



COMUNE DI AFRAGOLA

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Settore Lavori Pubblici

Servizio Patrimonio

TEL. 081 08118183557-588

e-mail patrimonio@comune.afragola.na.it



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 14, PARTICELLE 1868 – 1875 E 1940.

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 14, particelle 1868 – 1875 E 1940

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- la sig.ra Raffaella Iazzetta, dante causa dei signori Immacolata, Augusto e Massimo Migliore, e la sig.ra Angela Iazzetta, dante causa dei signori Fabio, Nicola e Roberto Fiorillo, erano proprietarie degli appezzamenti di terreno agricolo siti in Afragola ed identificati alle particelle 1868 ed 1875 foglio 14 catasto terreni;
- a seguito del decesso delle proprietarie originarie, sono loro subentrati ab intestato nella titolarità dei beni i figli superstiti pro indiviso sopra identificati, ciascuno per un 1/6 ideale delle quote di proprietà;
- Il Tulipano s.r.l. è proprietario dell'appezzamento di terreno sito in Afragola, identificato alla particella 1940 foglio 14 catasto terreni;
- **i compendi immobiliari sopra identificati, originariamente frutteti e seminativi irrigui, sono stati oggetto di occupazione sine titulo dalla P.A., che vi ha realizzato — in assenza di alcun procedimento espropriativo — strade e marciapiedi continuamente utilizzati dalla cittadinanza;**
- lo spossessamento ha avuto luogo a fine anni '90 e tuttora permane;
- al fine di tutelare la loro proprietà, con separati atti di citazione, da un lato, la sig. Angela Iazzetta, il sig. Carmine Migliore, coniuge poi deceduto della sig.ra Raffaella Iazzetta, ed i sig. Immacolata, Augusto e Massimo Migliore, figli della sig. Raffaella Iazzetta, e, dall'altro, Il Tulipano s.r.l. hanno intentato di fronte al Tribunale di Napoli Nord un'azione civile ai danni del Comune di Afragola;
- nella prima causa oggetto del contendere erano le particelle 1868 e 1875, di cui sono state chieste la restituzione o, in subordine, l'acquisizione sanante, fatto salvo il risarcimento dei danni patiti medio tempore;
- nella seconda causa oggetto del contendere era la particella 1940, di cui sono state chieste la restituzione o, in subordine, l'acquisizione sanante, fatto salvo il risarcimento dei danni patiti medio tempore;
- le due cause sono state riunite;
- a seguito di espletamento di istruttoria, che si è concretata in un'articolata consulenza tecnica d'ufficio dai cui esiti non vi è motivo alcuno di discostarsi in quanto sono stati pedissequamente recepiti nel provvedimento giurisdizionale civile indicato in oggetto, il Tribunale di Napoli Nord ha emesso la sent. n. 754/2022;



