

Ing. Andrea Spada

STUDIO ASSOCIATO SPADA E MONTEVERDE

Via D. Rossi 2/d - 62100 Macerata

Telefono e Fax 0733 - 231812

p.i. 01579810431

e-mail: sspada@arching-studio.it

p. web: andrea.spada@pec.arching-studio.it

OGGETTO: PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA, CONDOTTA CON I CRITERI DELL'ART.42 bis DEL D.P.R. N. 327/2001, DELLE AREE DI PROPRIETA' DEI SIGNORI ROSATI LUIGI E ROSATI MARIA ANGELA DA ACQUISIRE DA PARTE DEL COMUNE DI MALTIGNANO, IN SEGUITO ALLA SENTENZA N. 798/2015 E N. 608/2018 del T.A.R. DELLE MARCHE.

... 000 ...

INDICE DEI PARAGRAFI

1. PREMESSA.....	pag.	3
2. BREVE STORIA DEL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO E DEI SUCCESSIVI PASSAGGI AMMINISTRATIVI.....	pag.	3
3. INDICAZIONI OPERATIVE CONTENUTE NELLA SENTENZA TAR N. 625/2018 E CONFERMATE NELLE SENTENZE SUCCESSIVE.....	pag.	5
4. STATO ATTUALE DEI BENI DA ACQUISIRE:		
4.1- DESCRIZIONE.....	pag.	6
4.2- SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE.....	pag.	10
4.3- DATI CATASTALI E CONSISTENZA.....	pag.	11
4.4- DESCRIZIONE DEL COMPARTO E DELLE AREE DA RESTITUIRE.....	pag.	12
5. CRITERI DI VALUTAZIONE ALLA LUCE DELL'ART. 42 BIS DEL D.P.R. 327/01 E DELLA SENTENZA TAR N. 625/2018 E SEGUENTI.....	pag.	13
6. STIMA DEL BENE DA ACQUISIRE:		
6.1- SINTESI DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI.....	pag.	20
6.2- STIMA AI SENSI DELL'ART. 42 BIS DEL D.P.R. 327/01....	pag.	21

- 7. SOMME DOVUTE DAL COMUNE DI MALTIGNANO AI SENSI DELL'ART. 42 BIS DEL D.P.R. 327/01..... pag. 21**
- 8. ALLEGATI:**
- > **Allegato n. 1:** proposta transattiva del 02-06-1989, relativa al Piano di Lottizzazione Zona Omogenea C3 e Zona Omogenea B3;
 - > **Allegato n. 2:** dichiarazione in esecuzione dell'accordo del 02-06-'89, sottoscritta in data 25-07-'89;
 - > **Allegato n. 3:** sentenza del T.A.R. di Ancona n. 798/2015;
 - > **Allegato n. 4:** deliberazione della Giunta Comunale di Maltignano n. 81 del 26-11-'15, ai sensi dell'Art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001, di proprietà dei Signori Rosati Luigi e Rosati Maria Angela;
 - > **Allegato n. 5:** sentenza del T.A.R. di Ancona n. 625/2018;
 - > **Allegato n. 6:** foto aerea dell'area da acquisire;
 - > **Allegato n. 7:** documentazione fotografica;
 - > **Allegato n. 8:** planimetria catastale, con individuati qualitativamente i punti di vista fotografici;
 - > **Allegato n. 9:** stralcio dell'attuale P.R.G.;
 - > **Allegato n. 10:** stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - > **Allegato n. 11:** planimetria catastale delle aree;
 - > **Allegato n. 12:** certificati catastali aree da acquisire;
 - > **Allegato n. 13:** certificati catastali aree da restituire;
 - > **Allegato n. 14:** area con identificate le aree da acquisire e le aree da restituire;
 - > **Allegato n. 15:** documentazione fotografica attuale riguarda l'Istituto scolastico realizzato sull'area in contestazione;
 - > **Allegato n. 16:** planimetrie del piano seminterrato, terra e primo dell'Istituto scolastico;
 - > **Allegato n. 17:** Permessi di Costruire rilasciati dal Comune di Maltignano dal 2013 ad oggi;
 - > **Allegato n. 18:** Atti di Compravendita stipulati negli anni 2004-2018 nel Comune di Maltignano;

- > Allegato n. 19: Costi di costruzione dell'Istituto Scolastico realizzato sull'area in contestazione;
- > Allegato n. 20: Sentenza n. 508/2019 del T.A.R. delle Marche;
- > Allegato n. 21: Ordinanza di Assegnazione del 18-03-2004 a favore del Sig. Rosati ed altri da parte del Tribunale di Ascoli Piceno;
- > Allegato n. 22: Quietanza di pagamento a favore del Sig. Rosati del 06-12-2008.

1. PREMESSA

Su incarico del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Maltignano (Determina n. 367 R.G. del 10-10-'19), lo scrivente Ing. Andrea Spada, nato a Macerata il 21-07-'55, ivi residente in Via Emanuele Filiberto n. 2, con studio in Macerata Via Domenico Rossi 2/D, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Macerata con il n. A371, redige e trasmette il seguente elaborato estimativo, relativo:

- > alle aree site nel centro abitato di Maltignano e nel seguito descritte, di proprietà dei Signori Rosati Luigi e Rosati Maria Angela, che il Comune di Maltignano intende acquisire, in seguito alla sentenza del T.A.R. delle Marche n. 798/2015 e n. 508/'19;
- > al fabbricato ad uso scolastico, realizzato dal Comune di Maltignano su tali aree, secondo le indicazioni della Sentenza Tar Marche n. 508/2019.

2. BREVE STORIA DEL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO E DEI SUCCESSIVI PASSAGGI AMMINISTRATIVI

- > la causa civile, promossa da Rosati Luigi e Rosati Maria Angela contro il Comune di Maltignano presso il Tribunale di Ascoli Piceno, aveva come oggetto un'area di complessivi mq 8.812, interessata da procedimento espropriativo, per la realizzazione della locale Scuola Media "E. Monti", del parco pubblico, del parco turistico e della viabilità di accesso e di una zona parcheggio (v. relazione del C.T.U. Ing. Pierluigi Zampini, redatta in data 31-01-'00).

E' da segnalare la presenza di due accordi successivi tra il Comune ed i Sigg.ri Rosati, il primo denominato " *proposta transattiva relativa al Piano di Lottizzazione Zona Omogenea C3 e Zona Omogenea B3 sito nel capoluogo di Maltignano* ", sottoscritto in data 02-06-'89 (Allegato n. 1) ed il secondo, denominato " *dichiarazione in esecuzione dell'accordo del 02-06-'89* ", sottoscritto in data 25-07-'89 (Allegato n. 2).

Ne consegue che lo sfruttamento edificatorio dell'area in esame, a fini di edilizia pubblica a destinazione scolastica, è avvenuto all'interno di accordi sottoscritti dai proprietari privati e dall'Amministrazione e che le stesse opere di urbanizzazione realizzate dal Comune di Maltignano sono tuttora anche a beneficio ed uso della Lottizzazione B3;

-> **Sentenza del T.A.R. di Ancona n. 798/2015, depositata presso la Segreteria del Tribunale in data 06-11-2015 (Allegato n. 3).** In tale sentenza viene indicata sia la procedura che il Comune di Maltignano dovrà applicare per l'acquisizione delle aree, sia le modalità di stima dell'indennizzo da liquidare ai proprietari.

In particolare la sentenza richiama la procedura prevista dall'Art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 e sottolinea che la liquidazione deve essere limitata al valore venale del bene al momento dell'emanazione del provvedimento, da parte del Comune di Maltignano.

-> **Deliberazioni della Giunta Comunale di Maltignano n. 91 del 26-11-'15 (Allegato n. 4) e del Consiglio Comunale di Maltignano n. 40 del 30-12-2015,** aventi come oggetto i provvedimenti per l'acquisizione, ai sensi dell'Art. 42 bis del DPR n. 327/2001, dell'area di sedime, pertinenze ed accessori relativi alla Scuola Media "E. Monti", utilizzata per scopi di pubblico interesse.

In tali Deliberazioni emerge chiaramente la volontà dell'Amministrazione comunale di Maltignano di acquisire solamente le aree strettamente legate alla edificazione del complesso scolastico, nel frattempo ultimato ed utilizzato dai cittadini, comprese le opere di viabilità e restituire la rimanente parte dell'area inizialmente interessata dal procedimento di esproprio.

-> **Decreto di Acquisizione al patrimonio indisponibile Prot. Com. 1041 del 08-02-2016,** ai sensi dell'Art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, di aree

utilizzate per scopi di interesse pubblico, di proprietà dei Sigg.ri Rosati Luigi e Rosati Maria Angela.

Le aree acquisite sono le seguenti:

- Foglio 8, particella 363 di mq 1184,
- Foglio 8, particella 371 di mq 68,
- Foglio 8, particella 524 di mq 2130,
- Foglio 8, particella 554 di mq 517, per un totale di mq 3899 ca.

Le aree da restituire sono le rimanenti aree indicate nelle sentenza e nella perizia estimativa ad essa allegata, per un totale di mq 4913 ca., da verificare con successivo frazionamento.

- > **Sentenza del Consiglio di Stato n. 4457/2016 (REG. PROV. COLL) del 25-10-2016.** Tale sentenza impone una riforma parziale della Sentenza T.A.R. n. 798/2001 e fa riferimento al diritto, da parte dei proprietari, alla liquidazione di una somma corrispondente al valore venale dell'area strettamente acquisita dal Comune di Maltignano, calcolato alla data del provvedimento, con l'aggiunta del 10% annuo, calcolato sempre sul valore venale, a ristoro del pregiudizio non patrimoniale e del 5% annuo sul medesimo valore, per il periodo di occupazione illegittima.
- > **Sentenza del T.A.R. di Ancona n. 625/2018, depositata presso la Segreteria del Tribunale in data 26-09-2018 (Allegato n. 5).** In tale sentenza viene nuovamente indicata sia la procedura che il Comune di Maltignano dovrà applicare per l'acquisizione delle aree e degli immobili su di esse edificati, sia le modalità di stima dell'indennizzo da liquidare ai proprietari (v. paragrafo successivo).
- > **Sentenza del T.A.R. di Ancona n. 508/2019.** In tale sentenza viene nuovamente indicata la procedura che il Comune di Maltignano dovrà applicare per l'acquisizione delle aree e degli immobili su di esse edificati; in particolare deve essere inserito anche il valore dell'istituto scolastico realizzato sull'area acquisita dal Comune di Maltignano.

3. INDICAZIONI OPERATIVE CONTENUTE NELLA SENTENZA TAR MARCHE N. 625/2018 E CONFERMATE NELLE SENTENZE SUCCESSIVE

- > il Comune dovrà effettuare una nuova valutazione discrezionale in ordine agli interessi in conflitto, all'esito della quale potrà disporre l'acquisizione parziale del fondo o, in alternativa, procedere alla sua integrale restituzione, previa valutazione della convenienza;
- > il Comune, qualora decida per l'acquisizione, dovrà liquidare in favore del ricorrente il valore venale del bene al momento dell'emanazione del provvedimento, aumentato del 10% a titolo di forfettario ristoro del pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale arrecato, nonché del 5% annuo sul valore venale, a far data dal 18-12-1996 per il periodo di occupazione illegittima (punto 5 della sentenza);
- > il valore venale dovrà comprendere non solo il valore del suolo occupato, ma anche quello delle opere che su di esso siano state eventualmente realizzate (punto 5.1 della sentenza);
- > il Comune dovrà comunque tener conto dei dati contenuti nella Consulenza depositata dinanzi al Tribunale di Ascoli Piceno in data 31-12-2000 e potrà discostarsene solo con adeguata motivazione scritta (punto 5.2 della sentenza);
- > il Comune dovrà tenere presente che alla nozione di valore venale, nell'ipotesi di espropriazione parziale, è riconducibile la diminuzione di valore del fondo residuo (punto 5.3 della sentenza).

4. STATO ATTUALE DEI BENI DA ACQUISIRE

4.1- DESCRIZIONE DEI BENI DA ACQUISIRE

Lo stato attuale dei luoghi è bene visibile nella foto aerea, presa da Google Map e riportata in Allegato n. 6, laddove è visibile:

- > il perimetro dell'area acquisita dal Comune di Maltignano, evidenziato dallo scrivente con tratteggio nero;
- > il complesso scolastico a pianta rettangolare, costituito dal corpo palestra (ad Ovest) e dall'edificio scolastico vero e proprio (ad Est);
- > una fascia di rispetto laterale (ad Ovest) e posteriore (a Sud), intorno al complesso scolastico;
- > una zona parcheggio laterale (ad Est), comunicante con la Via Faraone;

- > la sede stradale (a Nord), costituente la Via Dante Alighieri, pavimentata con conglomerato bituminoso e dotata di ampi parcheggi ed a servizio anche della lottizzazione posta a Nord del complesso scolastico;
- > una piccola zona (a Nord) a pianta rettangolare, piantumata con piante ad alto fusto e circondata da edifici a destinazione residenziale, anch'essa a servizio della lottizzazione posta a Nord del complesso scolastico.

-> AREA DA ACQUISIRE

Riassumendo l'area acquisita dal Comune di Maltignano è destinata ed utilizzata come sedime del complesso scolastico, come zone parcheggio e/o legate alla viabilità ed accoglie anche un'area a verde, per lo più utilizzata dai fabbricati circostanti.

Lo stato dei luoghi è anche documentato dalle quattordici fotografie raccolte nell'Allegato n. 7, mentre nell'Allegato n. 8 sono stati riportati, qualitativamente, i punti di vista fotografici:

- **foto 1:** caratteristiche dell'area verde, circondata da fabbricati a destinazione residenziale e posta su Via Dante Alighieri, davanti all'ingresso della scuola media (in evidenza le piantumazioni eseguite dal Comune);
- **foto 2-6:** Via Dante Alighieri; vista in direzione Ovest (in evidenza la strada ed, in generale, le opere di urbanizzazione eseguite dal Comune);
- **foto 3:** Via Dante Alighieri; vista in direzione Est (in evidenza la strada ed, in generale, le opere di urbanizzazione eseguite dal Comune);
- **foto 4:** zona a verde, dotata di piante ad alto fusto, posta a valle del complesso scolastico;
- **foto 5-7:** prospetto Ovest della palestra, visto da Via Dante Alighieri;
- **foto 8:** zona a verde, dotata di piante ad alto fusto, ad Ovest del complesso scolastico;
- **foto 9-10:** area a verde posta ad Ovest del complesso scolastico;

- **foto 11-12:** prospetto posteriore (a Sud) del complesso scolastico (scuola più palestra).

-> EDIFICIO DA ACQUISIRE

La costruzione dell'edificio risale al 1988; il complesso scolastico, come precedente esposto, si compone di una palestra, ad un piano, di dimensioni esterne in pianta pari a m 10,70 x 21,90 ca. e di un edificio scolastico vero e proprio, a pianta rettangolare, di dimensioni m 32,80 x 18,50 ca., articolato su tre piani. Dal punto di vista volumetrico, il volume complessivo edificato è di mc 6.450 (mc 4.910 per l'edificio scolastico vero e proprio ed mc 1.540 per la palestra).

