivalutazione ed interessi.

La presente statuizione non è peggiorativa, rispetto a quella adottata dal Tribunale, nella sentenza gravata, sicchè non costituisce violazione del divieto della *reformatio in pejus*, derivante dal fatto che l'appello è stato frapposto soltanto da Vittorio De Matthaëis, mentre nessuna impugnazione incidentale – diretta ad ottenere una minor condanna pecuniaria – è stata formulata dal Comune di Napoli. Infatti, la sentenza gravata ha riconosciuto all'attore la somma totale di € 25.000,00, mentre, all'esito di questo appello, il coacervo degli importi dovuti anno per anno, incrementati della rivalutazione, risulta notevolmente superiore all'unico importo attribuito dal primo giudice.

La Corte è esonerata dall'esame delle questioni inerenti la legittimazione sostanziale di Vittorio De Matthaëis, non avendo il Comune di Napoli proposto alcuna contestazione, in questo secondo grado, ed essendosi, pertanto, consolidato il giudicato interno (art. 346 cod. proc. civ.).

§ - II

Vittorio De Matthaëis e gli avv.ti Cesare hanno sostenuto, inoltre, che il Tribunale ha liquidato le spese legali del primo grado



senza tenere conto della specifica depositata (nella quale hanno esposto le somme di € 2.573,00 per spese, € 3.074,00 per diritti ed € 18.200,00 per onorari oltre spese generali, CPA ed IVA come per legge) e ne hanno chiesto la nuova determinazione in conformità alla predetta notula.

I motivi meritano accoglimento entro i limiti che seguono.

Gli avvocati istanti hanno appellato la sentenza in proprio, essendo stata loro riconosciuta l'attribuzione di cui all'art. 93 cod. proc. civ., ed a tanto sono legittimati.

Il giudizio di primo grado s'è esaurito nel 2010 e, quindi, deve trovare applicazione il DM 127/2004. Nella specifica riprodotta nell'atto di appello, gli appellanti non hanno indicato lo scaglione di valore cui hanno fatto riferimento, con la conseguenza che questo Collegio non può tenerne conto e deve procedere, in via autonoma, alla rideterminazione dei compensi.

La causa presenta valore indeterminabile, in quanto la condanna pecuniaria, per capitale, rivalutazione ed interessi, è stata pronunciata fino all'effettivo rilascio del suolo, che non è ancora avvenuto e che non si conosce quando avverrà. Le spese esposte dagli avvocati appellanti sono solo in parte giustificate e documentate, per cui devono essere ridotte.

Alla stregua di quanto precede, agli avv.ti Emilio Cesare, Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare devono essere riconosciuti € 650,00 per esborsi, € 1.820,00 per diritti ed € 6.000,00 per onorario, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali al 12,5%. Resta ferma l'attribuzione a loro degli importi, quali antistatari, già pronunciata dal Tribunale.

§ - III

Le spese del secondo grado si liquidano come da dispositivo, sulla base del DM 55/2014, tenuto conto dei parametri valutativi previsti dall'art. 4 co. 1 e del valore della controversia (tabella 12. Giudizi innanzi alla Corte di Appello - scaglione valore indeterminato/bile), esclusa la voce "fase istruttoria elo di trattazione", e vanno poste a carico del Comune di Napoli, per effetto della soccombenza, con attribuzione agli avv.ti Emilio Cesare, Fabrizio



Cesare e Maria Gabriella Cesare, che hanno reso la dichiarazione di cui all'art. 93 cod. proc. civ.

P.Q.M

La Corte di Appello, definitivamente pronunciando, ogni altra richiesta ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) accoglie, entro i limiti che seguono, l'appello proposto da Vittorio De Matthaëis, nonché dagli avv.ti Emilio Cesare, Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare, con atto di citazione notificato il 20.1.2011, avverso la sentenza del Tribunale di Napoli n. 2064/2010, deliberata il 12.2.2010 e depositata il 19.2.2010, e, per l'effetto, in riforma della sentenza predetta sentenza,
- 2) condanna il Comune di Napoli, in persona del Sindaco p.t., al risarcimento del danno, in favore di Vittorio De Matthaëis, che liquida nella misura di € 19.484,88 per ogni anno, a decorrere da giugno 1995 e fino all'effettivo rilascio dell'immobile, oltre rivalutazione annuale secondo gli indici ISTAT (tabella dell'incremento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati), ed oltre interessi legali da calcolarsi sulla somma originaria via via rivalutata anno per anno;
- 3) liquida le spese del primo grado in € 650,00 per esborsi, € 1.820,00 per diritti ed € 6.000,00 per onorario, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali al 12,5%, con attribuzione agli avv.ti avv.ti Emilio Cesare, Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare;
- 4) condanna il Comune di Napoli, in persona del Sindaco p.t., al pagamento delle spese del secondo grado, che liquida in € 630,00 (compresi € 382,00 per contributo unificato) ed € 7.000,00 per onorario, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali al 15%, con attribuzione agli avv.ti Emilio Cesare, Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare.