COMUNE DI AFRAGOLA

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Settore Lavori Pubblici

Servizio Patrimonio

TEL. 081 08118183557-588

e-mail patrimonio@comune.afragola.na.it



- quest'ultimo provvedimento ha accolto in toto le domande degli attori;
- in particolare, il Comune di Afragola è stato condannato alla restituzione delle aree illegittimamente occupate, con affermazione della "possibilità per l'Amministrazione di disporre il decreto sanante (ex art. 42 bis T.U. 327/2001), qualora venga ravvisata, sulla base di autonome valutazioni, l'irreversibile destinazione dei beni e la necessità di conservazione delle opere ivi realizzate,
- ancora la P.A. è stata condannata al risarcimento dei danni in favore degli attori, pari ad € 1.216.395,60 in favore delle persone fisiche ed a € 665.959,58 in favore della società;
- infine, la P.A. è stata condannata alle spese di lite;
- il danno relativo all'illecita occupazione è una situazione di illecito permanente, sicché è produttiva di pregiudizi sino al momento in cui essa viene meno;
- il Comune di Afragola non ha inteso proporre appello avverso la statuizione, che è passata in giudicato, come da certificazione resa dalla competente Cancelleria del Tribunale di Napoli Nord in data 27.01.2023;
- la difesa degli attori ha anche provveduto alla notifica in forma esecutiva della sentenza al Comune, adempimento intervenuto in data 18.05.2022;
- sono invano trascorsi i 120 giorni concessi alle P.A. per adempiere alle loro obbligazioni pecuniarie, senza che il Comune avesse o risarcito i proprietari o disposto il provvedimento di acquisizione sanante;
- nel frattempo, il Comune di Afragola ha dichiarato il proprio dissesto finanziario con atto consiliare n. 62 del 14 giugno 2022;
- si è, di conseguenza, insediato in data 24.09.2022 l'Organismo Straordinario di liquidazione, la cui competenza è limitata alle obbligazioni del Comune appunto sino alla data del 14.06.2022;
- i sig.ri Migliore ed i sig.ri Fiorillo si sono insinuati al passivo della P.A. con istanza del 08.11.2022;
- in pari data ha effettuato analogo adempimento anche Il Tulipano;
- sia le persone fisiche che la persona giuridica - a fronte dell'inerzia serbata dal Comune rispetto alla scelta se acquisire i beni o restituirli ai proprietari statu quo ante — hanno avviato giudizio di ottemperanza innanzi al TAR Napoli;
- il Giudice Amministrativo ha accolto la domanda dei privati con sent. n. 6207/2023 del 13.11.2023;
- detta statuizione ha ordinato al Comune di Afragola di dare esecuzione alla sentenza civile "limitatamente all'obbligo di restituzione delle aree illegittimamente occupate, in favore dei ricorrenti, fatto salvo il potere di procedere in alternativa ai sensi del ridetto art. 42 bis. del D.P.R. n. 327 del 2001, nel termine di 90 giorni dalla comunicazione o notificazione";
- in caso di ulteriore inerzia della P.A., è stato indicato quale Commissario ad acta il Dirigente dell'Ufficio Speciale Grandi Opere presso la Regione Campania, con facoltà di delega all'interno della struttura e con un termine di novanta giorni dalla comunicazione dell'inottemperanza a cura di parte ricorrente;
- per l'esercizio della funzione commissariale è stato determinato il corrispettivo omnicomprensivo di € 2.000,00 posto a carico del Comune di Afragola;



COMUNE DI AFRAGOLA

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Settore Lavori Pubblici

Servizio Patrimonio

TEL. 081 08118183557-588

e-mail patrimonio@comune.afragola.na.it



- anche tale sentenza è stata notificata alla P.A., che pure stavolta non ha inteso né proporre appello avverso la stessa, né darvi esecuzione nei termini stabiliti;

- in data 13.02.2024 l'avv. prof. Daniele Marrama nell'interesse dei sig.ri Migliore/Fiorillo e de Il Tulipano ha comunicato alla Regione Campania l'inadempienza ulteriore della P.A. ed ha chiesto l'insediamento del Commissario;

- con decreto n. 198 del 12.03.2024 il Direttore Generale dell'Ufficio Speciale Grandi Opere della Regione Campania Dr. Fabio Manduca ha delegato l'esercizio dei poteri commissariali al dipendente dell'Ufficio, dott. Giuseppe Bozzi, matr. RC021869, specificando che "l'incarico non deve interferire con l'attività istituzionale e non deve concretizzare situazioni di conflitto di interessi per l'Amministrazione ... l'incarico deve essere svolto al di fuori dell'orario di ufficio o usufruendo di congedo ordinario";

- con comunicazione del 15.03.2024 il delegato ha immediatamente reso noto che il suo insediamento avrebbe avuto luogo in data 21.03.2024 presso la sede della P.A.;

- in data 21.03.2024 si è svolto il primo incontro, come da apposito verbale;