Il piano seminterrato (v. prima planimetria dell'Allegato n. 16) è costituito: dalla palestra (di mq 234 lordi ca.) e da un piano di mq 595 ca., rifinito per circa due terzi, più quattro piccoli locali tecnici che accolgono attrezzature impiantistiche

Il piano terra (v. seconda planimetria dell'Allegato n. 16) è interamente costituito da aule scolastiche e tecnologiche per la scuola, compresi disimpegni e locali servizi igienici, per un totale di mq 595 ca.; il piano è interamente ultimato ed utilizzato da anni a fini scolastici.

Il piano primo (v. terza planimetria dell'Allegato n. 16) è costituito da quattro aule didattiche e tecnologiche per la scuola, compresi disimpegni e servizi igienici per un totale di mq 350 ca.; il piano è in via di ultimazione nelle finiture; una parte del sottotetto non è utilizzabile per la scarsa altezza e si trova allo stato rustico.

Lo stato dei luoghi è anche documentato dalle nove fotografie raccolte nell'Allegato n. 15:

- **foto 1:** piano seminterrato, attualmente occupato dagli uffici comunali; particolare del corridoio che conduce alla palestra;
- **foto 2:** piano seminterrato; particolare di un ufficio comunale;
- **foto 3:** piano seminterrato; particolare del corridoio;
- **foto 4:** piano seminterrato; particolare dell'ampio locale ancora allo stato rustico;
- **foto 5:** piano seminterrato; particolare della centrale termica;

- **foto 6:** piano seminterrato; particolare della palestra;
- **foto 7:** piano primo; particolare del corridoio
- **foto 8:** piano primo; particolare di un aula didattica;
- **foto 9:** piano primo; particolare del sottotetto, ancora allo stato rustico.

Nell'Allegato n.19 sono stati ricavati, dalle fatture emesse e liquidate dal Comune di Maltignano, i costi di realizzazione effettivi dell'opera, compresa Iva e spese tecniche;

In particolare possono essere riassunti come segue:

- > realizzazione del plesso scolastico vero e proprio, con fatture emesse nel periodo compreso tra il 14-03-'90 ed il 28-02-'94 per un importo complessivo, compresa Iva, di £ 611.596.828;
- > realizzazione della palestra ad uso scolastico, con fatture emesse nel periodo compreso tra il 12-10-'94 ed il 08-02-'95 per un importo complessivo, compresa Iva, di £ 255.779.822;
- > completamento del piano PS1°, con fatture emesse nel periodo compreso tra il 08-09-'98 ed il 26-11-'98 per un importo complessivo, compresa Iva, di £ 77.296.400;
- > completamento piano 1°, con fatture emesse nel periodo compreso tra il 20-09-'17 ed il 21-09-'18 per un importo complessivo, compresa Iva, di € 272.557,22.

Trattasi di edifici realizzati ormai da quasi trenta anni, superati anche dal punto di vista tecnologico-funzionale.

Basti pensare:

- che la normativa sismica e strutturale, che ha rivoluzionato il modo di concepire le strutture nel territorio nazionale, risale al 2008 (NTC 2008) ed è stata aggiornata nel 2018 (NTC 2018) ed è, quindi, di molto successiva all'approvazione del progetto, sia del plesso scolastico che della palestra;
- che la normativa energetica e relativa agli impianti termici (L. 10/91 e successivi aggiornamenti), non era ancora entrata in vigore al momento dell'approvazione del progetto;
- che la normativa acustica non era ancora entrata in vigore al momento

dell'approvazione del progetto stesso.

Ne consegue che tutti gli impianti, nonostante la costante manutenzione operata da parte del Comune di Maltignano, sono di vecchia impostazione e caratterizzati da standard sicuramente non attuali; la medesima considerazione può essere estesa alle caratteristiche dell'edificio dal punto di vista strutturale, energetico e funzionale.

... ÒÒÒ ...

4.2- SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Le aree da acquisire (v. stralcio del P.R.G. in Allegato n. 9 - zona perimetrata in color rosso e Norme Tecniche di Attuazione in Allegato n. 10) fanno parte di una zona più vasta destinata ad 'aree per l'istruzione'; altre zone di minor superficie sono urbanisticamente destinate:

- a parcheggio (zona color grigio);
- a strada pubblica;
- a verde pubblico (zona color verde).

Trattasi di aree destinate esclusivamente alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico: scuole, giardini ed opere legate alla viabilità o al parcheggio.

Le Norme Tecniche di Attuazione (stralcio in Allegato n. 10) danno le seguenti prescrizioni:

- > Art.43 (Aree per l'istruzione): sono zone destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e relativi servizi accessori. L'attuazione di dette zone è subordinata all'attivazione delle procedure di cui al D.P.R. 327/01;
- > Art.53 (Parcheggi): sono zone destinate a spazi di sosta e parcheggi. Dette aree devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo per ogni 25 mq di superficie;
- > Art. 42 (verde pubblico): zone destinate al verde naturale o attrezzate per il gioco dei bambini, per lo svago dei ragazzi ed il riposo degli anziani o la realizzazione di orti urbani. Dette aree devono essere convenientemente piantumate con essenze arboree ad alto fusto nella misura di 3 per ogni 100mq.

... ÒÒÒ ...

4.3- DATI CATASTALI E CONSISTENZA**Le particelle da acquisire hanno la seguente consistenza**

(Allegato n. 11: zona evidenziata in color giallo, perimetrata in color rosso):

F. 8	particella 524	consistenza mq 2.130
F. 8	particella 554	consistenza mq 517
F. 8	particella 363	consistenza mq 1.184
F. 8	particella 371	consistenza mq 68

Consistenza catastale complessiva mq 3.899 (arrotondabile a mq 3.900)

Le caratteristiche catastali sono le seguenti (certificati catastali raccolti in Allegato n. 12):

F.	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP. (MQ)	RED. DOM.	RED. AGR.
8	524	Seminativo arborato	2 ^a	2130	€ 8,80	€ 10,45
8	554	Seminativo arborato	2 ^a	517	€ 2,14	€ 2,54
8	363	Seminativo arborato	2 ^a	1184	€ 4,89	€ 5,81
8	371	Seminativo arborato	2 ^a	68	€ 0,28	€ 0,33

in ditta:

*"ROSATI Luigi nato a MALTIGNANO il 18-08-1938 - proprietà per 142/148"**"ROSATI Maria Angela nata a Maltignano il 22-07-1934 - proprietà per 6/148"***Le particelle da restituire hanno la seguente consistenza (Allegato n. 11):**

F. 8	particella 360	consistenza mq 874
F. 8	particella 553	consistenza mq 2.581
F. 8	particella 51	consistenza mq 659
F. 8	particella 367	consistenza mq 181
F. 8	particella 555	consistenza mq 585

Consistenza catastale complessiva mq 4.870

Le caratteristiche catastali sono le seguenti (certificati in Allegato n. 13):

F.	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP. (MQ)	RED. DOM.	RED. AGR.
8	360	Seminativo arborato	2 ^a	874	€ 3,61	€ 4,29

8	553	Seminativo arborato	2^	2561	€ 10,58	€ 12,57
8	51	Seminativo arboreto	2^	659	€ 0,31	€ 0,14
8	367	Pascolo	U	191	€ 0,09	€ 0,04
8	555	Seminativo arborato	2^	585	€ 2,42	€ 2,87

in ditta:

"ROSATI Luigi nato a MALTIGNANO il 18-08-1938 - proprietà per 142/148"

"ROSATI Maria Angela nata a Maltignano il 22-07-1934 - proprietà per 6/148".

... 000 ...

Le caratteristiche e la consistenza dell'istituto scolastico sono riportate al precedente paragrafo 4.1. compresa la documentazione fotografica attuale e le planimetria dei tre piani raccolte nell'Allegato n. 16.

... 000 ...

4.4- DESCRIZIONE DEL COMPARTO E DELLE AREE DA RESTITUIRE

Nella planimetria riportata in Allegato n. 14 sono riportate le aree:

-> oggetto di acquisizione da parte del Comune di Maltignano (evidenziate con tratteggio color rosso). all'interno delle quali è realizzato il complesso scolastico precedentemente descritto, perimetrato in color verde;

-> oggetto di restituzione ai proprietari, evidenziate in color giallo.

La zona da restituire, visibile parzialmente nelle foto 4-8-9-10 dell'Allegato n. 7, è attualmente utilizzata gran parte come verde pubblico; una parte (zona Est) è occupata da una strada pubblica, pavimentata in conglomerato bituminoso. Dal punto di vista tecnico è da sottolineare.

- > che l'area restituita ai vecchi proprietari ha una superficie maggiore di quella trasformata con opere e trattenuta in base all'Art. 42 bis del Comune di Maltignano;
- > che tale area restituita: non è stata trasformata e gode di una sua autonomia dimensionale, morfologica ed ambientale;
- > che, quindi, non viene restituito un appezzamento di terreno di risulta di forma irregolare e 'difficile da piazzare sul mercato', ma un terreno di estesa superficie, ben orientato, sfruttabile autonomamente a fini

edificatori, posto a margine di un'area completamente urbanizzata.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE

Come esposto in precedenza ed ampiamente documentato in atti trattasi di un'area completamente trasformata, a cura e spese del Comune di Maltignano, che costituisce una parte residuale del fondo, inizialmente interessato dal procedimento di espropriazione. Il Comune di Maltignano in questa area, acquisita con proprio Decreto, ha realizzato un complesso scolastico, opere di viabilità e parcheggio ed una piccola zona a verde.

L'Art. 42 bis del D.P.R. 371/2001 introduce un indennizzo patrimoniale al proprietario, pari al valore venale del fondo acquisto dall'Ente Pubblico, oltre ad un indennizzo non patrimoniale, successivamente calcolato dallo scrivente nel successivo paragrafo 7.

La valutazione quindi consiste nella ricerca del più probabile valore venale (in un libero mercato di compravendita) di un terreno edificabile, il cui sfruttamento edificatorio è finalizzato, dal punto di vista urbanistico, alla realizzazione di infrastrutture pubbliche ad uso scolastico o legate alla viabilità o al verde pubblico.

Per la individuazione dei beni oggetto della presente stima si è fatto riferimento ai documenti catastali e alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 91/2015 e successivi frazionamenti; gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica.

Contemporaneamente è stata eseguita la verifica catastale presso gli uffici dell'Agenzia del Entrate.

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima sintetica per comparazione degli immobili, sono state eseguite ricerche presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici ed analizzati gli atti di compravendita richiamati dalle precedenti relazioni tecniche d'ufficio.

Per tutti i beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo di stima patrimoniale semplice, secondo il quale il capitale economico è misurato valutando autonomamente, e poi operando la somma dei valori così ottenuti, i singoli elementi che compongono il capitale.

La stima sintetica riportata, che con un opportuno arrotondamento permette di definire il valore da porre a base della vendita, consiste nella determinazione del più probabile valore in un libero mercato di compravendita, paragonando il bene oggetto di stima con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e aggiunte del caso.

Per la valutazione dell'appetibilità si è tenuto conto delle caratteristiche tecniche del bene, delle potenzialità edificatorie, oltre alla condizione del mercato immobiliare attuale.

Per quanto riguarda la stima del fabbricato scolastico, non essendo proponibile una stima per comparazione, mancando ovviamente un mercato di riferimento relativo alla vendita di fabbricati ad uso scolastico, inseriti in aree ad esclusiva destinazione pubblica ad 'aree di istruzione' e non potendo utilizzare neppure i valori OMI forniti dall'Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha scelto il metodo del 'costo di sostituzione deprezzato', determinandone il valore come costo di riproduzione o sostituzione con il suo equivalente attuale, al netto del deprezzamento per tutte le forme rilevanti di obsolescenza.

Per ottenere una migliore aderenza al fabbricato oggetto di stima, il costo di riproduzione o sostituzione è stato sostituito con il costo effettivo di costruzione del corpo di fabbrica, aggiornando ad oggi, con gli indici Istat, le somme liquidate nei diversi periodi dal Comune di Maltignano. La procedura utilizzata è risultata la seguente:

- > richiesta all'U.T.C. di Maltignano delle fatture emesse e pagate per la realizzazione del plesso scolastico e della palestra;
- > elencazione in ordine cronologico delle suddette fatture, riguardanti anche le spese tecniche (v. Allegato n. 19);
- > tali importi, raggruppati in quattro diverso gruppi, sono stati aggiornati all'attualità con uso degli Indici Istat, utilizzando una data media del gruppo individuato. I risultati ottenuti sono i seguenti:
 - realizzazione del plesso scolastico vero e proprio, con fatture emesse nel periodo compreso tra il 14-03-'90 ed il 26-02-'94;
 Importo complessivo, compresa Iva, di £ 611.596.828;
 Importo aggiornato, compresa Iva, ed arrotondato di € 587.821;
 - realizzazione della palestra ad uso scolastico, con fatture emesse nel

periodo compreso tra il 12-10-'94 ed il 08-02-'95;

Importo complessivo, compresa Iva, di £ 255.779.822;

Importo aggiornato, compresa Iva, ed arrotondato: € 205.281;

- **completamento del piano PS1", con fatture emesse nel periodo compreso tra il 08-09-'98 ed il 26-11-'98;**

Importo complessivo, compresa Iva, di £ 77.296.400;

Importo aggiornato, compresa Iva, ed arrotondato: € 55.728;

- **completamento piano 1", con fatture emesse nel periodo compreso tra il 20-09-'17 ed il 21-09-'18;**

Importo complessivo, compresa Iva, di € 272.557,22.

Importo aggiornato, compresa Iva, ed arrotondato: € 273.919.

- **L'importo complessivo aggiornato di realizzazione del complesso scolastico ammonta ad € 1.122.749.**

La stima è riferita all'attualità (Novembre 2019), in quanto l'Art. 42 bis stabilisce che l'indennità spettante ai proprietari deve computarsi alla data di emissione del provvedimento di acquisizione.

... ÔÔÔ ...

Date le caratteristiche del procedimento ed alla luce delle ultime Sentenze del TAR Marche richiamate in precedenza, devono essere fatte, a parere dello scrivente, alcune precisazioni e scelte di carattere estimativo:

- a)- **applicazione della maggiorazione del 10% a titolo di forfettario ristoro del pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale arrecato, nonché del 5% annuo sul valore venale, a far data dal 16-12-1996, per il periodo di occupazione illegittima (punto 5 della sentenza 625/2018 e seguenti).**

Tali maggiorazioni saranno applicate nel successivo paragrafo 7.

- b)- **utilizzo dei dati della C.T.U. Zampini depositata presso il Tribunale di Ascoli Piceno in data 31-12-'00 (punto 5.2 della Sentenza già richiamata).**

Per quanto riguarda la perizia del C.T.U. saranno pienamente utilizzati tutti i dati geometrici, cartografici, catastali ed urbanistici, riportati nell'elaborato peritale d'ufficio.

Non saranno, invece, utilizzati i valori unitari proposti dal C.T.U. per i seguenti motivi:

- 1)- tali valori sono parametrati su un terreno edificabile e non sui soprassuoli (edifici su di esso realizzati);
- 2)- tali valori non tengono conto del vincolo urbanistico dell'area, che permette solamente la realizzazione di edifici a destinazione pubblica, con particolare riferimento all'istruzione.

Verrà, invece, indicata la stima di un'area fabbricabile, il cui sfruttamento edificatorio è finalizzato, dal punto di vista urbanistico, alla realizzazione di infrastrutture pubbliche ad uso scolastico o legate alla viabilità o al verde pubblico;

- 3)- tali valori sono datati a circa venti anni fa e non tengono conto della crisi edilizia, che si è manifestata nell'ultimo decennio, e della scarsa, o addirittura assente, vivacità del mercato immobiliare.