Così deciso in Napoli, in data 20 maggio 2014
IL CONSIGLIERE EST. CORTE DI APPELLO di NAPOLI

Luca...

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Napoli, 21 MAG 2014
Il Cancelliere

IL PRESIDENTE EST.

[Signature]

COMUNE DI NAPOLI
Servizio Autonomo Avvocatura
Area Legale Civile e Penale
U.O.C. Contenziosi Civili

Incluso 58316

Prot. 710693 del 16.09.2014

Al Servizio Demanio, Patrimonio e Politiche per la Casa

Oggetto: **Comunicazione notifica della sentenza di condanna n. 2221/14 emessa dalla Corte di Appello di Napoli. Giudizio De Matthaeis Vittorio c/Comune di Napoli.**

CV 200802205/2 - Avv. Allegretti.

Si fa seguito alla ns. nota PG/2014/461763 del 10.06.2014 con la quale è stata trasmessa copia della sentenza in oggetto indicata per comunicare che, in data 16.09.2014, è stata notificata copia della stessa.

La scrivente avvocatura rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Distinti saluti.

U.O.C. Contenziosi Civili
Dr. Michele Russo

Calcolo della Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 19.494,88

Data Iniziale: 01/06/1995

Data Finale: 31/12/2022

Decorrenza Rivalutazione: Giugno 1995

Scadenza Rivalutazione: Dicembre 2022

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 114,4

Indice alla Scadenza: 118,2

Raccordo Indici: 1,678

Coefficiente di Rivalutazione: 1,734

Totale Rivalutazione: € 14.309,24

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 33.804,12



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio
Servizio Demanio e Patrimonio

PG/2022/ 488088

Napoli, lì 23/06/2022

Al Direttore Generale

p.c. Area Patrimonio
Servizio Supporto ai RUP
Servizio Tecnico Scuole
Servizio Strade e Grandi Reti Tecnologiche
Servizio Difesa Giuridica Civile

Oggetto: Immobile sito in via Cassiodoro ex Scuola Deledda / suolo proprietà De Matthaëis + altri (fg. 186 ex p.lla 23) – Rif. nota Avvocatura Comunale PG/2022/465178/15.06.2022 – Pignoramento De Matthaëis CV 202200995

In riferimento alla nota trasmessa dall'Avvocatura Comunale PG/2022/465178 (**all.1**), relativa all'occupazione sine titulo di un'area di proprietà aliena, si ritiene opportuno relazionare quanto segue, al fine di pervenire alla conclusione di un procedimento amministrativo, avviato in modo irregolare non dallo scrivente servizio, in merito al quale, a suo tempo, altri servizi avrebbero dovuto concludere una procedura sfociata in un contenzioso, conclusosi con la decisione della Corte d'Appello di Napoli, sentenza n. 2221/2014 (**all.2**).

Dal fascicolo cartaceo, già trasmesso al Servizio Supporto al RUP, si evince che il suolo di proprietà del sig. De Matthaëis Vittorio fu occupato dal Comune di Napoli nel 1970 in assenza di una legittima procedura di esproprio per pubblica utilità, come accertato in sede di giudizio con diverse Sentenze (n. 5741/1995 e 2064/2010 del Tribunale di Napoli e n. 2221/2014 della Corte d'Appello) che hanno condannato il Comune di Napoli al risarcimento dei danni per illegittima occupazione fino alla restituzione dell'area.

Su tale area venne realizzata una strada, via Cassiodoro, ed un edificio denominato "Scuola Deledda", attualmente adibito a dimora di nuclei familiari rom, che insiste parzialmente sulla ex p.lla 23 (ora 148) del fg. 186 e risulta inserito nell'inventario dei beni immobili del Comune di Napoli con la dicitura "ex Scuola Deledda" - codice complesso 01000041, bene non accatastato, classificato come patrimonio indisponibile. L'area occupata consiste in una porzione di mq 2.434,14 della ex p.lla 23 (ora 148),

Allo stato non risultano atti interruttivi dell'occupazione illegittima in quanto il bene non è stato restituito alla proprietà, tanto meno è stata attivata la procedura di acquisizione sanante al patrimonio immobiliare dell'Ente, per cui matureranno ulteriori crediti in favore dei proprietari del suolo.