- nel corso dello stesso, il Commissario ha acquisito contezza del perdurante inadempimento della P.A., ha appreso che la competenza ordinaria per la gestione dell'affare appartiene all'Ufficio Tecnico, il cui Responsabile p.t. è l'Ing. Boccia, del quale è stata acquisita la disponibilità a collaborare per il superamento della situazione di stallo, ha ottenuto la consegna di documentazione relativa al dissesto della P.A. "al fine di valutare la competenza ed il coinvolgimento dello stesso OSL" nell'ambito del procedimento commissariale, e di altra documentazione relativa ai giudizi civili ed amministrativi già pendenti tra i soggetti privati ed il Comune di Afragola;

- sempre durante l'incontro, il Commissario ha comunicato alle parti che avrebbe effettuato un sopralluogo sui beni immobili sopra indicati al fine di verificare "la possibilità di procedere alla riconsegna dei beni interessati per l'irreversibile trasformazione degli stessi in quanto su tali immobili insistono strade urbane e marciapiedi";

- nelle more dell'effettuazione del sopralluogo, i sig.ri Migliore e Fiorillo hanno ricevuto con atto prot. 14309/2024 del 12.03.2024 una proposta di transazione dell'OSL per la somma di € 963.170,84;

- l'importo copre esclusivamente il risarcimento sino alla data di dichiarazione del dissesto della P.A., con espressa precisazione dell'impossibilità di prendere in considerazione la somma di € 579.236,00, corrispondente al valore di esproprio delle aree occupate, "nelle more delle determinazioni del Comune di Afragola in ordine alla scelta tra la restituzione del bene e l'acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2021";

- anche Il Tulipano ha ricevuto proposta prot. 1431/2024 del giorno 12.03.2024 dall'OSL per un importo di € 536.895,41, comprendente le spese legali liquidate dalla sentenza civile ed il risarcimento del danno sempre sino alla dichiarazione di dissesto della P.A.;

- pure in questo caso l'OSL ha precisato l'impossibilità di prendere in considerazione la somma di € 317.123,61, corrispondente al valore di esproprio delle aree occupate, "nelle more delle determinazioni del Comune di Afragola in ordine alla scelta tra la restituzione del bene e l'acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2021";



COMUNE DI AFRAGOLA

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Settore Lavori Pubblici

Servizio Patrimonio

TEL. 081 08118183557-588

e-mail patrimonio@comune.afragola.na.it



- sia i sig.ri Migliore e Fiorillo che Il Tulipano hanno aderito alla proposta ricevuta dall'OSL nei termini e con le limitazioni da quest'ultimo indicate e sopra riportate;

- con deliberazione n. 108 del 26.03.2024 l'OSL ha liquidato gli importi proposti ai privati per una somma complessiva di € 1.500.006,25, loro effettivamente accreditata;

- in data 23.04.2024 si è svolto il sopralluogo sui beni indicati in oggetto;

- nel corso dello stesso è stato raccolto un ampio corredo fotografico, a supporto dell'irreversibilità della trasformazione dei luoghi, ora adibiti a strade e marciapiedi di cui la cittadinanza si avvale utilmente;

- una volta ricostruito il quadro giuridico fattuale dell'affare ed accertate le circostanze che:

a. il Comune non ha preso alcun provvedimento in esecuzione della sentenza del TAR;

b. lo stato delle aree è stato oggetto di una trasformazione irreversibile;

c. la detenzione delle stesse si risolve in un vantaggio per l'Ente, situazione da cui deriva l'esistenza di un interesse pubblico concreto alla sanatoria della situazione di occupazione abusiva delle stesse;

RISULTA necessario concludere l'esercizio della funzione commissariale, nel rispetto del termine indicato dalla sentenza amministrativa, nel senso di adottare il provvedimento di acquisizione sanante;

RITENUTO necessario portare a piena esecuzione quanto ordinato dal TAR con la sentenza n. 6207/2023, nel rispetto dei principi di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa;

RICHIAMATO il contenuto dell'art. 42 bis T.U. Espropriazioni per pubblica utilità e della sentenza n. 754/2022 del Tribunale di Napoli Nord per ciò che concerne l'identificazione del valore venale dei beni indicati in oggetto e l'ammontare dei pregiudizi patiti da proprietari;