Verrà, invece, indicata la stima riferita all'attualità, in un momento in cui il mercato immobiliare di Maltignano e del suo entroterra è sostanzialmente fermo, tanto è vero che tutte le perizie estimative richiamate nelle numerose consulenze tecniche di parte e d'ufficio, eseguite nei diversi procedimenti giudiziari tra il Sig. Rosati ed il Comune di Maltignano, si riferiscono a date sicuramente non recenti.

Per avvalorare tale impostazione si riportano nel seguito tre diverse tipologie di dati, che hanno a che fare con l'edilizia di un territorio:

- 3.1- il numero di pratiche edilizie presentate al Comune di Maltignano si è drasticamente ridotto negli ultimi anni (v. documento in Allegato n. 17, rilasciato dal Comune di Maltignano); in particolare i Permessi di Costruire rilasciati, che riguardano in gran parte ristrutturazioni o pratiche di 'Piano Casa' e non nuove costruzioni, sono ad oggi solamente quattro, con una diminuzione di quasi un terzo rispetto agli anni precedenti;
- 3.2- il numero di Atti di Compravendita stipulati nel Comune di Maltignano si è drasticamente ridotto negli ultimi anni (v. documento in Allegato n. 18, rilasciato dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno); in particolare gli Atti stipulati nel 2018 risultano solamente sette, con una diminuzione dell'80% rispetto al 2004;

3.3- il numero di residenti del Comune di Maltignano si è ridotto negli ultimi anni, secondo il seguente quadro fornito dagli Uffici del Comune di Maltignano:

ANNO	Residenti al 31 DICEMBRE
2009	N. 2532
2010	N. 2522
2011	N. 2509
2012	N. 2473
2013	N. 2449
2014	N. 2432
2015	N. 2401
2016	N. 2391
2017	N. 2361
2018	N. 2337

La diminuzione dei residenti dall'anno 2009 si attesta a circa l'8%.

c)- valutazione della diminuzione del valore del fondo residuo (punto 5.3 della sentenza già richiamata).

T Trattandosi della valutazione del valore venale di un'area fabbricabile, all'interno di un procedimento di espropriazione per pubblica utilità, sarà valutata la diminuzione del valore del fondo residuo.

Tenendo conto delle considerazioni espresse ai paragrafi precedenti, con particolare riferimento al paragrafo 4.4 - pag. 12, viene proposta una diminuzione del valore dell'area residua del 15% (v. successivo paragrafo 7).

d)- valutazione non solo del valore del suolo occupato, ma anche di quello delle opere che su di esso siano state eventualmente realizzate (punto 5.1 della sentenza già richiamata).

Lo scrivente osserva che il complesso scolastico, costituito da una scuola e da una palestra, **costituisce un bene pubblico, non commerciabile.**

L'art. 42bis e la stessa Sentenza del TAR Marche richiedono la valutazione del valore venale dei beni eventualmente edificati sull'area interessata da procedimento di esproprio.

Valore venale di un edificio significa il più probabile valore di mercato del medesimo manufatto inserito in un libero mercato di compravendita. E' del tutto evidente che l'appetibilità di un fabbricato, a destinazione

esclusivamente pubblica, realizzato in un'area che prevede un'unica destinazione ad edifici pubblici destinati all'istruzione, è praticamente nulla. E' del tutto evidente:

- che la destinazione urbanistica incide notevolmente sul valore venale e, di conseguenza, sull'entità dell'indennizzo;
- che, nel caso in esame, non esiste un mercato di riferimento;
- che nessun soggetto acquisterebbe un manufatto gravato da tale destinazione "pubblica", sia per quanto riguarda l'edificio vero e proprio, sia per l'area di sedime.

Con riferimento alla destinazione urbanistica è da sottolineare che fin dalla data del 01/07/1987 la destinazione urbanistica delle aree oggetto del contendere risultava già AP1 (Aree per attrezzature pubbliche) a seguito della variante al Piano di Fabbricazione adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 03/07/1986, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 11/09/1986 ed infine approvata definitivamente dalla Regione Marche, ai sensi dell'art.38 della L.1150/42, con Decreto Presidenziale n.11942 del 01/07/1987.

E' inoltre evidente puntualizzare l'indiscusso vantaggio ricavato dal privato a seguito della sottoscrizione dell'accordo urbanistico del 02/06/1989 a seguito del quale è stata rilasciata la concessione edilizia n. 250 di 26/09/1990 per la realizzazione di un edificio residenziale su un area avente destinazione AP1 (Aree per attrezzature pubbliche).

Viene comunque riportata la valutazione del complesso edilizio, secondo i criteri riportati in precedenza al paragrafo 5, applicando al costo di costruzione dell'edificio scolastico, riportato all'attualità, di complessivi € 1.122.749 un coefficiente di deprezzamento del 35% per vetustà e del 25% per superamento tecnologico.

Tornando al tema della attuale destinazione urbanistica del bene oggetto del futuro provvedimento ex art. 42 bis del DPR n. 327/2001, poiché "il valore deve essere calcolato alla data del provvedimento di acquisizione", non si può non considerare il recente principio affermato dalla Corte di Cassazione con ordinanza n. 29992 del 20.11.2018 secondo cui "un' area va ritenuta edificabile solo quando la stessa risulti tale classificata dagli strumenti

urbanistici, e, per converso, le possibilità legali di edificazione vanno escluse tutte le volte in cui per lo strumento urbanistico vigente all'epoca in cui deve compiersi la ricognizione legale, la zona sia stata concretamente vincolata ad un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico, attrezzature pubbliche, viabilità ecc.), in quanto dette classificazioni apportano un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazione del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione, da intendere come estrinsecazione dello ius aedificandi connesso al diritto di proprietà, ovvero con l'edilizia privata esprimibile dal proprietario dell'area".

La giurisprudenza ha poi in più occasioni affermato che l'inserimento dei suoli nella cosiddetta zona F di uno strumento urbanistico generale (aree destinate ad opere di interesse collettivo), nella quale è corretto ricomprendere l'area I (istruzione pubblica) del vigente PRG del Comune di Maltignano, è inquadrabile in linea di principio nella zonizzazione del territorio e dunque determina il carattere non edificabile dei suoli stessi (Cass., 24 marzo 2011, n. 6873; Cass., 17 maggio 2005, n. 10343).

Ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio la destinazione di aree ad edilizia scolastica, nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale ne determina il carattere non edificabile, avendo l'effetto di configurare un tipico vincolo conformativo (Cass. Sez. I, sentenza n. 3383 del 05.03.2012).

Il vincolo di destinazione di un'area ad edilizia scolastica ha carattere di vincolo conformativo, quindi incidente sul valore del bene, atteso che in tal caso l'ordinamento rimette ogni iniziativa agli enti pubblici territoriali, in dipendenza di scelte programmatiche fondate su periodiche ricognizioni, a livello territoriale, del fabbisogno strutturale in rapporto alla domanda d'istruzione. La natura conformativa del vincolo, che sottrae l'area all'edificazione a scopi privati, comporta poi che l'area medesima non possa essere qualificata come area edificabile ai fini della determinazione del suo valore venale. (Cass. sentenza n. 15616 del 12.07.2007. Cass. Sezioni Unite civili, sentenza n. 3680 del 17.02.2014).

In conclusione, costituendo il valore di un immobile il più probabile valore da attribuire in un libero mercato di compravendita e trattandosi di

edificio scolastico realizzato totalmente con risorse pubbliche, è di tutta evidenza l'inesistenza di appetibilità commerciale del suddetto immobile pubblico, tenuto conto dei vincoli conformativi insistenti e dei parametri e prescrizioni urbanistiche vigenti sia alla data attuale che alla data dell'avvio dell'occupazione legittima conseguente all'accordo urbanistico del 02.06.1989. Proprio per questo motivo il valore attuale dell'edificio scolastico è stato determinato con il metodo del 'costo di sostituzione o riproduzione'.

6. STIMA DELL'AREA

6.1- SINTESI DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI

EDIFICIO

Trattasi di un edificio: destinato ad attività scolastica e conformato per lo svolgimento di tale attività, non interamente completato al suo interno (v. documentazione fotografica e descrizione al precedente paragrafo 4.1), agibile, ma sicuramente superato dal punto di vista tecnologico e funzionale.

Le caratteristiche geometriche sono state riportate in precedenza.

AREA

Riprendendo, per l'area in esame, le precedenti le descrizioni e le documentazioni allegate, lo scrivente conclude che trattasi un'area costituita dalle seguenti porzioni:

- **un'ampia parte a Nord, irreversibilmente trasformata in sede stradale (Via Dante Alighieri) e in una piccola zona a verde pubblico, entrambi a servizio delle palazzine a destinazione residenziale, poste a monte del complesso scolastico;**
- **un'ampia zona centrale, edificabile con un indice di fabbricabilità non dichiarato, ma prossimo al valore di 1,5 mc/mq, ma con sfruttamento edificatorio a destinazione pubblica;**
- **una limitata zona ad Est, destinata a parcheggi ed altre opere legate alla viabilità del comparto.**

La zona, morfologicamente degradante verso Sud, è posta in zona

periferica rispetto al centro storico di Maltignano ed è sufficientemente collegata alle principali vie di comunicazione.

L'area è da considerarsi edificabile, ma di scarsa appetibilità, sia per le poco vivaci condizioni del mercato immobiliare di Maltignano, sia per la destinazione urbanistica fornita dai vigenti strumenti urbanistici, che, nell'area, non permettono un'edilizia privata finalizzata alla residenza od ad altre destinazioni più remunerative (artigianali, industriali, commerciali, direzionali). Da sottolineare che le capacità edificatorie dell'area sono state completamente utilizzate per la realizzazione del complesso scolastico; di conseguenza, dovendo inserire nella stima anche il valore del complesso scolastico, il valore dell'area deve essere opportunamente ridotto.

... 000 ...

6.2- STIMA AI SENSI DELL'ART. 42 BIS DEL D.P.R. 327/'01

AREA

Il valore è il seguente:

€ 1.122.749,00x0,65 (vetustà)x0,75 (super. Tecnologico)= € **547.340,14**

TERRENO

Per la stima viene ritenuto equo un valore medio di € 20,00/mq, applicato a tutte le diverse porzioni dell'area acquisita dal Comune di Maltignano; ne consegue che il valore venale della stessa è il seguente:

m² 3.900 x € 20,00 = € 78.000

che costituisce l'indennizzo da dare al proprietario, come danno patrimoniale causato dall'acquisizione operata dall'Autorità comunale.

VALORE COMPLESSIVO AREA PIU' FABBRICATO

V_{TOT} = € 547.340,14 + € 78.000 = € 625.340,14

7. SOMME DOVUTE DAL COMUNE DI MALTIGNANO AI SENSI DELL'ART. 42 BIS DEL D.P.R. 327/'01

Ai sensi del richiamato Art. 42 bis del D.P.R. 371/2001 e delle richiamate Sentenze del T.A.R. delle Marche e del Consiglio di Stato devono essere versati ai proprietari i seguenti importi:

a1)- Indennizzo per danno patrimoniale, pari al valore

venale dell'area precedente calcolato.....€ 625.340,14
a2)- Indennizzo per minor valore dell'area residua
mq 4.870 x € 20 x 0,15 =€ 14.610,00

Totale.....€ 639.950,14

b)- Indennizzo per danno pregiudizio non patrimoniale, pari
al 10% del valore venale dell'area
precedente calcolato.....€ 63.995,01

c)- Interesse annuo per occupazione illegittima, pari al 5%
del valore venale dell'area precedente calcolato per un
periodo di 22 anni e 12 mesi, così determinato:

c1)- periodo 1997-2004, per un totale di anni 8
sull'importo annuo pari al 5% di € 639.950,14.....€ 255.980,06

c2)- periodo 2005-2019, per un totale di anni 14 e 11
mesi, sull'importo annuo pari al 5% di € 150.047,78,
ottenuto detraendo ad € 639.950,14 l'importo di
€ 489.902,36, già percepito dai Rosati in data
19-03'04, per le medesime motivazioni della
presente perizia.....€ 111.910,64

Indennizzo complessivo€ 1.071.835,84

A detrarre l'importo già percepito dai Rosati
in data 19-03-'04, di € 489.902,36, con applicazione
interessi legali senza capitalizzazione.....€ 616.362,93

Indennizzo complessivo depurato€ 455.472,91

arrotondabile ad € 455.500,00

Lo scrivente, a conclusione, pone in evidenza i seguenti due aspetti:

a)- l'importo di € 489.902,36 è stato assegnato a Rosati Luigi ed altri
eredi con Ordinanza del 18-03-2004, dal Giudice delle Esecuzioni
Avv. Elisabetta Petracci, nel procedimento di esecuzione

immobiliare n. 4/2003 contro il Comune di Maltignano (Allegato n. 21); tale importo, regolarmente liquidato al Sig. Rosati Luigi (Allegato n. 22), deve essere detratto ai sensi del c.8 dell'Art. 42bis DPR 327/01, con applicazione degli interessi legali senza capitalizzazione;

b)- qualora il Comune di Maltignano avesse optato per la restituzione totale del bene, ripristinando lo stato dei luoghi come all'origine (situazione precedente agli interventi edificatori operati dalla medesima Amministrazione) avrebbe sostenuto all'attualità i seguenti oneri:

b1)- costi di demolizione totale dell'edificio scolastico e della palestra, compresa cernita dei materiali e trasporto in discarica autorizzata di tutti i materiali si risulta:

mc 5.000 ca. x € 35..... € 175.000

b2)- ripristino della zona a verde, occupata dal complesso scolastico, compresa piantumazione superficiale:

mq 3.900 x € 20,00..... € 78.000

b3)- Iva su precedenti voci € 25.300

b4)- spese tecniche, compreso 4% ed Iva..... € 12.688

b5)- probabile costo di costruzione del nuovo edificio scolastico avente le medesime dimensioni di quello attualmente esistente

(chiavi in mano, comprese spese tecniche):

mq 1.540 x € 1.200..... € 1.848.000

b6)- probabile costo di costruzione del nuova palestra avente le medesime dimensioni di quello attualmente esistente

(chiavi in mano, comprese spese tecniche):

mc 1.430 x € 350..... € 500.500

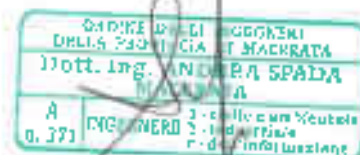
per un totale di € 2.639.488, che risulta importo ben maggiore all'indennizzo complessivo di € 1.071.835,84 stimato in precedenza.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Macerata, li 30-11-2019

Il Tecnico Incaricato

Ing. Andrea Spada



1

COMUNE DI MALTIGNANO

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

(C O P I A)

N. 61 del Reg.	OGGETTO: PROPOSTA TRANSATTIVA RELATIVA AL PIANO DI LOT- TIZZAZIONE ZONA OMOGENEA C3 E ZONA OMOGENEA B3 SITE NEL CAPOLUOGO DI MALTIGNANO PRESENTATA DALLA DITTA ROSATI LUIGI ED ALTRI. =
Data 16.6.1989	

L'anno millenovecentottantanove, il giorno Sedici del mese di Giugno, alle ore 20,45, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla prima convocazione in sessione straordinaria-urgente, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale per la trattazione del presente punto:

Consiglieri	Presenti	Assenti
1)- Rosati Guerrino		si
2)- Marini Sergio	si	
3)- Bonelli Francesco	si	
4)- Esposito Quinto	si	
5)- Latini Nicola		si
6)- Cinciripini Aldo	si	
7)- Capriotti Antonio	si	
8)- De Carolis Antonio		si
9)- Pica Mario	si	
10)- Imperatori Giuseppina	si	
11)- Dori Davide	si	
12)- Talamonti Domenico		si
13)- De Luca Tolino		si
14)- Rosati Enrico		si



Assegnati n.15

Presenti n.6

In carica n.14

Assenti n.6

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede il Signor Marini Rag. Sergio nella sua qualità di Sindaco
- Assiste il Segretario Comunale Signora Farina Dr.ssa Grazia
- Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Signori:

- 1)- Bonelli Francesco
- 2)- Cinciripini Aldo
- 3)- Dori Davide

La seduta è pubblica

Si esamina il punto n. 5 dell'o.d.g.