Si ritiene opportuno evidenziare alcuni momenti procedurali, posti in essere dalla Dirigenza pro tempore del Servizio Patrimonio, che ha curato i rapporti con l'Avvocatura e provveduto a riconoscere i debiti fuori bilancio scaturiti dalle richiamate sentenze, pur non essendo di competenza del medesimo Servizio, desumibili dalla nota prot. n. 3179/07.09.2010 del Servizio Demanio e Patrimonio (**all. 3**).

Da tale nota si evince che, per porre fine allo "sterile carteggio e alle ripetute riunioni tra uffici comunali", era intervenuta l'Avvocatura Comunale che, con parere prot. n. 22028/26.05.2008, si propose di fornire chiarimenti in merito ad osservazioni e perplessità formulate dal già Servizio Espropri in merito all'utilizzo, nel caso in oggetto, dell' "istituto dell'acquisizione unilaterale". L'Avvocatura concludeva asserendo che l'Amministrazione Comunale avrebbe potuto scegliere tra le seguenti procedure, propendendo per la soluzione di cui al punto b), in quanto realizzabile in tempi più brevi, fatto salvo diverso parere del Servizio Espropri competente in materia:

- a) procedura ordinaria di espropriazione per pubblica utilità;
- b) atto di acquisizione unilaterale previa comunicazione di avvio del procedimento.

Nella medesima nota sono richiamati anche i protocolli. n. 97/15.07.2008 e n. 124/02.10.2008 del Servizio Espropri con i quali si replicava, rispettivamente, al parere espresso dall'Avvocatura, asserendo che la competenza in merito era in capo al Servizio Patrimonio in quanto l'area era stata occupata abusivamente e pertanto "governata" da questo Servizio, evidenziando che la procedura proposta dall'Avvocatura necessitava della "redazione e l'approvazione di un progetto preliminare che, in applicazione del D.Lgs.163/06 e s.m.i., renderebbe l'opera di interesse pubblico legittimando l'acquisizione, salvo il diritto del terzo" e ribadito, poi, la competenza del Servizio Patrimonio, non aggiungendo altro in merito alla redazione del progetto tecnico.

Viene richiamata, inoltre, la nota prot. n. 3806/15.10.2008 con la quale il Servizio Patrimonio evidenziava l'assoluta non competenza in merito agli aspetti afferenti al trasferimento coattivo del bene in oggetto ai fini pubblici e che solo nella fase successiva avrebbe potuto prendere in consegna ed in gestione il bene "già trasferito al patrimonio comunale al termine della procedura amministrativa di acquisizione unilaterale ...".

In merito alla definizione della problematica in essere, il Servizio Patrimonio, con nota PG/239845/17.03.2015 (all.4) interpellava anche il Coordinamento Programmi e Grandi Progetti dell'Ufficio Gabinetto del Sindaco per conoscere quali determinazioni fossero state adottate ed evidenziando l'importanza di procedere all'acquisizione in proprietà al fine di evitare ulteriori danni erariali. Tale richiesta veniva effettuata in seguito alla nota prot. n. 80493/20.01.2015 (all. 5) con la quale l'allora Direzione Centrale Patrimonio comunicava che la documentazione richiesta dal Servizio Patrimonio era nella disponibilità dell'U.O.A. PON Sicurezza, le cui competenze erano confluite nell'Ufficio di Gabinetto del Sindaco, il quale, a sua volta, con nota prot. n. 171020/26.02.2016 (all.6) asseriva di non aver alcuna competenza .

Considerato che la diatriba tra uffici ad oggi permane e che, nelle more della definizione delle competenze, la Dirigenza pro tempore dello scrivente Servizio si fece carico del riconoscimento dei debiti fuori bilancio per il risarcimento del danno subito, stabilito in sentenza, è doveroso chiudere in modo definitivo tale annosa vicenda che continua a determinare danni erariali all'Ente, pervenendo alla giusta conclusione del procedimento.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, lo scrivente Servizio ritiene che la soluzione afferente la restituzione dell'area sia impraticabile e antieconomica, tenuto conto del dovuto ripristino dello stato dei luoghi, ma che la competenza circa la procedura da seguire per il trasferimento in proprietà dell'area, sulla quale è stata edificata la suddetta struttura scolastica e la strada, permane in capo al Servizio Espropri, oggi Servizio Supporto al RUP, al Servizio Tecnico Scuole ed al Servizio Strade per quanto di rispettiva competenza, al fine di interrompere lo stato di illegittima occupazione. Ai medesimi Servizi compete anche il riconoscimento dei restanti debiti fuori bilancio.

