

OGGETTO: DECRETO DI ACQUISIZIONE SANANTE EX ART. 42 BIS DEL DPR 327/2001 PER L'ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEI BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI AFRAGOLA, RIPORTATI IN CATASTO TERRENI FOGLIO 13, PARTICELLA 1785 (ex 1436/a), DI MQ. 542

DECRETO DI ACQUISIZIONE SANANTE

ex art. 42-bis del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in

materia di espropriazione per la pubblica utilità approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327

a favore del Comune di Afragola avente sede in Afragola alla Piazza Municipio n. 1 per l'acquisizione al patrimonio indisponibile dei beni immobili ubicati nel Comune di Afragola, riportati in Catasto Terreni foglio 13, particella 1785 (ex 1436/a), di mq. 542.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE LL.PP.

PREMESSO che:

- con atto stragiudiziale del 24/01/2019 i signori Carignani/Salzano, quali intestatari catastali del terreno censito nel catasto dei terreni del Comune di Afragola al foglio 13, particella 1436 di mq. 1066, invitavano il Comune di Afragola - ove non sia in grado di esibire un legittimo titolo di acquisizione di parte del predetto bene, attualmente **adibito in parte a sede stradale di Via Firenze e per la restante parte a marciapiede a servizio del Liceo Scientifico Brunelleschi** - alla valutazione di un provvedimento di acquisizione ai sensi del disposto dell'art. 42bis del DPR 327/2001 o, in alternativa, alla restituzione delle aree;
- non essendoci stato alcun riscontro all'atto stragiudiziale, i signori Luigi Carignani, Angela Carignani ed Eduardo Salzano proponevano ricorso al T.A.R. della Campania, contro il Comune di Afragola, ricorso che veniva rubricato al numero di registro generale 1207/2019.
- il TAR Campania - Sezione Quinta - con la sentenza n. 4110/2020 del 22/09/2020, accoglieva il ricorso proposto dai signori Luigi Carignani, Angela Carignani ed Eduardo Salzano del silenzio inadempimento del comune. Nel contempo, dichiarava l'obbligo del Comune di Afragola di pronunciarsi sull'istanza di parte ricorrente nel termine di 90 giorni dalla notificazione o comunicazione della sentenza.
- Il Tar in caso di inottemperanza, nominava quale commissario ad Acta del TAR Campania il Direttore dell'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio del Territorio, con facoltà di delega ad idoneo Funzionario della relativa struttura organizzativa, che vi provvederà, in luogo e a spese dell'amministrazione intimata, nell'ulteriore termine di 90 giorni dalla notifica di apposita richiesta di parte interessata;
- il Direttore dell'Agenzia delle Entrate di Napoli con nota Prot. Asp.n. 724 del 16/02/2021 designava l'ing. Gaetano Romano quale Commissario ad Acta della sentenza del TAR Campania n. 4110/2020;

PRESO ATTO dell'insediamento del Commissario Ad Acta, Ing. Gaetano Romano in data 09 giugno 2021;

VISTO l'art. 42bis del DPR 327/2001, a norma del quale *“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 o 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 (pari al valore di mercato), un indennizzo non patrimoniale (determinato nella misura del 10% del valore del bene) ed il risarcimento del danno per il periodo di occupazione illegittima (determinato nella misura annua del 5% del valore del bene)”*;

RILEVATO che nel caso di specie ricorrono le condizioni di cui al menzionato articolo 42 bis, giacché:

- le aree in questione risultano utilizzate dal Comune di Afragola per gli scopi di interesse pubblico per la circostanza dell'avvenuta realizzazione e completamento dell'opera pubblica che ne ha comportato la modifica in assenza di un provvedimento traslativo della proprietà;
- permane l'esistenza di un diritto di proprietà e di un illecito permanente dell'Amministrazione che utilizza il fondo altrui, in assenza di un decreto di esproprio, anche se è stata realizzata l'opera pubblica;

Considerato che, ai fini della valutazione comparativa dei contrapposti interessi:

- vi è interesse per l'Amministrazione ad acquisire al patrimonio indisponibile i terreni sui quali è stata realizzata l'opera pubblica riconoscendo al proprietario l'indennizzo per il danno derivante dalla perdita del terreno in quanto l'opera pubblica è già stata realizzata ed è attualmente utilizzata per i suoi scopi pubblici;
- allo stato è impraticabile ed antieconomica la retrocessione del suolo alla luce della già realizzata opera pubblica;
- un'eventuale retrocessione comporterebbe un grave danno per l'erario dell'Ente senza uno specifico beneficio per i proprietari i quali, attraverso l'indennizzo del danno in numerario, ottengono l'integrale ristoro per la perdita del bene;
- l'intervenuto acquisto per tale via del diritto di proprietà in capo alla pubblica amministrazione consente la formalizzazione dell'acquisizione ai fini della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e la voltura nei registri catastali.