Dato atto che prima della trattazione del presente punto si allontanano dall'aula i Consiglieri Rosati Guerrino e De Carolis Antonio.

IL SINDACO PRESIDENTE RIFERISCE

sulla trattativa intercorsa con i Sigg. Rosati Angelo Maria Luigi, Rosati Luigi e Rosati Maria Angela al fine di accelerare i tempi per l'acquisizione di aree di proprietà degli stessi interessati alla realizzazione di Opere Pubbliche di grande importanza.

Dall'incontro svoltosi in data 12.5.1989 è scaturita una proposta di transazione i cui termini sono contenuti nel testo presentato al Comune in data 6.6.1989 di cui dà lettura al Consiglio.

Dà pure lettura al Consiglio del parere espresso in merito dal legale Avv. Luigi Romanucci.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito quanto riferito dal Sindaco;

Vista la proposta transattiva presentata dal Sigg. Rosati Angelo Maria Luigi, Rosati Luigi e Rosati Maria Angela, che si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";

Visto il parere espresso in merito dal legale Avv. Luigi Romanucci, incaricato del Comune, e rimesso in data 15.6.1989, che si allega al presente atto sotto la lettera "B";

Ritenuto di dover approvare lo schema di transazione di che trattasi che permette di acquisire gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione:

- a) - della Scuola Media Statale (intera area);
- b) - del parco pubblico il cui progetto è stato approvato con delibera Consiliare n°2/89;
- c) - del parco turistico il cui progetto è stato approvato con delibera Consiliare n°3/89;
- d) - nonché la possibilità immediata di utilizzo della strada privata esistente per accedere ai programmati parchi e di avere una zona a parcheggio ubicata nella zona interessata dai detti interventi;

Considerato che tali aree vengono cedute gratuitamente quali standards urbanistici nell'ambito delle lottizzazioni residenziali relative alle zone B3 e C3 del Capoluogo la cui adozione è all'ordine del giorno della odierna seduta nei successivi due punti;

Ritenuto di poter approvare la proposta di transazione di che trattasi;

Con voti unanimi, legalmente espressi

D E L I B E R A

-di approvare la proposta transattiva relativa al Piano di Lottizzazione Zona Omogenea C3 e Zona Omogenea B3 site nel Capoluogo di Maltignano, presentata in data 6 giugno 1989 dal Sigg. Rosati Angelo Maria Luigi, Rosati Luigi e Rosati Maria Angela, nel testo allegato al presente atto sotto la lettera "A";

-di conferire al Sindaco ampio e generale mandato per la sottoscrizione del conseguente atto.



IL SEGRETARIO CAP
(Dato Grazia Farina)

Al Sig. Sindaco
del Comune di
Maltignano

63040 MALTIGNANO
(A.P.)

Oggetto: Proposte transattiva relativa al Piano di Lottizzazione Zona Omogenea C3 e Zona Omogenea B3 site nel Capoluogo di Maltignano.

I sottoscritti Rosati Angelo Maria Luigi, Rosati Luigi e Rosati Maria Angela, residenti i primi due in Maltignano, Via IV novembre n.6 ed il terzo in Roma, Via Dardanelli n.31, in riferimento alle istanze presentate in data 22-5-1986 a codesto Comune ed al colloquio intervenuto il 12-5-1989 alle ore 12 presso il Comune tra i sottoscritti e l'Amministrazione, presenti il Sindaco, Marini Rag. Sergio, i legali Avv. Luigi Romanucci ed Avv. Enrico Follieri, il Segretario Comunale, Dott.ssa Grazia Farina, l'Assessore Quinto Esposito, e l'Arch. Giuseppe Galanti, formulano la seguente proposta transattiva che è conforme alla volontà espressa nel detto incontro.

SI PREMETTE

- i germani Rosati hanno proposto più ricorsi innanzi al T.A.R. Marche riguardanti provvedimenti del Comune volti a localizzare interventi pubblici e ad espropriare aree di loro proprietà site nel perimetro delle lottizzazioni B3 e C3;
- il Comune ha interesse ad ottenere l'immediata disponibilità delle aree individuate per la realizzazione:
 - a) della scuola media (delibera C.C. n.61 del 5-7-1988);
 - b) del parco pubblico (delibera C.C. n.2/89);
 - c) del parco turistico (delibera C.C. n.3/89);
 - d) nonché la possibilità immediata di utilizzo della strada privata esistente per accedere ai programmati parchi e la necessità di avere una zona a parcheggio ubicata nella zona interessata dai detti interventi;
- i germani Rosati sono pronti a dare l'immediata disponibilità materiale delle aree di cui il Comune intende avere il possesso purché il Comune si impegni ad approvare il Piano di Lottizzazione relativo alle Zone omogenee B3 e C3;

tanto premesso, si conviene e stabilisce:

ART. 1

La premessa forma parte integrante della proposta ed il patto primo.

ART. 2

Il Comune si impegna ad approvare, contestualmente ma con distinti atti, la lottizzazione per la Zona omogenea C3 e quella per la Zona Omogenea B3, siccome conforme alle previsioni ed alla normativa urbanistica vigente.



ART. 3

Nell'ambito della lottizzazione B3, in accoglimento della proposta del Comune, si provvede ad una diversa distribuzione degli spazi pubblici per consentire al Comune di realizzare un parcheggio in posizione baricentrica rispetto agli edifici ed opere pubbliche realizzate e da realizzarsi.

Detta area viene localizzata sul lotto "r", mentre sul lotto "o" (precedentemente indicato con generica previsione di vincolo dal P. di F. del 1975 ed oggi decaduto per decorrenza del termine quinquennale) viene a concretizzarsi la realizzazione di edilizia residenziale, con l'indice già previsto nella Zona omogenea B3, trattandosi di diversa distribuzione di spazi pubblici nell'ambito della pianificazione di dettaglio che non supera l'indice fondiario della zona considerata.

ART. 4

I germani Rosati, adeguandosi alla richiesta del Comune, limitano l'altezza dei fabbricati della zona C3 a mt.10,00 dal piano di campagna, come indicato nella sezione Tav. n.9.

ART. 5

La lottizzazione Zona C3, per effetto della vicinanza al torrente Vibrata, è sottoposta al vincolo di cui all'art.1 della L. n.431 del 1985, mentre la lottizzazione Zona B3 non è sottoposta a detto vincolo perchè Zona di Completamento B (art.1 stessa legge).

Pertanto la lottizzazione Zona B3 diverrà esecutiva dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale e l'approvazione del CO.RE.CO., mentre la lottizzazione Zona C3 diverrà esecutiva a seguito della approvazione regionale.

ART.6

I germani Rosati si impegnano a consegnare materialmente al Comune le seguenti aree:

a) la strada residenziale privata, indicata nella tavola n.4 e prevista nella Lottizzazione Zona B3, di mq.913 da distinguere in Catasto Terreni al foglio n.8, porzione della particella n.50;

b) gli spazi di sosta e di parcheggio, indicati nella tavola n.4 nella Lottizzazione Zona B3, per mq.276, da distinguere in Catasto Terreni al foglio n.8, porzione della particella n.50;

c) l'"Area Pubblica", indicata nella Tav.n.4 della Lottizzazione Zona B3 e della Lottizzazione Zona C3, della superficie di mq.6.224 e mq.1.293 da distinguere in Catasto Terreni, al foglio n.8 porzione della particella n.50 e n.51.

ART. 7

La consegna delle aree di cui al precedente articolo avverrà a richiesta del Comune dopo che sarà approvata dal CO.RE.CO. la lottizzazione Zona B3 e la lottizzazione Zona C3, anche se quest'ultima sarà sottoposta all'esame regionale per la definitiva approvazione.



La consegna materiale delle aree avverrà anche se sono incluse nella lottizzazione Zona C3 e quest'ultima non ancora è approvata dalla Regione.

ART. 8

Il Comune, approvata la lottizzazione Zona B3, si impegna a rilasciare le concessioni edilizie richieste nel termine previsto dalla legge di sessanta giorni.

ART. 9

Il Comune si impegna, in conseguenza dell'accordo a revocare tutte le delibere assunte in contrasto con il presente accordo e con le lottizzazioni.

ART. 10

Il Comune da atto che i germani Rosati hanno consentito che sui suoli di loro proprietà venisse individuata la "Zona 167" senza procedere ad impugnativa degli atti innanzi al T.A.R.

ART. 11

Si intendono espressamente richiamati tutti gli impegni indicati nei due schemi di convenzione.

ART. 12

Fa parte integrante del presente atto la planimetria redatta dall'Arch. Galanti di variazione distributiva degli spazi pubblici.

ART. 13

I germani Rosati si impegnano ad abbandonare i ricorsi pendenti innanzi al T.A.R. Marche, dopo l'approvazione definitiva delle lottizzazioni B3 e C3.

I sottoscritti attendono che copia della presente proposta venga controfirmata dal Sindaco del Comune di Maltignano in segno di accettazione.

Maltignano 2 giugno 1989

Rosati Angelo Maria Luigi

Rosati Angelo Maria Luigi

Rosati Luigi

Rosati Luigi

Rosati Maria Angela

Rosati Maria Angela

Il Sindaco

Rag. Sergio Marini

MUNICIPIO DI MALTIGNANO	
22/12/1989	3488
Protocollo	3488
Cat. 40	Class. 3
Favv.	---

DICHIARAZIONE

In esecuzione dell'accordo del 2 giugno 1989, protocollo del Comune di Maltignano n.2630 del 6 giugno 1989, recepito con delibere consiliari nn.61, 62 e 63 del 16 giugno 1989, i sottoscritti germani Rosati Angelo Maria Luigi e Rosati Luigi, per sé e in nome e per conto della sorella Rosati Maria Angela, come da procura speciale in data 21 marzo 1981 - Rep.n.24299 - registrata in Ascoli Piceno al n.1061 Serie 1, concedono gratuitamente il possesso del fondo distinto nel N.C.T. del Comune di Maltignano alla partita n.946 foglio n.8 particella n.50/porzione, della superficie di circa mq.936, con le più ampie possibilità di disporre del bene, ai fini della realizzazione del progetto attinente al Parco del Capoluogo, approvato con atto consiliare n.2 del 17 gennaio 1989, al Sindaco pro-tempore del Comune di Maltignano Rag.Sergio Marini, rappresentato per la cessione in questione nella persona dell'ing.Vincenzo Mancini.

Il trasferimento della proprietà della suddetta area avverrà successivamente secondo quanto stabilito nel citato accordo.

Maltignano, li 25/7/1989

Rosati Angelo Maria Luigi

Luigi Rosati in nome

2

e per conto di Rosati Maria Angela

per Giacomo Mancini
Giacomo Mancini

CONTRIBUTO
UNIFICATO ASSOLTO

00798/2015

N. ____/____ REG.PROV.COLL.
N. 00548/2011 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 548 del 2011, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

Luigi Rosati in proprio e quale erede di Angelo Maria Rosati e
procuratore di Maria Angela Rosati, rappresentato e difeso dagli avv.
Enrico Pollieri, Ilde Pollieri, con domicilio eletto presso Avv.
Antonio Di Stasi in Ancona, Via degli Orefici, 5;

contro

Comune di Maltignano, rappresentato e difeso dall'avv. Massimo
Ortuzzi, con domicilio eletto presso la Segreteria del T.A.R. Marche
in Ancona, Via della Loggia, 24;

per la condanna del Comune di Maltignano:

- al risarcimento del danno conseguente all'inadempimento della
transazione approvata con delibera del 16 giugno 1989 nella misura

determinata dal consulente tecnico d'ufficio nella relazione della 30 settembre 2000 nella causa presso il Tribunale di Ascoli Piceno o in subordine al pagamento, a titolo d'indennizzo ex articolo 2041 del codice civile della somma stabilita dal Tribunale di Ascoli Piceno con la sentenza n.6 del 10 gennaio 2002;

Con motivi aggiunti depositati l'11 febbraio 2015, per la condanna:

- alla restituzione, previa riduzione in pristino, dei fondi concessi in uso al Comune e medio tempore irreversibilmente trasformati, in particolare:

- porzione della p.lla 50, fl. 8, partita n. 946, sita nel Comune di Maltignano, di circa 936 mq., concessa in uso al Comune con la dichiarazione del 25.7.1989;

- porzione della p.lla 50, fl. 8, partita n. 946, sita nel Comune di Maltignano, di circa 60 mq., concessa in uso al Comune con la dichiarazione del 4.11.1989, ivi contrassegnata come "area n. 2";

- porzione della p.lla 50, fl. 8, partita n. 946, sita nel Comune di Maltignano, di circa 130 mq., concessa in uso al Comune con la dichiarazione del 4.11.1989, ivi contrassegnata come "area edificabile fabbricato "p";

- porzione della p.lla 50, fl. 8, partita n. 946, e p.lla 51, fl. 8, partita n. 946, sita nel Comune di Maltignano, concessa in uso al Comune con la dichiarazione del 4.11.1989 in vista della cessione di aree per standards per la lottizzazione B3 e C3, limitatamente alla superficie di 6224 mq. corrispondenti agli standards per la lottizzazione C3 mai



approvata e realizzata;

o, in subordine, anche per la condanna
- del Comune al risarcimento del danno per l'espropriazione
sostanziale dei suddetti fondi, pari al valore dei fondi.



Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Maltignano;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 2 luglio 2015 il dott.
Giovanni Ruini e uditi per le parti i difensori come specificato nel
verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

I ricorrenti, fratelli titolari di terreni nel comune di Maltignano
avevano proposto una serie di ricorsi innanzi a questo Tar per
contestare la legittimità della localizzazione di opere pubbliche e
degli espropri che riguardavano fondi di loro proprietà, siti nel
Comune di Maltignano e ricompresi nel perimetro dei piani di
lottizzazione per le zone B3 e C3.

I Rosati e il Comune decidevano di concludere il contenzioso con
una transazione, presentata dai Rosati il 6.6.1989 e approvata dal
Consiglio Comunale di Maltignano con delibera n. 61 del 16.6.1989.
Con questa transazione i Rosati si impegnavano a rinunciare ai

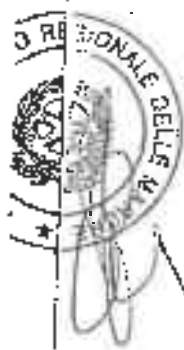
ricorsi pendenti contro i procedimenti espropriativi e il Comune a revocare i relativi provvedimenti. I Rosati si impegnavano a concedere immediatamente in uso quei terreni, mentre il Comune si impegnavo ad approvare due piani di lottizzazione per la zone B3 (intervento edilizio di 3.501 mc.) e C3 (intervento edilizio di 52.600 mc.), su proposta dei Rosati (quest'ultima, per la presenza di un vincolo, richiedeva l'approvazione regionale).