Si precisa, infine, che l'importo dovuto alla proprietà scaturisce dalla sentenza emessa dalla Corte d'Appello n.2221/2014 che fissa in € 19.484,88 l'indennità di occupazione su base annuale, a decorrere da giugno 1995, e fino all'effettivo rilascio dell'immobile, oltre rivalutazione annuale ed oltre interessi legali rivalutati anno per anno e che, pertanto, al 2016, sono state corrisposte le seguenti somme, tramite il riconoscimento di debiti fuori bilancio:

- deliberazione consiliare n., 21/15.07.2011, sentenza n. 2064/2010, debito di € 25.000,00 in favore dell'avv. Cesare Emilio + € 1.972,80 in favore degli avv. Emilio, Fabrizio e Maria Gabriella Cesare;
- deliberazione di CC n. 43/2015, sentenza n. 2221/2014 emessa dalla Corte d'Appello di Napoli, debito di € 426.031,82 + € 10.843,84 in favore degli avvocati Cesare Emilio +altri;
- delibera CC 38/2017, riconoscimento del debito di € 166.933,14 quale indennità di occupazione per ritardato pagamento dal momento della pubblicazione della sentenza n. 2221/2014 e dal conseguente riconoscimento del debito (delibera 43/15) fino al momento dell'effettivo pagamento, oltre € 9.839,47 per differenze dovute per spese legali relative alla medesima sentenza che riconosce le spese relative anche al secondo grado di giudizio.

Si allegano, inoltre, alla presente l'estratto di mappa catastale ed estratto PRG (all.ti 7/8)

Tanto si rimette all'attenzione del Direttore Generale ai fini della risoluzione del presente conflitto di competenza, ai sensi dell'art.13, comma 3 lett.a) del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi, approvato con deliberazione di G.C. n. 5/2022.

L'occasione è gradita per porre

Cordiali saluti

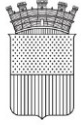
All. n. 08

Pagano

Il Dirigente
Firmato digitalmente da: TIZIANA DI BONITO
dott.ssa / Tiziana Di Bonito
Data: 23/06/2022 16:40:35

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Palazzo San Giacomo, 4° piano – 80133 NAPOLI – Tel. (+39) 081 795 7677 – 23 – 49 codice protocollo 6.15.0.0.0
www.comune.napoli.it - demanio.patrimonio@comune.napoli.it



COMUNE DI NAPOLI
Area Welfare

Servizio Politiche di Integrazione e Nuove Cittadinanze

PG/2022/555049 del 19/7/2022

Al Direttore Generale
Dr. Pasquale Granata


Oggetto: immobile via Cassiodoro – ex scuola Deledda.

In ordine alla richiesta circa la sussistenza di motivi di interesse pubblico sul mantenimento della attuale destinazione d'uso del bene di che trattasi, si rappresenta che lo stesso è utilizzato dall'Area Welfare come centro di accoglienza per le famiglie rom.

Pertanto, se ne conferma la destinazione d'uso e l'espletamento in sito di attività istituzionali.

Cordiali Saluti

Il Dirigente
(Dr.ssa Mariarosaria Cesarino)





COMUNE DI NAPOLI

Direttore Generale

Al Servizio Difesa Giuridica Contenzioso
Civile

Al Servizio Politiche di Integrazione e Nuove
Cittadinanze

E p.c. Al Servizio Tecnico Operativo

Al Servizio Demanio e Patrimonio

Al Servizio Supporto ai R.U.P.

All'Area Welfare

PG/2022/ 579729 del 28/07/2022

Oggetto: Pagamento oneri risarcitori per il suolo di proprietà Matthaëis – rif. nota del 20 luglio 2022, n. PG/2022/559619

In riferimento all'oggetto, tenendo conto di quanto riferito alla nota del 19 u.s., n. PG/2022/555049, che si allega, si stabilisce che l'ufficio competente al riconoscimento del debito fuori bilancio collegato alla pronuncia della Corte di appello di Napoli n. 2221/2014, è il Servizio Politiche di Integrazione e Nuove Cittadinanze.

Vorrà, altresì, il Servizio Demanio e Patrimonio che legge per conoscenza, provvedere al passaggio di consegne al Servizio interessato.

Sottoscritto digitalmente da
Pasquale Granata

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente documento ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente documento è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tecnico Patrimonio

PG/2022/ 861595

del 28/11/2022

Al Servizio Demanio e Patrimonio

e p.c. Al Direttore Generale

e p.c. All'Assessorato al Bilancio con delega al Patrimonio

e p.c. Al Servizio Difesa Giuridica Contenzioso Civile

e p.c. Al Servizio Politiche di Integrazione e

Nuove Cittadinanze

e p.c. All'Area Patrimonio

Oggetto: Suolo / Immobile sito in Via Cassiodoro ex Scuola “Deledda” di proprietà del sig. De Matthaes Vittorio (foglio 186 ex p.lla 23). Richiesta di stima del valore all’attualità delle aree da acquisire.