ACCLARATO che la sent. n. 754/2022 ha identificato, sulla scorta della CTU, il valore dei beni di proprietà Migliore Fiorillo in € 579.236,00 e di quello in proprietà Il Tulipano in € 317.123,61;

PRESO ATTO che le parti private si sono già insinuate al passivo per gli importi di cui al precedente punto, per la cui liquidazione è competente l'OSL a ragione del fatto che il fatto generativo del debito si è verificato prima della data del dissesto della P.A.;

RILEVATA la sussistenza di un interesse pubblico concreto all'acquisizione sanante delle aree, a ragione sia della loro trasformazione irreversibile che dell'utilità pubblica al loro uso come strade e marciapiedi;

CONSIDERATO, quindi, che in coerenza con il quadro positivo, come interpretato dalla costante giurisprudenza amministrativa (da ultima, 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, istituto che si applica a tutte le ipotesi in cui un bene immobile altrui sia utilizzato e modificato dall'Amministrazione per scopi di interesse pubblico, in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità è, dunque, quale che sia la ragione che abbia determinato l'assenza di titolo che legittima la P.A. alla disponibilità del bene;

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



COMUNE DI AFRAGOLA

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Settore Lavori Pubblici

Servizio Patrimonio

TEL. 081 08118183557-588

e-mail patrimonio@comune.afragola.na.it



RITENUTO di procedere con l'adozione di tale provvedimento esito necessitato in coerenza con le 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 indisponibile dell'Ente, in quanto:

- 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;

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 ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis DPR 327/2001 l'acquisizione sanante in favore del Comune di Afragola (NA) C.F. 80047540630, con sede in Afragola alla p.za Municipio, 1, delle aree illegittimamente occupate per la realizzazione di strade e marciapiedi e di seguito indicate:



COMUNE DI AFRAGOLA

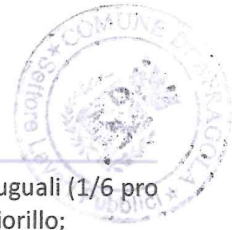
CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

Settore Lavori Pubblici

Servizio Patrimonio

TEL. 081 08118183557-588

e-mail patrimonio@comune.afragola.na.it



- a. particelle n. 1868 e 1875 foglio 14 Catasto Terreni, in proprietà indivisa ed in parti uguali (1/6 pro capite) dei sig.ri Immacolata, Augusto e Massimo Migliore e Fabio, Nicola e Roberto Fiorillo;
- b. particella n. 1940 foglio 14 Catasto Terreni, in proprietà Il Tulipano s.r.l.;
2. di dare atto che, in coerenza con l'art. 42 bis DPR 327/2001 e la sent. n. 754/2022, il valore dei terreni sub A è stato quantificato in € 579.236,00, di quelli sub B in € 317.123,61;
3. di precisare che tali importi sono stati versati, operate le falcidie previste, come da provvedimento a cura dell'OSL ai signori Migliore/Fiorillo nell'importo di € 347.541,60 e diviso nella somma di 1/6 pro capite (€57.923,60) ed a Il Tulipano per l'importo totale di €190.274,01;
4. 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;
5. per la registrazione del Decreto di Acquisizione Sanante sono dovuti €200,00 per l'imposta di Registro ;
6. 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;
7. Ai sensi dall'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;
8. di disporre la notificazione del presente atto ai proprietari nel loro domicilio eletto ai fini del procedimento che qui occupa e già noto alla P.A. (amministrazione@pec.tulipano.info), 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;
9. 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;
10. di disporre le altre forme di pubblicazione in coerenza con il d. lgs. 33/13;



COMUNE DI AFRAGOLA

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

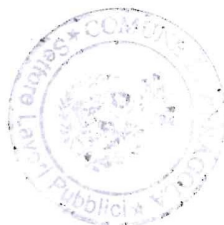
Settore Lavori Pubblici

Servizio Patrimonio

TEL. 081 08118183557-588

e-mail patrimonio@comune.afragola.na.it

11. 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 Settore LL.PP.

Ing. Nunzio Boccia