I Rosati concedevano in uso al Comune una porzione di suolo con dichiarazione del 25.7.1989, per poi cedere il resto con dichiarazione del 4.11.1989.

Afferma parte ricorrente che sui suoli concessi in uso il 25.7.1989 e il 4.11.1989 il Comune realizzava una scuola media e una palestra e adibiva la restante parte dei suoli a verde pubblico, mentre i Rosati ottenevano l'approvazione del piano di lottizzazione B3 (per 3.501 mc) ma non quella del piano di lottizzazione C3 (per 52.600 mc.). A detta dei ricorrenti, con eccezione dei suoli destinati a standards per la lottizzazione B3 e pari a 1293 mq, gli altri suoli, pari a 7.519 mq concessi con la dichiarazione del 4.11.1989 e a 936 mq concessi con la dichiarazione del 25.7.1989 (come meglio individuati nell'epigrafe dei motivi aggiunti), sarebbero stati irreversibilmente trasformati dal Comune, senza acquisirne la proprietà e senza remunerarne la perdita.

I ricorrenti citavano il Comune di fronte al Tribunale Civile di Ascoli Piceno, chiedendo l'accertamento del suo inadempimento all'accordo





e il relativo risarcimento danni. Il Tribunale accoglieva parzialmente il ricorso e, previa CTU, condannava il Comune al pagamento a favore dei ricorrenti dell'indennizzo ex art. 2041 c.c., per una somma complessiva di poco più di 2 miliardi di lire (sentenza 10.2.2002 n. 6). Con sentenza dell'8.11.2008 n. 643 tale decisione era riformata dalla Corte d'appello di Ancona, che accoglieva l'eccezione preliminare di difetto di giurisdizione, a favore del giudice amministrativo. In particolare, la Corte d'Appello qualificava l'accordo tra i fratelli Rosati e il Comune come accordo al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale di provvedimento ex articolo 11 comma 1 legge 241/1990 e non come transazione, quindi sottoposto alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi del comma 5 del medesimo articolo. La Corte di Cassazione, con sentenza delle sezioni unite civili n. 2546 del 3.5.2011 respingeva il ricorso dei fratelli Rosati (come nel presente ricorso Rosati Luigi in proprio e nella qualità di erede di Rosati Angelo Maria Luigi ed il procuratore di Rosati Maria Angela) confermando la giurisdizione del giudice amministrativo e condannando i ricorrenti al pagamento le spese processuali.

Il ricorso era quindi riassunto dinanzi al giudice amministrativo in data 13.5.2011, sempre con la richiesta di condanna del Comune di Maltignano al risarcimento dei danni per inadempimento dell'accordo o alla corresponsione dell'indennizzo ex articolo 2041 del codice civile.

In data 11 febbraio 2015, i ricorrenti depositavano motivi aggiunti, richiedendo la restituzione e la rimessione in pristino dei fondi illegittimamente occupati o la condanna del Comune al risarcimento del danno per l'espropriazione sostanziale.

Si costituiva il Comune di Maltignano deducendo, con dovizia di argomentazioni, l'inammissibilità e l'infondatezza del ricorso e dei motivi aggiunti.

Alla pubblica udienza del 2 luglio 2015, il ricorso è stato trattenuto in decisione.

I Parte ricorrente ha formulato le domande contenute nel ricorso e nei motivi aggiunti in forma alternativa e/o subordinato. E' quindi necessario, ancor prima di pronunciarsi sulle eccezioni preliminari, un inquadramento dal punto di vista dei fatti e della normativa applicabile nella fattispecie all'esame del tribunale per poi trattare le eccezioni preliminari presentate nei confronti della domanda ritenuta strutturabile. A parere del Collegio, per principi da considerarsi ormai consolidati nella giurisprudenza amministrativa, nel caso in esame non è presente un titolo valido per il trasferimento della proprietà dai ricorrenti al Comune di Maltignano. Ciò perché, pacificamente, non si sono realizzate le condizioni previste dall'accordo del 16 giugno 1989, che subordinavano la conclusione dell'accordo all'approvazione della lottizzazione C3, che in realtà il Comune ha cercato di approvare ma che è stata bocciata dall'autorità preposte al controllo sui vincoli ambientali. Non ha rilevanza la trasformazione





ad uso pubblico dei suoli privati e neanche la cessione del possesso dei suoli al Comune, effettuata in attesa della conclusione dell'accordo e subordinata, per quanto riguarda la cessione definitiva dei suoli, all'adempimento di quanto stabilito dal medesimo. Difatti l'accordo approvato il 16.6.1989 disciplina solamente le modalità dell'immissione in possesso dei terreni da parte del comune e dell'abbandono dei ricorsi al Tar da parte degli odierani ricorrenti, senza pronunciarsi sulla proprietà. Su ciò si pronuncia esplicitamente la dichiarazione del 25.7.2009 firmata dai ricorrenti e da un rappresentante del Comune, sulla base della quale il Comune è stato immesso in possesso di parte dei terreni. Tale dichiarazione prevede che la proprietà dei terreni sia trasferita successivamente in base a quanto previsto dall'accordo. Appare quindi evidente, pur non essendo presente una previsione esplicita dell'accordo, che il trasferimento della proprietà delle aree fosse rimandato al verificarsi di tutte le condizioni previste dall'accordo. Ne consegue che, allo stato attuale, non vi sono quindi strumenti giuridici per considerare trasferita la proprietà a favore del Comune. Difatti, per giurisprudenza ormai costante, l'occupazione *sine titolo*, e ancor più, come nel caso in esame, la trasformazione di beni immobili appartenenti a privati è una situazione di fatto del tutto contrastante con quella di diritto, e l'Amministrazione, che non può restare inerte, dovendo tempestivamente adoperarsi per ripristinare una situazione di legalità, atteso che essa ha dinanzi a sé una alternativa o restituire

i terreni ai titolari, demolendo quanto realizzato e disponendo la completa riduzione in pristino allo status quo ante, oppure si attiva per costituire un legittimo titolo di acquisto dell'area (CdS sez. IV 25.5.2015 n. 2591). In particolare, a seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 293 dell'8.10.2010 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 43 del DPR n. 327, deve considerarsi estranea al nostro ordinamento ogni forma di c.d. "espropriazione sostanziale", suscettibile di determinare un effetto traslativo della proprietà del bene inciso dal procedimento espropriativo, con la conseguenza che la realizzazione dell'opera pubblica sul fondo in assenza di esproprio non può surrogare un valido titolo di acquisto e non può, pertanto, determinare alcun trasferimento della proprietà (CdS Sez. IV, 29.10.2011, n. 4833, 28.1.2011, n. 676).

1.1 Alla luce di ciò, ritiene il Collegio che, essendo sostanzialmente incontestata la realizzazione delle opere e la destinazione ad uso pubblico di gran parte dei terreni, debba essere trattata la domanda (formulata in via alternativa con i motivi aggiunti rispetto alla domanda risarcitoria), diretta a chiedere la restituzione dei beni o il risarcimento del danno. La fattispecie si presenta come un'espropriazione in assenza di titolo, anche se l'occupazione dei terreni è avvenuta in base agli accordi del 25 luglio e del 4 novembre 1989, dato che le condizioni previste dall'accordo per il trasferimento della proprietà non si sono mai avverate e che, inoltre, le dichiarazioni in base alle quali il Comune ha occupato i terreni non





prevedevano l'anticipata irreversibile trasformazione degli stessi (pur dandone al comune pieno possesso) o un passaggio di proprietà diverso da quello legato alla corretta esecuzione dell'accordo. Come già accennato, anche a fronte della sopravvenuta irreversibile trasformazione del suolo per effetto della realizzazione di un'opera pubblica, deve ritenersi esclusa la possibilità di una condanna puramente risarcitoria a carico dell'Amministrazione, poiché una tale pronuncia postula l'avvenuto trasferimento della proprietà del bene, per fatto illecito, dalla sfera giuridica del ricorrente, originario proprietario, a quella della P.A. che se ne è illecitamente impossessata, esito, questo (comunque sia ricostruito in diritto: rinuncia abdicativa implicita nella domanda solo risarcitoria, ovvero accensione invertita), vietato dal primo Protocollo addizionale della Convenzione europea dei diritti dell'uomo e dalla giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell'uomo, peraltro richiamato dai ricorrenti nei motivi aggiunti (CDS Sez IV, 3 ottobre 2012 n. 5189). Ne consegue che, come già detto, considerata la circostanza che terreni non sono stati trasferiti, non trova tale necessario presupposto la domanda di risarcimento per inadempimento e di arricchimento senza causa, il che comporta la trattazione della domanda formulata in via subordinata e/o alternativa formulata dai ricorrenti con i motivi aggiunti.

2 Si può quindi, inquadrata la fattispecie, passare alla trattazione delle numerose eccezioni preliminari dedotte dal Comune Maltignano, che

non possono essere accolte.

2.1 Con riguardo al dedotto ritardo nell'assunzione del ricorso dopo la sentenza della Corte di Cassazione, è sufficiente ribadire che alle richieste di restituzione e risarcitoria non si applicano, per costante giurisprudenza, i termini dimezzati di cui all'articolo 120 c.p.a., per cui alla presente fattispecie si applicano i tre mesi giorni di cui all'articolo 11 c.2 c.p.a. non contenendo, né il ricorso introduttivo, né i motivi aggiunti, alcuna impugnazione di un atto di una procedura espropriativa ma lamentando solo un'espropriazione sostanziale (tra le decisioni Tar Napoli Campania 12.6.2014 n. 3278, CdS sez. IV 7.4/2014 n. 1605).

2.2 Ancora, con riguardo alla proposizione della domanda, il ricorrente non è incorso in alcuna decadenza per non averla proposta al giudice ordinario o al momento della riassunzione, sotto due differenti profili.

2.3 Innanzitutto, il ricorrente ha già chiesto il risarcimento del danno per inadempimento o il riconoscimento dell'indebito arricchimento del Comune con il ricorso introduttivo. Il *petitum* contenuto nell'atto di riassunzione che richiede l'integrale risarcimento del danno dovuto all'inadempimento dell'accordo postulava l'avvenuto trasferimento della proprietà, dato che era proporzionato al valore dei terreni occupati. La restituzione del bene costituisce, infatti, l'effetto naturale della mancata acquisizione del bene nelle forme di legge, in difetto della quale nessuna disposizione o principio



ordinamentale autorizzano l'Amministrazione a permanere nel pieno possesso del bene qualunque per fini di pubblico interesse. La dichiarazione dell'obbligo di restituire il bene si pone, in tal senso, nel solco dei principi che governano l'azione di adempimento di nuovo conio oggetto dell'art. 34, comma 1, lett. c) c.p.a., come da ultimo modificato dal cd. "secondo correttivo" (d.lgs. n. 160 del 2012), ai sensi del quale il giudice, nei limiti della domanda, condanna, tra l'altro, "all'adozione delle misure idonee a tutelare la situazione giuridica soggettiva dedotta in giudizio e dispone misure di risarcimento in forma specifica ai sensi dell'articolo 2058 del codice civile" (si veda ad esempio Tar Palermo 24.1.2013 n. 1160).

2.4 Ma la domanda poteva essere posta in qualsiasi momento anche sotto un altro profilo: difatti i ricorrenti, richiedendo la restituzione del terreno, non incorrono in alcun tipo di decadenza, non impugnando atti amministrativi e facendo valere un diritto soggettivo, non soggetto a prescrizione perdurando l'occupazione di tipo espropriativo di terreni dei ricorrenti, per cui quest'ultimi avrebbero pieno titolo alla proposizione della domanda anche in assenza del precedente giudizio. In altri termini, sarebbe nella facoltà dei ricorrenti proporre ricorso autonomo per richiedere la restituzione del bene dato che è da ritenersi come l'espropriazione sostanziale del bene altrui costituisca illecito non soggetto a prescrizione (si veda a proposito, Tar Sardegna 1.8.2014 n. 682). Riguardo al tipo di azione proposta non è configurabile neanche la

prescrizione, data la mancanza dell'atto amministrativo o negoziale idoneo al trasferimento della proprietà. Infatti, la mancata verifica delle condizioni contenute nel contratto, la mancata restituzione dei beni ai ricorrenti ed la loro irreversibile trasformazione rendono la fattispecie assimilabile alla mancata conclusione della procedura per l'acquisizione dei suoli. Manca, come già detto, un effetto traslativo della proprietà, stante la mancanza del titolo per il trasferimento della proprietà all'Amministrazione, connesso alla mera irrevocabile modifica dei luoghi, con la conseguenza che i ricorrenti possono agire nei confronti dell'ente pubblico espropriante senza dover sottostare al termine prescrizione quinquennale, decorrente dalla trasformazione irreversibile del bene (si veda CdS sez. I 28.4.2015 n. 3059).

3 Il caso in esame deve essere qualificato come espropriazione sostanziale. Non cambia la situazione, ad avviso del collegio (se non per quanto riguarda il corrispettivo che deve essere versato dal Comune), la circostanza che l'occupazione dei terreni del ricorrente sia legittima, in quanto autorizzata dagli accordi del 1999 che non prevedevano un termine per l'immissione anticipata del Comune nei terreni di proprietà dei ricorrenti, tanto è vero che parte ricorrente non chiede il risarcimento del danno per l'occupazione illegittima. La caratteristica fondamentale che accomuna il caso in esame all'occupazione e trasformazione di aree di proprietà privata senza la conclusione della procedura relativa è l'impossibilità per il Comune



di ottenere un valido titolo di proprietà dell'area trasformata, non essendosi verificate le condizioni previste dall'accordo. Ancora, parere del Collegio, sia la sentenza della Corte d'Appello di Ancona 8.11.2008 n. 643, sia la sentenza Corte di Cassazione SS.UU. n. 254 del 3.5.2011, confermano la natura di accordo procedimentale dell'operazione conclusa tra le parti in data 16.6.1989. Non si dubita infatti, che l'accordo e le successive dichiarazioni consentissero al Comune di occupare le aree, prevedendo però delle condizioni per il trasferimento di proprietà, facilmente ricavabili dalla lettura dell'accordo e delle dichiarazioni citate. Tali condizioni non si sono verificate, e in alcuna parte l'accordo è presente una previsione della possibilità di effettuare un'irreversibile trasformazione delle aree. Non muta la situazione l'evidenziata (nelle difese comunali) natura transattiva dell'accordo, tra l'altro sostenuta nel corso del processo del giudice civile dai ricorrenti per radicare la giurisdizione dinanzi al giudice ordinario. Difatti, dalla sentenza della Corte di Appello di Ancona e da quella della Cassazione, al di là delle categorie utilizzate per denominare l'accordo citato, emerge in tutta evidenza (ed è condivisa dal Collegio) la natura di accordo integrativo del procedimento ex articolo 11 legge 241/1990 dell'accordo stipulato tra le parti in data 16.6.1989 (procedimento che si sarebbe dovuto concludere con il trasferimento della proprietà dei terreni). Non è altresì condivisibile la tesi comunale per cui i ricorrenti avrebbero "evitato" l'espropriazione con l'accordo, dato che comunque

l'espropriazione avrebbe comportato il pagamento del valore venale dei terreni e dell'indennità di occupazione. Con riguardo alla circostanza che i ricorrenti avrebbero ottenuto la lottizzazione B3 e che potrebbero comunque realizzare una versione ridotta della lottizzazione C3, sulla base delle previsioni di piano regolatore del Comune di Maltignano, non si può che ribadire come l'accordo prevedesse l'approvazione di entrambe le lottizzazioni, nella forma prevista dall'accordo medesimo. In tutta evidenza, la lettera dell'accordo, che pure è indubbiamente sintetica, non può essere ricondotta all'obbligo del Comune di semplice adozione del piano di lottizzazione previsto. Pur essendo condivisibile la tesi per cui il Comune non abbia in alcun modo garantito l'approvazione regionale della lottizzazione C3, nel caso in esame non è in questione un inadempimento comunale, ma il mancato verificarsi di quanto previsto per l'acquisto della proprietà delle aree da parte del Comune che, a quanto risulta dagli atti, in questo momento si trova a utilizzare delle aree irreversibilmente trasformate ancora di proprietà dei ricorrenti.