Con riferimento alla richiesta pervenuta con PG/2022/831520 del 17/11”2022, e ai relativi allegati, si riporta nel seguito la valutazione economica all’attualità, **in termini di più probabile valore di mercato**, delle aree ubicate in Napoli alla via Cassiodoro – identificate al Foglio 186 (N.C.T.) particella 148 (ex particella 23) **per un totale di 2.434,14 mq**, occupate dal Comune di Napoli nel 1970 in assenza di una legittima procedura di esproprio per pubblica utilità, come accertato in sede di giudizio con diverse sentenze (n. 5741/1995 e 2064/2010 del Tribunale di Napoli e n. 2221/2014 della Corte d’Appello) che hanno condannato il Comune di Napoli al risarcimento dei danni per illegittima occupazione fino alla restituzione dell’area.

Si riportano di seguito le immagini satellitari e dell’area in oggetto:



Immagine 1 – Immagine Satellitare

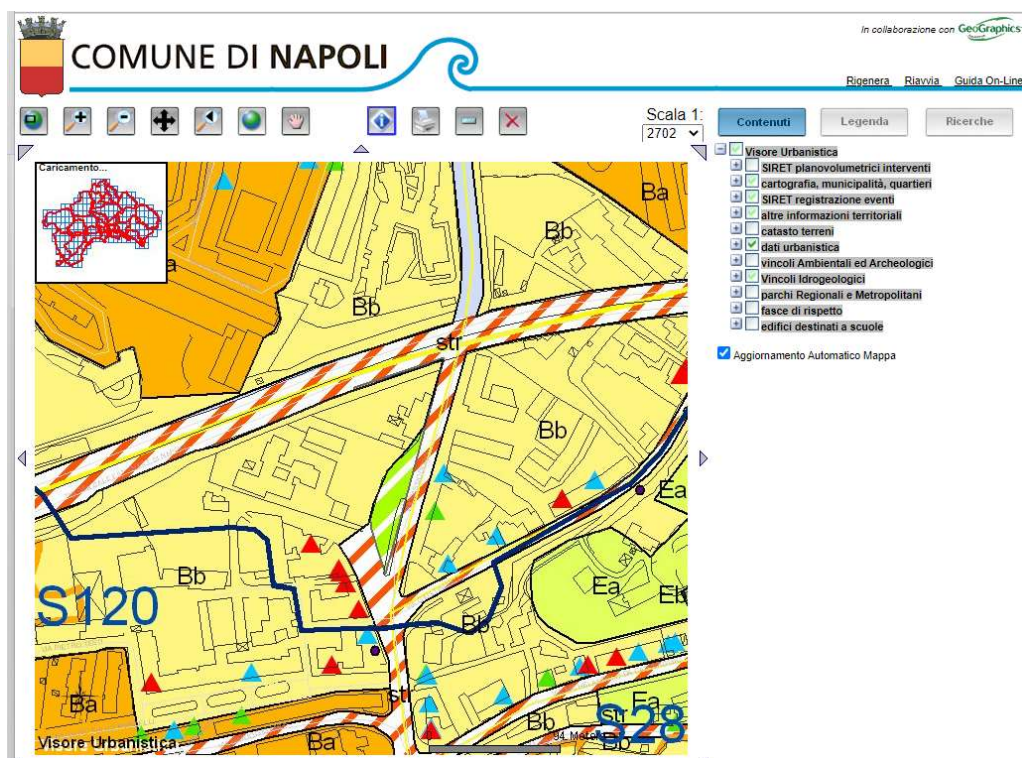


COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tecnico Patrimonio

Dall'analisi dello stato dei luoghi, delle visure catastali e dal PRG del Comune di Napoli, supportato anche dal visore urbanistico che individua i suoli in zona Bb **“immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi”**, si può desumere che dal punto di vista estimativo le aree in oggetto possano essere assimilate a **terreni edificabili**, atteso che gli stessi hanno capacità edificatoria.



PROCEDIMENTO DI STIMA

I procedimenti di stima sono i processi logico - matematici attraverso i quali è possibile pervenire alla quantificazione di un determinato criterio di stima.

Il quesito di stima viene disaggregato in una serie di dati elementari, tra loro collegati da relazioni logico-matematiche. I dati elementari possono essere di fatto o ipotetici. I primi sono descritti o misurati a seconda che siano qualitativi o quantitativi, i secondi sono stimati. Lo scopo del procedimento di stima è quello di conferire il massimo di obiettività e di verificabilità sia ai dati elementari sia alle relazioni logico-matematiche. Per un medesimo criterio di stima possono esistere molteplici procedimenti in relazione alle caratteristiche tecniche ed economiche del bene da stimare, alle informazioni disponibili, allo scopo della stima, ecc.