CONSIDERATO che il Comune di Afragola ha dichiarato il proprio dissesto finanziario con atto consiliare n. 62 del 14 giugno 2022;

- In data 24.09.2022 si è insediato l'Organismo Straordinario di liquidazione;

VISTA la stima del Commissario ad Acta di cui all'art. 42bis del DPR 327/2001, che quantifica l'indennizzo in complessivi **euro 36.026,27**, così determinato:

- euro 24.216,56 per il pregiudizio del danno patrimoniale (valore venale)

- euro 2.421,65 per il pregiudizio danno non patrimoniale (pari al 10% del valore venale)
- euro 9.388,06 per il risarcimento da occupazione illegittima;

VISTA la comunicazione di “*Avviso dell’avvio del procedimento della procedura*” ex art. 42 bis del DPR 327/2001 ai signori Carignani/Salzano, quali intestatari catastali del terreno oggetto di acquisizione al patrimonio indisponibile del terreno dell’estensione catastale complessiva di mq. 542, ubicato in Afragola e distinto nel catasto terreni al foglio 13, particella 1785 (ex 1436/a);

RITENUTO dunque di disporre l’acquisizione al patrimonio indisponibile dell’Amministrazione Comunale di Afragola dei terreni come innanzi descritti e individuati, **utilizzati per la realizzazione della strada comunale di Via Firenze e per il marciapiede della scuola**, approvandone l’utilità e l’interesse pubblico;

CONSIDERATO che a seguito del dissesto dell’ente la liquidazione dell’indennizzo ed il pagamento entro il termine di giorni trenta dalla notifica del decreto di acquisizione, sarà a cura dell’OSL.

INOLTRE l’atto ex art. 42 bis notificato, comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto la condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute, ovvero al deposito effettuato ai sensi del comma 14 dell’art. 20 ed infine, è soggetto a trascrizione presso la Conservatoria dei RR. II. a cura dell’amministrazione precedente;

VISTO il DPR 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

RITENUTO che il valore applicato risulta in linea anche con i valori tabellari dei suoli urbani applicati dalla Agenzia delle Entrate nel caso di accertamenti di fabbricati a categoria speciale;

CONSIDERATO, quindi, che in coerenza con il quadro positivo, come interpretato dalla costante giurisprudenza amministrativa (ex multis, sentenza n. 5 del 18.02.2020 resa dall’Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato), unica soluzione possibile alla situazione come concretamente determinatasi ed accertata sia l’adozione di un provvedimento ex art. 42 bis DPR 327/2001.

RIBADITO che l’acquisizione sanante costituisce il rimedio formale necessario per far cessare l’illecito permanente dell’occupazione sine titolo;

RITENUTO di procedere con l’adozione di tale provvedimento alla luce dell’esito necessitato dalle sentenze indicate in oggetto e con le risultanze dell’istruttoria svolta nell’esercizio della funzione commissariale;

VALUTATA la sussistenza di un rilevante interesse pubblico all’acquisizione sanante delle aree, che costituiscono importanti arterie viarie e pedonali per tutta la collettività di Afragola;

ACCERTATE l’attualità, l’eccezionalità e la prevalenza dell’interesse pubblico all’acquisizione delle aree indicate in premessa al patrimonio dell’Ente, in quanto:

- la riduzione in pristino delle stesse non è materialmente possibile o, comunque, richiederebbe un esborso del tutto incoerente con la situazione finanziaria del Comune di Afragola;
- l’area è posta in situazione strategica rispetto alla città ed è quotidianamente interessata da un importante

flusso veicolare e pedonale, che non potrebbe essere dirottato in altri contesti;

- di conseguenza, la scelta della restituzione sarebbe del tutto irragionevole, al contrario di quella dell'acquisizione sanante che è coerente sia con la situazione finanziaria dell'Ente che con l'uso pubblico delle aree;

RITENUTO che la P.A. debba farsi carico delle imposte di registro, ipotecaria e catastale fissa del provvedimento traslativo della proprietà;

CONSIDERATO che:

- Ai sensi dell'Art.57 c.8 del T.U.R. l'imposta di registro non è dovuta se espropriante o acquirente è lo Stato;
- l'imposta di bollo è di €.59,00 e la tassa ipotecaria fissa ammonta a € 90,00 per complessivi €.149,00 per la dovuta trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2;
- per la registrazione del Decreto di Acquisizione Sanante sono dovuti €.200,00 per l'imposta di Registro;

RILEVATO che la Ragioneria Territoriale agisce anche da sostituto d'imposta per le somme di spettanza dell'Erario come sopra indicate;

ACCLARATA l'inesistenza nei registri catastali di pregiudizi o gravami sulle particelle indicate in oggetto;

ATTESTATA ai sensi dell'art. 6 bis 1. 241/1990 l'inesistenza di conflitti di interessi in capo al sottoscritto Dirigente;

VISTI il D. lgs. n. 267/2000, il DPR n. 327/2001 e le sentenze n. 754/2022 e n. 6207/2024;

ACCERTATA la regolarità tecnica ed amministrativa della procedura suesposta e la conformità dell'atto alle disposizioni vigenti:

DECRETA

1. **DI DISPORRE**, stante il preminente interesse pubblico al mantenimento dell'opera pubblica così come argomentata in premessa, l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Afragola (NA) codice fiscale 80047540630 del terreno ubicato nel Comune di Afragola (NA), distinto nel catasto dei terreni al foglio 13, particella 1785 (ex 1436/a), dell'estensione catastale di mq. 542,00 intestata come di seguito:
 - a. Busiri Vici Barbara Alessandra nata a Roma il 06/05/1929 C.F. BSRBBR29E46H501C;
 - b. Carignani Andrea nato a Roma il 10/09/1959 C.F. CRGNDR59P10H501R;
 - c. Carignani Angela nata a Napoli il 16/02/1936 C.F. CRGNGL36B56F839B;

- d. Carignani Francesca nata a Roma il 25/11/1966 C.F. CRGFNC66S5H501G;
 - e. Carignani Paolo nato a Roma il 10/07/1961 C.F. CRGPLA61L10H501U;
 - f. Salzano Anna nata a Roma il 02/07/1967 C.F. SLZNNA67L42H501E;
 - g. Salzano Francesco nato a Roma il 29/01/1963 C.F. SLZFNC63A29H501F;
 - h. Salzano Giovanni nato a Roma il 08/11/1959 C.F. SLZGNN59S08H501C;
 - i. Salzano Giulia nata a Venezia il 13/12/1977 C.F. SLZGLI77T53L736E;
 - j. Salzano Maria nata a Roma il 05/03/1961 C.F. SLZMRA61C45H501U;
 - k. Salzano Mauro nato a Roma il 31/01/1965 C.F. SLZMRA65A31H501G.
2. **DI PRECISARE** che il passaggio di proprietà delle aree è condizionato al versamento del valore venale dei beni ai proprietari a cura dell'OSL o al deposito delle somme presso la Ragioneria dello Stato;
 3. **DI ACCERTARE**, per le motivazioni riportate in premessa, ai predetti intestatari quali intestatari catastali del terreno in parola, l'indennizzo complessivo di euro **36.026,27** (trentaseimilaventisei/27) determinato in conformità dei criteri previsti dall'art. 42bis del DPR 327/2001 e ss.mm.ii.;
 4. **DI DARE ATTO** che successivamente la somma di euro **36.026,27** sarà liquidata a favore degli intestatari come sopra elencati per le somme indicate dall'O.S.L.;
 5. **DI PRECISARE** inoltre che a tale cifra andrà aggiunto anche il carico tributario nella misura indicata in premesse, € 149,00 che verrà versato dalla Ragioneria per la dovuta trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2;
 6. **PER LA REGISTRAZIONE** del Decreto di Acquisizione Sanante sono dovuti € 200,00 per l'imposta di Registro;
 7. **DI RIBADIRE** che l'acquisizione sanante delle aree de quibus viene disposta — in coerenza con la norma eccezionale dell'istituto di cui all'art. 42 bis DPR 327/2001 — in quanto sono state verificate l'attualità, l'eccezionalità e la prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione delle aree indicate in premessa al patrimonio indisponibile dell'Ente perché:
 - a. la riduzione in pristino delle stesse non è materialmente possibile o, comunque, richiederebbe un esborso del tutto incoerente con la situazione finanziaria del Comune di Afragola;
 - b. l'area è posta in situazione strategica rispetto alla città ed è quotidianamente interessata da un

importante flusso veicolare e pedonale, che non potrebbe essere dirottato in altri contesti;

c. di conseguenza, la scelta della restituzione sarebbe del tutto irragionevole, al contrario di quella dell'acquisizione sanante che è coerente sia con la situazione finanziaria dell'Ente che con l'uso pubblico delle aree;

8. **AI SENSI** dell'art. 42 bis, c. 4 DPR 327/2001, si estingue ogni altro diritto reale o personale gravante sui beni, salvi quelli compatibili con quelli cui l'acquisizione è preordinata; le azioni reali o personali esperibili non incidono sul presente procedimento e sugli effetti del decreto;
9. **DI DISPORRE** la notificazione del presente atto ai proprietari nel loro domicilio eletto ai fini del procedimento che qui occupa (silvanotozzi@avvocatinapoli.legalmail.it), la comunicazione all'OSL presso codesta P.A. (osl@pec.comune.afragola.na.it), la pubblicazione all'Albo pretorio on line del Comune di Afragola e sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, la registrazione presso gli Uffici del Registro e la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del Comune di Afragola;
10. **IL SOGGETTO** che ha emanato il presente decreto entro trenta giorni darà comunicazione alla Corte dei Conti Sezione Regionale di Controllo per la Campania del presente atto, tramite trasmissione integrale dell'atto;
11. **DI DISPORRE** le altre forme di pubblicazione in coerenza con il d. lgs. 33/13;
12. **DI PRECISARE** che restano ferme le modalità di tutela avverso il presente atto nelle forme e nei termini indicati sia dal c.p.a. che dal DPR 327/2001.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE LL.PP.

(ing. Nunzio Boccia)