3.1 Non osta quindi al verificarsi della fattispecie dell'espropriazione sostanziale, con l'occupazione (legittima) e la trasformazione (senza titolo) dei terreni, la circostanza che il procedimento di esproprio avviato dal Comune si sia concluso con un accordo procedimentale. Ciò perché, in tutta evidenza l'accordo non costituisce titolo valido né per la trasformazione dei terreni né tanto meno per il





trasferimento della proprietà degli stessi, non essendosi verificate le condizioni in esso previste. Nel caso in esame non è quindi rilevante, si ribadisce, l'eventuale colpa o inadempimento delle parti, dato che semplicemente, la trasformazione dei beni è avvenuta in assenza di titolo valido non essendosi verificata una delle condizioni previste per il trasferimento della proprietà (che era da considerarsi condizionato all'approvazione della lottizzazione C3), non potendosi altresì sostenere, a differenza di quanto sostenuto dal Comune, la natura aleatoria dell'accordo, considerate le sue chiare previsioni. In tale situazione, è del tutto evidente come né l'accordo del 16.6.1999, né le successive dichiarazioni del 25.7.1999 e del 4.11.1999, nella parte in cui concedono al Comune di Maltignano di immettersi nel possesso anticipato dei terreni dei ricorrenti, contengano ulteriori clausole per il trasferimento della proprietà degli stessi o previsioni riguardanti l'eventuale esecuzione delle opere. Al contrario, la dichiarazione del 25.7.1999 fa specifico riferimento al trasferimento della proprietà successivo, secondo quanto previsto dal precedente accordo. Come già detto più volte manca un titolo che il trasferimento della proprietà, che era da considerarsi condizionato all'approvazione delle due lottizzazioni. Né il trasferimento poteva ritenersi condizionato alla mera adozione da parte del Comune dei piani di lottizzazione previsti all'accordo alla luce del chiaro, seppur sintetico disposto del contratto e della successiva dichiarazione del 25.7.1999, firmata anche dal rappresentante del Comune. Non è

altresì condivisibile la tesi comunale che stigmatizza il comportamento dei ricorrenti e nota l'assenza di clausole di salvaguardia, dato che, come già detto, nel caso in esame non è in discussione l'inadempimento o meno del Comune, ma il mancato verificarsi dei presupposti per il trasferimento della proprietà e l'irreversibile trasformazione dei suoli in assenza di acquisizione degli stessi. Semplicemente, le parti hanno ritenuto di cedere in uso i terreni al Comune prima dell'approvazione della lottizzazione C3 e il Comune ha eseguito i lavori e ha trasformato i terreni prima dell'approvazione definitiva del piano di lottizzazione previsto dal contratto.



3.2 A parere del Collegio, nonostante le articolate argomentazioni delle difese comunali, non vi è quindi alcuna possibile e plausibile interpretazione dell'accordo nel senso che le condizioni previste per il passaggio di proprietà dei terreni si siano verificate.

4 Dato che, in ogni caso, i termini del contratto non sono stati soddisfatti, vi è l'assenza di un titolo per giustificare l'irreversibile trasformazione e il trasferimento da proprietà, per cui si rientra nell'ambito dell'espropriazione sostanziale, il cui sbocco è costituito, necessariamente, dall'articolo 42 bis del DPR 327/2001 unica norma che, nel nostro ordinamento, disciplina tale caso (in assenza di una regolare espropriazione o di accordo bonario tra le parti).

4.1 Ciò comporta che l'Amministrazione deve scegliere, alternativamente, tra l'emanazione di un provvedimento ex art. 42 bis

DPR n. 327 del 2001 ove ne sussistano i presupposti di legge e la immediata restituzione del bene. L'avvenuta realizzazione dell'opera pubblica non preclude né l'una né l'altra via.

4.2 L'art. 42 bis del DPR 327/2001 prevede che, 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 e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.

4.3 Ritiene il collegio che i principi desumibili dalla norma succitata e le possibilità insite nel principio di autenticità delle pronunce di condanna, ex art. 34 lett. c) c.p.a., impongano una limitazione della condanna all'obbligo generico di provvedere ex art. 42 bis.

4.4 L'applicazione di tali principi alla fattispecie in esame comporta che, accertata l'assenza di un valido titolo di trasferimento della proprietà, nonché la modifica del fondo e la sua utilizzazione, rimane impregiudicata la discrezionale valutazione in ordine agli interessi in conflitto da parte del Comune il quale, ove ritenga di non restituire il fondo ai legittimi proprietari previa riduzione nel pristino stato, potrà in via alternativa disporre la sua acquisizione. Il citato articolo 42 bis prevede che l'amministrazione, qualora decida per l'acquisizione,

debba liquidare in favore del ricorrente il valore venale del bene al momento dell'emanazione del provvedimento, aumentato del 10% a titolo di forfettario ristoro del pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale arrecato, nonché il 5% del valore che l'immobile aveva in ogni anno successivo alla scadenza della occupazione legittima a titolo di occupazione sine titolo, detratto, ovviamente, quanto eventualmente già corrisposto a vario titolo alla ricorrente, subordinando, come per legge, l'effetto traslativo all'effettivo pagamento delle somme.

4.5 Peraltro, caso in esame, considerata l'assenza di un'occupazione illegittima dei terreni, la liquidazione deve essere limitata al valore venale del bene al momento dell'emanazione del provvedimento, più eventuali accessori di legge. Il valore dovrà essere calcolato, secondo quanto previsto dal citato articolo 42 bis, alla data dell'adozione del provvedimento di acquisizione. Dovrà quindi essere valutato dal Comune il valore venale del terreno a tale data, non essendo più attuale la consulenza tecnica effettuata nel corso del giudizio dinanzi al Tribunale di Ascoli Piceno e depositata il 31.12.2000. In ogni caso, il Comune dovrà comunque tener conto dei dati contenuti nella consulenza citata, costituenti argomenti di prova ai sensi dell'articolo 11 c.6 c.p.a., e potrà discostarsene solo motivando in maniera specifica.

4.6 Per le suesposte considerazioni il ricorso va accolto nei sensi e limiti sopradetti, limitatamente alla domanda formulata nei motivi





aggiunti, con la declaratoria dell'obbligo per il Comune di Maltignano di provvedere, nel termine di 90 giorni dalla notificazione della presente sentenza a determinarsi nel senso dell'emanazione del provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR n. 327 del 2001, ove ne ritenga sussistenti i presupposti di legge (considerato che trattasi di scelta largamente discrezionale), o in alternativa, qualora li ritenga non sussistenti, nel senso della restituzione, entro l'ulteriore termine di 90 giorni, dei beni in argomento ai legittimi proprietari.

Ai sensi dell'art. 34 lett. c) del c.p.a. il provvedimento, qualunque sia il suo dispositivo, emanato come già disposto entro 90 giorni dalla comunicazione o notificazione della presente decisione, sarà tempestivamente notificato ai proprietari e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'Amministrazione procedente, nonché comunicato alla Corte dei Conti.

4.7 Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza sono determinate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale delle Marche, definitivamente pronunciando, accoglie i motivi aggiunti, formulati in via alternativa, ai sensi, per gli effetti e con le conseguenze di cui in motivazione.

Condanna il Comune di Maltignano al pagamento delle spese del presente giudizio liquidate in € 5.000,00 (cinquemila/00), oltre accessori se e in quanto dovuti.
Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità

Comune di Maltignano Prot. n. 7895 del 10-11-2015 arrivo Cat. 5 Cl. 1

amministrativa.

Così deciso in Ancona nella camera di consiglio del giorno 2 luglio 2015 con l'intervento dei magistrati:

Franco Bianchi, Presidente

Tommaso Capitanio, Consigliere

Giovanni Ruiu, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

LL

IL PRESIDENTE

[Signature]

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

H 6 NOV. 2015

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)

IL SEGRETARIO GENERALE
Emanuela dell'Ass. Generalizia

[Signature]





COMUNE DI MALTIGNANO
Provincia di Ascoli Piceno
Cod. Istat 044027

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
(COPIA)

N.91 del Reg. Data 26-11-2015	Oggetto: SENTENZA DEL TAR MARCHE N. 798/2015 RELATIVA A CAUSA ROSATI ED ALTRI/COMUNE DI MALTIGNANO.INDIRIZZI
----------------------------------	--

L'anno duemilaquindici il giorno ventisei del mese di novembre alle ore 13:00, nella sala delle adunanze del comune suddetto, convocato con appositi inviti, si è riunita la Giunta Comunale e risultano all'appello nominale:

FALCIONI ARMANDO	SINDACO	P
SPURIO FAUSTO	VICE SINDACO	P
FLAMINI CLAUDIO	ASSESSORE	P

e con l'assistenza del SEGRETARIO COMUNALE Signor Dott. CAROPRESO LUIGI.

Il Sindaco, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto indicato.

ALLEGATO n. 4

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO quanto segue:

- che il Sig. Rosati Luigi in proprio e quale erede universale del Sig. Angelo Maria Luigi Rosati presentava atto di riproposizione del giudizio (protocollo comunale n. 3907 del 06.05.2011) ai sensi del quarto comma dell'art. 11 c.p.a. avanti alla T.A.R. di Ancona, avverso il Comune di Maltignano conseguente alla sentenza della Corte di Cassazione n. 2546 del 2011 ed in relazione all'esecuzione di accordo procedimentale della transazione di tipo urbanistico intervenuto tra le parti nel 1989;
- che nella predetta sentenza della Suprema Corte si rigettava il ricorso del sopra citato Sig. Rosati alla sentenza della Corte di Appello di Ancona n. 643/2008;
- che con sentenza del TAR di Ancona n. 798/2015, depositata in segreteria del Tribunale in data 06.11.2015 e trasmessa a questo Ente con acquisizione al protocollo comunale n. 7895 del 10.11.2015, si accoglievano i motivi aggiunti del ricorrente stabilendo:

"Per le suesposte considerazioni il ricorso va accolto nei sensi e limiti sopradetti, limitatamente alla domanda formulata nei motivi aggiunti, con la declaratoria dell'obbligo per il Comune di Maltignano di provvedere, nel termine di 90 giorni dalla notificazione della predetta sentenza a determinarsi nel senso di emanazione del provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR n. 327 del 2001, ove ne ritenga sussistenti i presupposti di legge (considerato che trattasi di scelta latamente discrezionale) o in alternativa, qualora li ritenga non sussistenti, nel senso della restituzione, entro l'ulteriore termine di 90 giorni, dei beni in argomento ai legittimi proprietari". omissis....

- che in altra parte della sopra citata sentenza si stabiliva:

"Peraltro, caso in esame, considerata l'assenza di un'occupazione illegittima dei terreni, la liquidazione deve essere limitata al valore venale del bene al momento dell'emanazione del provvedimento, più eventuali accessori di legge. Il valore dovrà essere calcolato secondo quanto previsto dal citato art. 42 bis, alla data di adozione del provvedimento di acquisizione. Dovrà quindi essere valutato dal Comune il valore venale del terreno a tale data, non essendo più attuale la consulenza tecnica effettuata nel corso del giudizio dinanzi al tribunale di Ascoli Piceno e deposita il 31.12.2000. In ogni caso, il Comune dovrà tener conto dei dati contenuti nella consulenza citata, costituenti argomenti di prova ai sensi dell'articolo 11 c.6 c.p.a., e potrà discostarsene solo motivando in maniera specifica".

RILEVATO che nella succitata sentenza si rimarca che è incontestata la realizzazione di opere e la destinazione ad uso pubblico di parte dei terreni e che la fattispecie in questione è da considerarsi come un'espropriazione in assenza di titolo e che manca un titolo per il trasferimento della proprietà dei terreni interessati dall'accordo di natura transattiva del 1989;

EVIDENZIATO dunque che l'acquisizione delle aree indicate risponde sia ad un evidente e primario interesse pubblico, in quanto trattasi terreni sui quali è stato realizzato, in esecuzione del sopra richiamato accordo procedimentale, l'edificio scolastico oltre alle connesse aree pertinenziali e strumentali ad esso (fasce di rispetto, parcheggi, verde pubblico, strada) e sia per la irreversibile trasformazione del suolo che ne è derivata;

VISTA l'allegata relazione del Responsabile del Settore Tecnico Comunale, dal quale si evince, sulla base della consulenza tecnica d'ufficio richiamata in sentenza, che l'area che potrebbe essere interessata dal provvedimento di acquisizione ex art. 42 bis del DPR n. 327/2001 e che è attualmente occupata dall'edificio scolastico comunale, pertinenze e strada allora privata e poi divenuta pubblica (Via Dante Alighieri) ammonta a mq 3900 circa, da definirsi meglio con apposita perizia e frazionamento catastale, per un valore stimabile in via provvisoria di Euro 78.000,00;

PRESO ATTO di quanto disposto e ritenuto di esprimere la volontà di questa Amministrazione di autorizzare l'emanazione del provvedimento amministrativo previsto dall' art. 42 bis del DPR n. 327/2001 limitatamente alle seguenti particelle:

- Foglio 8, particella mq 363 - mq 1184 (Strada o verde pubblico)
- Foglio 8, particella 371 - mq 68 (parcheggio)
- Foglio 8, particella 50/porzione - mq 2200 - area di sedime edificio scolastico comunale E. Monti
- Foglio 8, particella 366/porzione - mq 447 - pertinenze edificio scolastico comunale E. Monti

PRESO ATTO tuttavia di quanto sopra e altresì della necessità di riferirsi a professionista esterno da incaricarsi per una perizia tecnica approfondita circa le dimensioni e il valore da assegnare alle aree in questione, a fondamento del futuro provvedimento di acquisizione;

PRESO ATTO dunque di quanto contenuto nella predetta sentenza e ritenuto di ottemperarvi fornendo i seguenti indirizzi agli Uffici competenti:

- autorizzare l'emanazione del provvedimento amministrativo previsto dall' art. 42 bis del DPR n. 327/2001 limitatamente alle sopra elencate intere particelle o porzioni di esse;
- autorizzare la restituzione delle restanti aree indicate in sentenza ai legittimi proprietari senza alcun obbligo di riduzione nel precedente stato, in quanto libere e attualmente non occupate dall'Ente;
- autorizzare l'attribuzione di specifico incarico a professionista esterno altamente qualificato per una perizia tecnica approfondita circa le dimensioni e il valore da assegnare alle aree in questione, a fondamento del futuro provvedimento di acquisizione;
- autorizzare, in base a quanto previsto nell'allegata relazione tecnica del Responsabile del Settore Tecnico Comunale, la previsione in sede di assestamento generale al bilancio di previsione 2015 e pluriennale 2015/2017 di idoneo finanziamento della somma necessaria all'acquisizione delle sopra citate aree pari a circa Euro 78.000,00, definita al momento in via preliminare nello more della definizione puntuale con perizia tecnica della somma dovuta da inserire nel provvedimento di acquisizione nei limiti e secondo le risultanze della sopra citata sentenza n. 798/2015;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

VISTO lo statuto Comunale;

DELIBERA DI GIUNTA n.91 del 26-11-2015 COMUNE DI MALTIGNANO

ACQUISITI i pareri favorevoli rispettivamente sotto il profilo della regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente, e della regolarità contabile, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

Con votazione unanime espressa nei modi di legge,

DELIBERA

- 1) Di dichiarare la premessa parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
- 2) Di prendere atto del dispositivo della sentenza del TAR di Ancona n. 798/2015, depositata in segreteria del Tribunale in data 06.11.2015 e trasmessa a questo Ente con acquisizione al protocollo comunale n. 7895 del 10.11.2015, emessa su atto di riproposizione del giudizio ai sensi del quarto comma dell'art. 11 c.p.a. presentato dal Sig. Rosati Luigi ed altri avanti alla T.A.R. di Ancona, avverso il Comune di Maltignano, conseguente alla sentenza della Corte di Cassazione n. 2546 del 2011 ed in relazione all'esecuzione di accordo procedimentale di natura transittiva intervenuto tra le parti nel 1989;
- 3) Di dare atto che nella succitata sentenza si rimarca che è incontestata la realizzazione di opere e la destinazione ad uso pubblico di parte dei terreni e che la fattispecie in questione è da considerarsi come un'espropriazione in assenza di titolo e che manca un titolo per il trasferimento della proprietà dei terreni interessati dall'accordo di natura transattiva del 1989;
- 4) Di prendere atto ed approvare l'allegata relazione del Responsabile del Settore Tecnico Comunale, dal quale si evince, sulla base della consulenza tecnica d'ufficio richiamata in sentenza, che l'area che potrebbe essere interessata dal provvedimento di acquisizione ex art. 42 bis del DPR n. 327/2001 e che è attualmente occupata dall'edificio scolastico comunale E.Monti, pertinenze e strada allora privata e poi divenuta pubblica (Via Dante Alighieri) ammonta a mq 3900 circa, da definirsi meglio con apposita perizia e frazionamento catastale, per un valore stimabile in via provvisoria di Euro 78.000,00;
- 5) Di prendere atto dunque di quanto contenuto nella predetta sentenza e di ottemperarvi fornendo i seguenti indirizzi agli Uffici competenti:
 - Autorizzare, per quanto motivato in narrativa l'emanazione del provvedimento amministrativo previsto dall'art. 42 bis del DPR n. 327/2001 limitatamente alle sopra elencate particelle;
 - autorizzare la restituzione delle restanti aree indicate in sentenza ai legittimi proprietari senza alcun obbligo di riduzione nel precedente stato, in quanto libere e attualmente non occupate dall'Ente;
 - autorizzare l'attribuzione di specifico incarico a professionista esterno altamente qualificato per una perizia tecnica approfondita circa le dimensioni e il valore da assegnare alle aree in questione, a fondamento del futuro provvedimento di acquisizione;
 - autorizzare, in base a quanto previsto nell'allegata relazione tecnica del Responsabile del Settore Tecnico Comunale, la previsione in sede di assestamento generale al bilancio di previsione 2015 e pluriennale 2015/2017 di idoneo finanziamento della somma necessaria all'acquisizione delle sopra citate aree pari a circa Euro 78.000,00, definita al momento in via preliminare nelle more della definizione puntuale con perizia tecnica della somma dovuta

da inserire nel provvedimento di acquisizione nei limiti e secondo le risultanze della sopra citata sentenza n. 798/2015;

- 6) Di demandare al Responsabile del Settore Tecnico Comunale e alla Responsabile del Settore Finanziario tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto;
- 7) Di demandare al Consiglio Comunale, una volta acquisita la perizia estimativa redatta dal professionista incaricato, il riconoscimento del debito fuori bilancio ai sensi dell'art. 193 comma 1 del D.Lgs. n.267/2000.

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA l'urgenza di provvedere in merito;

VISTO l'art. 134 comma 4 del D.Leg.vo n.267/2000;

CON voti unanimi e favorevoli legalmente resi in forma palese;

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente esigibile ai sensi di legge.

Comune di Maltignano
Provincia di Ascoli Piceno
Settore Tecnico Comunale

RELAZIONE

Con sentenza n. 798/2015 il TAR di Ancona si è pronunciato in merito al ricorso n. 548/2011 presentato dal Sig. Rosati Luigi in proprio e quale erede universale del Sig. Angelo Maria Luigi Rosati) avverso il Comune di Maltignano conseguente alla sentenza della Corte di Cassazione n. 2546 del 2011 ed in relazione all'esecuzione di accordo procedimentale della transazione di tipo urbanistico intervenuto tra le parti nel 1989.

In detta sentenza si accoglievano i motivi aggiunti del ricorrente stabilendo:

"Per le suesposte considerazioni il ricorso va accolto nei sensi e limiti sopradetti, limitatamente alla domanda formulata nei motivi aggiunti, con la declaratoria dell'obbligo per il Comune di Maltignano di provvedere, nel termine di 90 giorni dalla notificazione della predetta sentenza a determinarsi nel senso di emanazione del provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis DPR n. 327 del 2001, ove ne ritenga sussistenti i presupposti di legge (considerato che trattasi di scelta largamente discrezionale) o in alternativa, qualora li ritenga non sussistenti, nel senso della restituzione, entro l'ulteriore termine di 90 giorni, dei beni in argomento ai legittimi proprietari". omissis....

- che in altra parte della sopra citata sentenza si stabiliva:

"Peraltro, caso in esame, considerata l'assenza di un'occupazione illegittima dei terreni, la liquidazione deve essere limitata al valore venale del bene al momento dell'emanazione del provvedimento, più eventuali accessori di legge. Il valore dovrà essere calcolato secondo quanto previsto dal citato art. 42 bis, alla data di adozione del provvedimento di acquisizione. Dovrà quindi essere valutato dal Comune il valore venale del terreno a tale data, non essendo più attuale la consulenza tecnica effettuata nel corso del giudizio dinanzi al tribunale di Ascoli Piceno e deposita il 31.12.2000. In ogni caso, il Comune dovrà tener conto dei dati contenuti nella consulenza citata, costituenti argomenti di prova ai sensi dell'articolo 11 c.6 c.p.a., e potrà discontarsene solo motivando in maniera specifica".

Ciò detto, si rileva che in merito alla questione sorta a seguito di accordi tra il Comune ed i proprietari di fondi, circa la legittimità della localizzazione di opere pubbliche ed espropri sui propri terreni ricompresi nel perimetro dei piani di lottizzazione per le zone B3 e C3 di Maltignano, il Giudice Amministrativo, adito a seguito di lungo contenzioso innestato avanti al giudice ordinario dichiaratosi poi non titolare di giurisdizione (Sentenza Cassazione Sez. Unite Civili n. 2546 del 03.05.2011) ha stabilito che è incontestata la realizzazione di opere e la destinazione ad uso pubblico di parte dei terreni e che la fattispecie in questione è da considerarsi come un'espropriazione in assenza di titolo e che manca un titolo per il trasferimento della proprietà dei terreni interessati dall'accordo di natura transattiva del 1989.

Dovendo dunque procedere all'adozione del provvedimento amministrativo previsto dall' art. 42 bis del DPR n. 327/2001 si fa presente che le aree interessate da opere pubbliche sono le seguenti:

- Foglio 8, particella mq 363 - mq 1184 (Strada e verde pubblico)
- Foglio 8, particella 371 - mq 68 (parcheggio)
- Foglio 8, particella 50/porzione mq 2200 area di sedime edificio scolastico comunale E. Monti
- Foglio 8, particella 366/porzione - mq 447 - pertinenze edificio scolastico comunale E. Monti

Infatti si tratta di terreni oggetto di irreversibile trasformazione del suolo sui quali è stato realizzato, in esecuzione del sopra richiamato accordo procedimentale del 1989, l'edificio scolastico comunale E. Monti oltre alle connesse aree pertinenziali e strumentali ad esso (fasce di rispetto, parcheggi, verde pubblico, strada).

Alla luce della consulenza tecnica d'ufficio richiamata in sentenza, dunque l'area che potrebbe essere interessata dal provvedimento di acquisizione ex art. 42 bis del DPR n. 327/2001 e che è attualmente occupata dall'edificio scolastico comunale, pertinenze e strada allora privata e poi divenuta pubblica (Via Dante Alighieri) ammonta a mq 3900 circa, da definirsi meglio con apposita perizia e frazionamento catastale, per un valore stimabile in via provvisoria di Euro 78.000,00;

Infine si attesta che presso questo Ente non è presente alcuna professionalità specializzata ed altamente competente alla definizione delle dimensioni e del valore da assegnare alle aree in questione, a fondamento del futuro provvedimento di acquisizione, e pertanto si chiede autorizzazione all'individuazione di professionista esterno da incaricare per una perizia tecnica delle aree da acquisire, che deve fondarsi sui dati della consulenza tecnica del CTU del 31.01.2000 del Tribunale Civile di Ascoli Piceno, riguardante il contenzioso in oggetto.

Maltignano, li 26.11.2015

Il Responsabile del Settore Tecnico Comunale
Arch. Stefano Lo Parco

APPROVATO E SOTTOSCRITTO AI SENSI DELL'ART. 25, C. 4, DELLO STATUTO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to CAROPRESO LUIGI

IL SINDACO

F.to FALCIONI ARMANDO

Della suesesa deliberazione viene iniziata oggi 03-12-2015 la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi [n° 771 Reg. Pubblicazioni].



Comunicata ai capigruppo consiliari con lettera prot. 8492 del 03-12-2015

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott. CAROPRESO LUIGI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 26-11-2015 in quanto trascorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. CAROPRESO LUIGI

CERTIFICATO DI ESEGUITA PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata in copia all'Albo Pretorio di questo Comune dal 03-12-2015 al 18-12-2015 e che contro di essa non sono pervenute opposizioni o ricorsi.
Maltignano, lì 19-12-2015

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. CAROPRESO LUIGI

	La presente copia è conforme all'originale da servire ad uso amministrativo. MALTIGNANO, lì 03-12-2015 IL SEGRETARIO COMUNALE Dott. Luigi Caropreso
--	---

N. 00180/2016 REG.RIC.

Pubblicato il 26/09/2018

N. 00625/2018 REG.PROV.COLL.
N. 00180/2016 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

EN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 180 del 2016, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

Rosati Luigi in proprio e quale erede di Angelo Maria Luigi Rosati, rappresentato e difeso dagli avvocati Enrico Follieri e Ilde Follieri, con domicilio eletto presso lo studio Avv. Antonio Di Stasi in Ancona, via degli Orefici, 5;

contro

Comune di Maltignano, in persona del sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Massimo Ortenzi, con domicilio eletto presso lo studio Avv. Maurizio Discepolo in Ancona, via Matteotti, 99;

per l'annullamento

- del decreto del Comune di Maltignano, prot. com. n. 00001041, dell'8 febbraio 2016, notificato il 2 marzo 2016, di acquisizione al patrimonio comunale di aree utilizzate per scopi di interesse pubblico ai sensi dell'art. 42 *bis* del D.P.R. n. 327/2001 di proprietà del ricorrente;
- della deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Maltignano n. 91 del

N. 00190/2016 REG.RIC.

26.11.2015, avente ad oggetto gli indirizzi per l'esecuzione della sentenza TAR Marche n. 798/2015, non notificata;

- della deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Maltignano n. 40 del 30.12.2015, avente ad oggetto provvedimenti in esecuzione della sentenza TAR Marche n. 798/2015 per l'acquisizione ex art. 42 *bis* DPR n. 327/2001 dei suoli di proprietà dei ricorrenti;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Maltignano;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 dicembre 2017 il dott. Giovanni Ruiù e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Questo Tribunale, con la sentenza n. 798 del 6 novembre 2015, pronunciata decidendo sulle domande presentate in via alternativa dall'odierno ricorrente - originariamente unitamente ad Angelo Luigi Rosati, poi deceduto - dava atto della trasformazione irreversibile delle aree di loro proprietà, senza valido titolo per il trasferimento di quest'ultima, disponendo che il Comune di Maltignano dovesse scegliere tra l'emanazione di un provvedimento ex art. 42 *bis* del D.P.R. n. 327 del 2001, sussistendone i presupposti di legge e l'immediata restituzione del bene, previa riduzione in pristino delle aree, stabilendo altresì i criteri per la liquidazione del valore ex art. 42 *bis* citato. Si dichiarava inoltre l'obbligo per il Comune di provvedere nel termine di 90 giorni, dalla comunicazione o notificazione della decisione

Parte ricorrente proponeva altresì appello alla sentenza citata esclusivamente per la parte in cui si è stabilito che la liquidazione ai sensi del richiamato art. 42 *bis* del

N. 00180/2016 REG.RIC.

DPR n. 328 del 2001 dovesse essere limitata al valore venale del bene al momento dell'emanazione del provvedimento, più eventuali accessori di legge, e non al valore al momento dell'occupazione attualizzato, escludendo altresì la maggiorazione del cinque per cento, per ogni anno di occupazione, e del dieci per cento, per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, del valore venale del bene.

Il Comune - con le delibere di Giunta Comunale n. 91 del 26 novembre 2015 e di Consiglio Comunale n. 40 del 30 dicembre 2015 - ha preso atto della sentenza del Tar Marche e ha dato ad essa esecuzione, stabilendo di restituire parte dei terreni e, per la rimanente parte, decidendo di procedere all'applicazione dell'art. 42 *bis* del D.P.R. n. 327 del 2001, nominando un professionista per la stima e assegnando la somma di Euro 78.000,00 per la liquidazione.

Successivamente l'odierno ricorrente riceveva la comunicazione di avvio del procedimento e presentava la relativa memoria, contestando, con nota del 21 gennaio 2016, la violazione delle disposizioni contenute nella sentenza e del contraddittorio procedimentale e comunque, nel merito, le scelte del Comune.

Con l'impugnato decreto n. 00001041 dell'8 febbraio 2016 il Comune acquisiva, ai sensi dell'art. 42 *bis* del DPR n. 327 del 2001, al proprio patrimonio indisponibile una superficie di mq. 3900, stabilendo di corrispondere al sig. Luigi Rosati Euro 74.837,84 ed alla sorella, signora Maria Angela Rosati, Euro 3.162,16, e di riservare ad altro atto la restituzione delle restanti aree pari a mq. 4912.

Parte ricorrente, con ricorso depositato il 23 marzo 2016, contestava la legittimità dei provvedimenti comunali con ricorso per ottemperanza ex art. 112 c.p.a. e, in alternativa, con ricorso impugnatorio, chiedendo che tali atti venissero dichiarati nulli per violazione della sentenza o, in alternativa, annullati per le illegittimità denunciate, presentando a riguardo cinque motivi di ricorso. In particolare, nel primo deduceva, tra l'altro, la violazione del termine di 90 giorni stabilito dalla suddetta sentenza n. 798 del 2015.