Di fatto, ogni quesito di stima richiede all'estimatore la costruzione di uno specifico procedimento valutativo, in relazione alle circostanze precedentemente indicate.

L'estimo fornisce alcuni modelli di riferimento e le basi teoriche per la costruzione dei procedimenti di stima.

Si distinguono sei diversi criteri di stima:

- 1 - comparazione con i prezzi di mercato (procedimento sintetico);
- 2 - valutazione finanziario-reddituale (procedimento analitico);
- 3 - costo di produzione (procedimento analitico);



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tecnico Patrimonio

- 4 - costo di surrogazione (procedimento analitico);
- 5 - valore di trasformazione (procedimento analitico);
- 6 - valore complementare (procedimento analitico).

Nel procedimento sintetico per comparazione dei prezzi di mercato la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato. Il mercato immobiliare si presenta come un mercato stratificato in base a diverse variabili, tra cui le più importanti risultano per il mercato dei fabbricati:

- la destinazione d'uso;
- la localizzazione;
- la tipologia.

Nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima (destinazione d'uso, localizzazione, tipologia d'uso), risulta conveniente procedere con il valore di trasformazione (procedimento analitico).

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITA'

Il metodo di stima adottato per determinare il valore dell'area di sedime in oggetto è il procedimento analitico. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, se ne procede alla stima attraverso il metodo del "valore di trasformazione". Infatti per beni immobili, quali i terreni, la determinazione del valore di mercato, comunque legati a fattori quali la rendita di posizione, la consistenza, lo stato di diritto, ecc., non può prescindere dalla potenzialità di "trasformazione", che i sedimi stessi possiedono. Il valore di detti beni, quindi, non è determinato dalle loro condizioni fisiche in essere, quanto alla possibile loro mutazione in senso edificatorio. A parità di tutti gli altri elementi, infatti, il fattore discriminante tra differenti giudizi di valore riguardante i sedimi si fonda essenzialmente sulla quantità di volumetria che il bene "terra" consente di generare in relazione alla sua destinazione di uso urbanistica.

Per quanto riguarda caso in esame, considerato che si deve procedere alla determinazione del valore di mercato delle aree in oggetto, verrà utilizzato come riferimento il valore delle strutture edificate, con destinazione abitazioni civili.

Dunque il valore di mercato attuale dell'area di sedime (**V_{ma}**) è determinato attraverso la stima dei ricavi ottenibili al termine della sua trasformazione (**V_{mr}**), a cui vengono dedotti i costi necessari alla trasformazione stessa (**K_{tr}**). Tali valori poi vengono scontati con un adeguato tasso per riportare tali valori all'attualità. Si ha quindi:

$$V_{ma} = V_{mr} - K_{tr}$$

I costi necessari alla trasformazione del bene sono pari a:

$$K_{tr} = K_{tc} + K_{pro} + K_i + P$$

dove:

- **K_{tc}** = costo tecnico di costruzione degli immobili sull'area di sedime;
- **K_{pro}** = costo per oneri professionali;
- **K_i** = costo per imposte dovute alla Pubblica Amministrazione;
- **P** = profitto dell'imprenditore promotore della trasformazione dell'area.



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tecnico Patrimonio

Il più probabile valore di mercato sarà pari a:

$$Vma = \frac{Vmr - (Ktc + Kpro + Ki + P)}{(1 + r)^n}$$

dove:

- r= saggio per riportare alla data attuale un incasso futuro che si assume pari ad un investimento a basso rischio pari a Titoli di Stato, che si assume del 4%;
- n= numero degli anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, la somma monetaria immobilizzata per l'acquisto del sedime non produce reddito, stimata in 2 anni.

- *Determinazione del valore di mercato del bene alle condizioni di stato manutentivo normale (Vmr)*
Si procede alla valutazione dell'area di sedime in oggetto nell'ipotesi in cui questa possa considerarsi edificabile con destinazione istruzione, interesse comune, parcheggi. Considerando che per l'area in oggetto "gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq", si ha:

Destinazione	Totale volume realizzabile
Istruzione, interesse comune [mq]	2.434,14 mq*2mc/mq=4868,24mc

Considerando una altezza di interpiano media pari a 3 metri per gli immobili da realizzare, si ottiene la superficie realizzabile sull'area in argomento con l'indice sopra indicato (2mc/mq):

Destinazione	Totale superficie realizzabile
Istruzione, interesse comune [mq]	4.868,24mc/3m=1.622,74mq

Non vengono considerate le aree esterne, che possono essere trascurate nella presente trattazione. Per determinare il valore di mercato del complesso edilizio da realizzare sull'area di sedime dopo la trasformazione, si è ritenuto di prendere come riferimento i valori determinati dalla Agenzia delle Entrate per "uffici" presenti nella zona omogenea attigua a quella in cui l'immobile in oggetto è ubicato, in condizioni di mercato attivo e di stato manutentivo normale e dunque dopo che esso avrà subito la trasformazione ipotizzata:



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/FUORIGROTTA, MOSTRA D'OLTREMARE, PARCO SAN PAOLO

Codice zona: C28

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

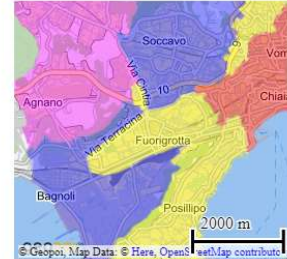
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1450	2900	L	5,5	10,8	L
Uffici strutturati	Normale	1550	3100	L	6,5	12,9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Superficie	Valore assunto (€/mq)
Uffici	Normale	1.450	2.900	Lorda	1.500

Può prendersi come valore economico di riferimento, data la sua posizione nel tessuto urbano di riferimento e dunque la sua conseguente appetibilità nel mercato immobiliare attivo, un valore di **1.500 €/mq**.

Di conseguenza, il valore di mercato del complesso edilizio in condizioni di mercato attivo risulta essere:

$$V_{mr} = \text{Superficie} \times \text{Valore di riferimento} = 1.622,74 \text{mq} \times 1.500 \text{€/mq} = \mathbf{€2.400.000,00}$$

- **Determinazione del costo tecnico di costruzione della struttura produttiva (Ktc)**

Per la determinazione del costo di costruzione del complesso i valori riportati nella tabella sottostante sono stati determinati su osservazioni di mercato e valutati tenendo conto che essa sia realizzata ex-novo con tariffe all'attualità. Si ha:

Opere	Sup. [mq]	Ktru [€/mq]	Ktr [€]
Istruzione, interesse comune	1.622,74	1000	1.622.000
Totale costo di costruzione			1.622.000

- **Determinazione del costo per oneri professionali (Kpro) e del costo per imposte dovute alla Pubblica Amministrazione (Ki)**



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio

Servizio Tecnico Patrimonio

Con riferimento ai tariffari vigenti, gli onorari professionali per progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo e costi per imposte e tasse da corrispondere alla pubblica amministrazione per l'ottenimento dei titoli autorizzativi necessari per eseguire i lavori ipotizzati sono stimati nel 9% del costo tecnico di costruzione, e quindi:

$$K_{pro+Ki} = K_{tr} \times 0,09 = € 1.622.000 \times 0,09 = € 145.000$$

- *Determinazione del profitto dell'imprenditore (P)*

Ritendendo ordinario per un imprenditore un profitto ordinario al netto delle imposte pari al 10% del valore di mercato dell'immobile realizzato, si ha:

$$P = V_{mr} \times 0,10 = € 240.000$$

- *Determinazione del valore di mercato attuale dell'area di sedime (Vma)*

Alla luce di tutto quanto sopra esposto il valore di mercato dell'area di sedime in oggetto, utilizzando il metodo del "Valore di Trasformazione", con riferimento ad edilizia civile, risulta pari in cifra tonda a:

$$V_{ma} = \frac{V_{mr} - (K_{tc} + K_{pro} + K_i + P)}{(1 + r)^n} = \frac{€ 2.400.000 - € (1.622.000 + 145.000 + 240.000)}{(1 + 0,04)^2} \cong € 363.350$$

Il più probabile valore di mercato per l'area di sedime della struttura in oggetto, per quanto sopra rappresentato, si può stimare dunque in € 363.350,00

Per quanto sopra riportato il più probabile valore di mercato dei suoli in argomento in termini di valore su unità di superficie si determina nel seguente modo:

$$\text{Piu' probabile valore di mercato su unità di superficie} = € 363.350 / 2.434,14 \text{ mq} \approx 149,25€/mq$$

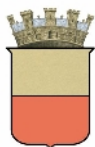
Il Funzionario P.O.

Valutazioni, stime ed Efficiamento energetico

Ing. Giovanni Toscano

Sottoscritta digitalmente da
Il Dirigente del Servizio Tecnico Patrimonio
Ing. Vincenzo Brandi

La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD). La presente disposizione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Napoli, ai sensi dell'art.22 del D.Lgs. 82/2005.



COMUNE DI NAPOLI

Area Patrimonio
Servizio Demanio e Patrimonio

PG/2022/831520 del 17.11.2022

Al Servizio Tecnico Patrimonio

p.c. Al Direttore Generale
Servizio Difesa Giuridica Contenzioso
Civile
Al Servizio Politiche di Integrazione e
Nuove Cittadinanze

Oggetto: Suolo / Immobile sito in Via Cassiodoro ex Scuola “Deledda” di proprietà del sig. De Matthaëis Vittorio (foglio 186 ex p.lla 23). Richiesta di stima del valore all’attualità delle aree da acquisire.

Facendo seguito a quanto deciso nella riunione tenutasi presso gli uffici del Direttore Generale il giorno 11.11.2022 si invia, al Servizio Tecnico Patrimonio, la seguente relazione al fine di formulare una stima del valore all’attualità delle aree in oggetto indicate, onde procedere all’attivazione del procedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001.

- Il suolo in questione fu occupato dal Comune di Napoli nel 1970 in assenza di una legittima procedura di esproprio per pubblica utilità, come accertato in sede di giudizio con diverse sentenze (n. 5741/1995 e 2064/2010 del Tribunale di Napoli e n. 2221/2014 della Corte d’Appello) che hanno condannato il Comune di Napoli al risarcimento dei danni per illegittima occupazione fino alla restituzione dell’area.

- Su tale area venne realizzata una strada, Via Cassiodoro, ed un edificio denominato “Scuola Deledda”, attualmente adibito a dimora di nuclei familiari rom, che insiste parzialmente sulla ex p.lla 23 (ora 148) del fg. 186 e risulta inserito nell’inventario dei beni immobili del Comune di Napoli con la dicitura “ex Scuola Deledda” – codice complesso 010000041, bene non accatastato, classificato come patrimonio indisponibile.

- L’area occupata consiste in una porzione di mq 2.434,14 della ex p.lla 23 (ora 148).

Allo stato non risultano atti interruttivi dell’occupazione illegittima, in quanto il bene non è stato restituito alla proprietà, ed unica soluzione alla problematica in essere, è stata individuata nell’acquisizione sanante, per cui è necessario acquisire, da parte del Servizio in indirizzo, la preventiva stima del valore all’attualità dell’area.

In attesa di cortese riscontro e manifestando la completa disponibilità a qualsiasi ulteriore chiarimento, si porgono cordiali saluti.

**Il Dirigente
Dott.ssa Tiziana Di Bonito ***

Firmato digitalmente da:
TIZIANA DI BONITO

Data: 17/11/2022 12:40:03

() Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

Piazza Municipio – 80133 NAPOLI - Tel. 081 795 7649 - demanio.patrimonio@comune.napoli.it
– demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it



COMUNE DI **NAPOLI**
Area Welfare
Servizio Politiche di Integrazione e Nuove Cittadinanze

PG/2023/196631 del 06/03/2023

Al Servizio Programmazione e Rendicontazione

Al Ragioniere Generale

e p.c. All'Assessore al Bilancio

LORO SEDI

OGGETTO: Fondo rischi passività potenziali (F.P.P.) al 31/12/2022. Riscontro nota PG/2023/67839 del 25/01/2023.

Si provvede a comunicare, come previsto dall'articolo 31, paragrafo 5, del regolamento di Contabilità, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 9 ottobre 2020, la passività potenziale che potrebbe verificarsi per l'acquisizione sanante unilaterale per pubblica utilità, ai sensi dell'art. 42 bis del DPR 327/2001, dell'area "ex Scuola Deledda" e il pagamento annuo del canone per illegittima occupazione dell'area su cui sorge l'immobile.

Il Comune di Napoli, nel 1970, occupava "sine titulo", in assenza di legittima procedura di esproprio per pubblica utilità, il suolo di proprietà del sig. De Mattheis Vittorio. Su tale area veniva realizzata una strada - via Cassiodoro - ed un edificio scolastico denominato "Grazia Deledda", inserito nell'inventario dei beni immobili del Comune di Napoli con la dicitura "ex Scuola Deledda", bene non accatastato, classificato come patrimonio indisponibile.

Attualmente l'immobile dell'ex scuola Deledda è adibito a dimora di nuclei familiari Rom che versano in condizione precarie e disagiate, quindi utilizzato per fini istituzionali.

Considerata l'attuale illegittima occupazione del suolo, come stabilito da sentenze del Tribunale, che condannano il Comune di Napoli al risarcimento dei danni per illegittima occupazione fino alla restituzione dell'area, nonché inoltre al pagamento annuo del canone per ogni anno di occupazione, si è giunti alla conclusione che la soluzione più conveniente, e realizzabile in tempi minori, è appunto l'acquisizione sanante unilaterale per pubblica utilità.

Il Servizio Tecnico Patrimonio ha stimato il più probabile valore di mercato, per l'area di sedime della struttura in oggetto, in € 363.350,00, mentre il canone annuo di occupazione è stato quantificato in €. 40.000,00.

In allegato il file excel, passività potenziali, compilato nello schema da Voi fornito.

Cordiali saluti

Il Dirigente
(Dr.ssa Mariarosaria Cesàrino)