Questo Tribunale, con sentenza non definitiva n. 540 del 3 ottobre 2016, qualificava

N. 00180/2016 REG.RIC.

come motivo di nullità per violazione o elusione del giudicato solo il primo motivo di ricorso (sulla violazione del termine per provvedere imposto dalla sentenza n. 798/2015), mentre qualificava gli altri quattro come motivi di annullamento. Rigettato detto primo motivo, disponeva la trattazione degli altri con il rito ordinario.

Nel frattempo il Consiglio di Stato, con sentenza n. 4457 del 25 ottobre 2016, accoglieva parzialmente l'appello contro la sentenza n. 789 del 2015, stabilendo che:

- il valore venale del bene cui all'art. 42 *bis* del DPR n. 327 del 2001 deve essere calcolato al momento dell'acquisizione, come ritenuto da questo Tribunale, e comprende non solo valore del suolo occupato, ma anche quello delle opere che su di esso siano state eventualmente realizzate;
- diversamente da quanto disposto dalla sentenza impugnata, il ricorrente ha diritto alla liquidazione del 10% del valore venale a ristoro del pregiudizio non patrimoniale e del 5% annuo sulla medesima somma, a far data dal 16 dicembre 1996, per il periodo di occupazione illegittima.

Il ricorso era quindi riassunto, con la proposizione di motivi aggiunti, in data 11 novembre 2016. In particolare, nei motivi aggiunti il ricorrente rilevava che la riforma in appello della sentenza eseguita dal Comune aveva comportato la caducazione o comunque l'accertamento dell'illegittimità di tutti gli atti di esecuzione già impugnati.

Questo Tribunale, con ordinanza n. 4 del 16 gennaio 2017, accoglieva la domanda cautelare proposta con i motivi aggiunti. In particolare, vista la riforma dei criteri per la quantificazione delle somme da corrispondere in caso di acquisizione sanante ad opera della sentenza del Consiglio di Stato, il Tribunale disponeva il "completo riesame dei provvedimenti impugnati, in contraddittorio con il ricorrente, secondo la procedura di cui all'art. 42 *bis* del DPR n. 327/2001 e le indicazioni ricavabili dalla sentenza di questo TAR 798/2015, come parzialmente riformata dalla

N. 00180/2016 REG.RIC.

sopracitata sentenza del Consiglio di Stato 4457/2016", "nel termine di 70 giorni decorrente dal 31 maggio 2017".

Il Comune non ha concluso il procedimento di riesame, limitandosi a depositare, in data 20 dicembre 2018, una perizia propedeutica all'adozione di un nuovo provvedimento di acquisizione redatta dall'ing. Andrea, Spada, incaricato dal Comune medesimo.

Si è costituito il Comune di Maltignano, resistendo al ricorso, che è stato trattenuto in decisione alla pubblica udienza del 20 dicembre 2017.

I Va preliminarmente osservato, come accennato in fatto, che il Comune non ha adottato un nuovo provvedimento a seguito dell'ordinanza n. 4 del 16 gennaio 2017 di questo Tar, per cui la presente decisione, necessariamente, concerne il provvedimento originario

1.1 Si osserva altresì che le censure dedotte nei confronti del provvedimento di acquisizione (escluso il primo motivo del ricorso introduttivo che questo Tribunale ha ritenuto infondato con la sentenza n. 540 del 2016) possono essere così sintetizzate (la numerazione segue quella del ricorso in riassunzione, con cui le censure del ricorso introduttivo sono state riproposte unitamente ai motivi aggiunti):

- con il primo motivo si afferma che il provvedimento di acquisizione impugnato, in violazione della sentenza n. 798 del 2015 di questo Tribunale, avrebbe espropriato solo le aree effettivamente trasformate (edificio scolastico, scuole, parcheggi), mentre avrebbe restituito al ricorrente un'area di 4,912 mq, inutilizzabile dal punto di vista urbanistico e pratico, peraltro non rimessa correttamente in pristino;
- con il secondo si lamenta la violazione della sentenza citata, degli artt. 42 *bis* e 11 del DPR n. 327 del 2001 nonché eccesso di potere. In particolare, viene fatta rilevare l'inadeguatezza del contraddittorio procedimentale, ove il ricorrente avrebbe potuto presentare le sue osservazioni solo a fatto compiuto, dopo che la scelta dell'area da acquisire era stata già fatta dal Comune ed era stato financo

N. 00180/2016 REG.RIC.

deciso l'ammontare del valore della stessa;

- con il terzo motivo si deduce ancora la violazione della sentenza n. 798 del 2015, dell'art 42 *bis* del DPR n. 327 del 2001 nonché eccesso di potere. In particolare si afferma il difetto di motivazione relativamente alla scelta di procedere all'acquisizione;

- con il quarto motivo si lamenta il fatto che il Comune non avrebbe tenuto conto, a differenza di quanto richiesto dal Tribunale, delle risultanze di cui alla consulenza relativa al valore delle aree effettuata dal Tribunale di Ascoli Piceno nel corso della causa civile che ha interessato gli immobili suddetti.

1.2 Con i successivi motivi aggiunti, formulati alla luce della sentenza del Consiglio di Stato n. 4457 del 2016, che ha parzialmente riformato la sentenza n. 798 del 2015 di questo Tribunale, si sostiene la caducazione, inefficacia, nullità e illegittimità degli atti adottati, proprio per l'effetto della sopravvenuta sentenza del Consiglio di Stato. In via subordinata, si ripropongono i motivi esposti in primo grado.

2 Per prima cosa deve essere valutata la possibilità di questo Tar di pronunciarsi alla luce della sentenza del Consiglio di Stato n. 4457 del 2016. Detta sentenza si configura come un parziale accoglimento dell'appello proposto da parte ricorrente contro alcuni capi della sentenza di questo Tribunale.

2.1 Come correttamente rilevato nei parte ricorrente, l'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato 3 dicembre 1982, n. 18, ha statuito che gli atti di ottemperanza emanati in via prodromica in pendenza della definizione di alcuni profili della controversia sono necessariamente subordinati, quanto ai presupposti della rinnovazione degli atti annullati, alla compatibilità col contenuto della decisione d'appello in considerazione che questa riformi i capi impugnati della sentenza del Tar; pertanto, gli atti prodromici di esecuzione dei capi inoppugnabili della decisione di primo grado incorrono in invalidità sopravvenuta a causa della loro eventuale non conformità alla decisione d'appello, dovendosi ritenere applicabile al

N. 00180/2016 REG.RIC.

giudizio amministrativo il principio generale di cui all'art. 336 c.p.c. relativamente all'estensione ai provvedimenti ed agli atti dipendenti dalla sentenza riformata degli effetti della decisione, passata in giudicato, del giudice d'appello.

2.2 Di conseguenza, come già ritenuto implicitamente in sede cautelare, alla luce della pendenza presso questo Tar del ricorso avverso il provvedimento adottato in esecuzione della sentenza di primo grado, il Tribunale non può che applicare nel presente giudizio la decisione (di parziale riforma) del Consiglio di Stato.

2.3 Rimane il problema della natura parziale della sentenza di riforma. Il Collegio ritiene che l'effetto dell'accoglimento parziale abbia comunque effetti invalidanti sul provvedimento impugnato.

2.4 In particolare, la sentenza n. 798 del 2015 è stata riformata nella parte in cui non riconosceva l'indennizzo del 10% del valore venale per il ristoro del pregiudizio non patrimoniale e in quella in cui non è stato concesso il riconoscimento dell'interesse del 5% annuo sul valore venale per l'occupazione *sine titolo*, con fissazione del *dies a quo* della relativa domanda risarcitoria alla data del 16 dicembre 1996.

2.5 Inoltre, il Consiglio di Stato ha specificato, nel respingere il primo motivo di appello, relativo al momento in cui deve essere calcolato il valore del bene, che l'art. 42 *bis* del DPR n. 327 del 2001 risponde "ad una finalità di favore per l'espropriato, nella misura in cui sottintende che il valore venale del bene cui la norma si riferisce comprende non solo il valore del suolo occupato, ma anche quello delle opere che su di esso siano state eventualmente realizzate (le quali, ove la p.a. non procedesse all'acquisizione, sarebbero soggette ad accessione a favore del privato in applicazione degli ordinari canoni civilistici).

2.6 La sentenza di appello comporta, per quanto sopra, un potenziale ulteriore esborso per le casse pubbliche e modifica i presupposti fondanti, derivanti dalla sentenza n. 798 del 2015, del provvedimento adottato dal Comune, che ha optato per l'acquisizione dell'area.

2.7 Infatti, spetta all'Amministrazione (non potendo il giudice amministrativo

N. 00180/2016 REG.RIC.

sovrapporte una propria statuizione) valutare se, in relazione alle risorse economiche disponibili ed agli interessi da soddisfare, il terreno vada restituito, previa demolizione di quanto costruito, ovvero vada acquisito ai sensi dell'art. 42 *bis* (Tar Calabria - Reggio Calabria, 3 dicembre 2017, n. 987). Del resto, lo stesso Consiglio di Stato, nella sentenza n. 4457 del 2016, precisa che l'Amministrazione comunale, ai fini della determinazione dell'indennità di cui all'art. 42 *bis* del DPR n. 327 del 2001, ove si orienti in tal senso (e non, invece, per la *restitutio in integrum* che costituisce l'altra opzione posta a sua disposizione), è tenuta a conformarsi ai criteri decisi in sentenza.

3 La riforma della sentenza n. 798 del 2015 provoca quindi l'invalidità sopravvenuta del provvedimento, dato che, come già accennato, la decisione di riforma ha mutato i presupposti sui quali la decisione del Comune è stata presa (peraltro contestati con il secondo e quarto motivo del ricorso introduttivo, riproposti nel ricorso in riassunzione). Come ancora nota l'Adunanza Plenaria n. 18 del 1982, citata dal ricorrente, se gli atti di ottemperanza adottati a seguito della sentenza di primo grado non risultino adeguati od interferiscano con il normale ambito di espansione, esterna al processo, del giudicato formatosi a seguito dell'inoppugnabilità formale della decisione in grado di appello incorrono in invalidità sopravvenuta a causa della loro non conformità alla fattispecie costituita per effetto *ex tunc* dall'annullamento disposto con la decisione anzidetta.

3.1 Tale principio è applicabile al caso in esame, anche se la sentenza riformata non ha ad oggetto l'annullamento di un atto amministrativo ma l'accoglimento di una richiesta di risarcimento del danno.

4 Alla luce di quanto sopra va quindi dichiarato improcedibile per carenza di interesse il ricorso introduttivo. Del resto la stessa parte ricorrente, nei motivi aggiunti, precisa che l'accoglimento di quest'ultimi, si rende del tutto superfluo (l'esame delle censure del ricorso introduttivo).

4.1 Deve invece essere accolto il ricorso per motivi aggiunti e, per l'effetto, deve

N. 00180/2016 REG.RIC.

essere annullato l'atto impugnato. Ne consegue che il Comune dovrà effettuare una nuova (e motivata) valutazione discrezionale in ordine agli interessi in conflitto, all'esito della quale, ove ritenga di non restituire il fondo ai legittimi proprietari previa riduzione nel pristino stato potrà, in via alternativa, disporre la sua acquisizione.

5 Per effetto dell'art. 42 *bis* del DPR n. 327 del 2001, e secondo le indicazioni di cui alla sentenza di questo Tar n. 798 del 2015, così come parzialmente riformata dalla sentenza n. 4457 del 2016, l'amministrazione, qualora decida per l'acquisizione, dovrà liquidare in favore del ricorrente il valore venale del bene al momento dell'emanazione del provvedimento, aumentato del 10% a titolo di forfettario ristoro del pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale arrecato, nonché del 5% annuo sul valore venale (come sopra determinato) a far data dal 16 dicembre 1996 per il periodo di occupazione illegittima. L'effetto traslativo è subordinato, come per legge, all'effettivo pagamento delle somme.

5.1 Peraltro, il predetto valore venale dovrà comprendere non solo il valore del suolo occupato, ma anche quello delle opere che su di esso siano state eventualmente realizzate (le quali, ove la p.a. non dovesse procedere all'acquisizione, sarebbero soggette ad accessione a favore del privato in applicazione degli ordinari canoni civilistici), per cui il valore di mercato andrà determinato tenendo conto delle caratteristiche attuali del bene e, quindi, anche dell'irreversibile trasformazione del fondo nel frattempo intervenuta (Cons. Stato, n. 4457 del 2016, cit.).

5.2 Si ribadisce, altresì, che - nonostante il valore debba essere calcolato alla data dell'adozione del provvedimento di acquisizione, con la conseguente non attualità della consulenza tecnica effettuata nel corso del giudizio dinanzi al Tribunale di Ascoli Piceno e depositata il 31 dicembre 2000 - il Comune dovrà comunque tener conto dei dati contenuti nella consulenza citata, costituenti argomenti di prova ai sensi dell'articolo 11, comma 6, c.p.a., e potrà discostarsene solo con adeguata motivazione.

N. 00480/2016 REG.RIC.

5.3 Il Collegio ritiene altresì di specificare che alla nozione di valore venale fatta propria dal citato art. 42 *bis* è riconducibile, nell'ipotesi di espropriazione parziale, la diminuzione di valore del fondo residuo (Corte Cost., 30 aprile 2015, n. 71).

6 Per le suesposte considerazioni il ricorso introduttivo deve essere dichiarato improcedibile, mentre il ricorso per motivi aggiunti deve essere accolto nei limiti di cui in motivazione. Ne consegue dell'obbligo per il Comune di Maltignano di provvedere, nel termine di 90 giorni dalla notificazione della presente sentenza a determinarsi nel senso dell'emanazione del provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 *bis* del DPR n. 327 del 2001, ove ne ritenga sussistenti i presupposti di legge (considerato che trattasi di scelta discrezionale), o in alternativa, qualora li ritenga non sussistenti, nel senso della restituzione, entro l'ulteriore termine di 90 giorni, dei beni in argomento ai legittimi proprietari.

6.1 Ai sensi dell'art. 34, lett. c), del c.p.a. il provvedimento, qualunque sia il suo dispositivo, emanato come già disposto entro 90 giorni dalla comunicazione o notificazione della presente decisione, sarà tempestivamente notificato ai proprietari e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'Amministrazione procedente, nonché comunicato alla Corte dei Conti.

6.2 Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza sono determinate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, dichiara improcedibile il ricorso introduttivo e accoglie il ricorso per motivi aggiunti, nei sensi, per gli effetti e con le conseguenze di cui in motivazione.

Condanna il Comune di Maltignano al pagamento delle spese del presente giudizio liquidate in € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), oltre accessori se e in quanto dovuti.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Comune di Maltignano Prot. n. 0008424 del 27-09-2018 arrivo Cat. 5 Cl. 1

N. 00180/2016 REG.RJC

Così deciso in Ancona nelle camere di consiglio dei giorni 20 dicembre 2017, 21 marzo 2018 e 23 maggio 2018, con l'intervento dei magistrati:

Maddalena Filippi, Presidente

Giovanni Ruiu, Consigliere, Estensore

Simona De Mattia, Consigliere

L'ESTENSORE

Giovanni Ruiu

IL PRESIDENTE

Maddalena Filippi

IL SEGRETARIO











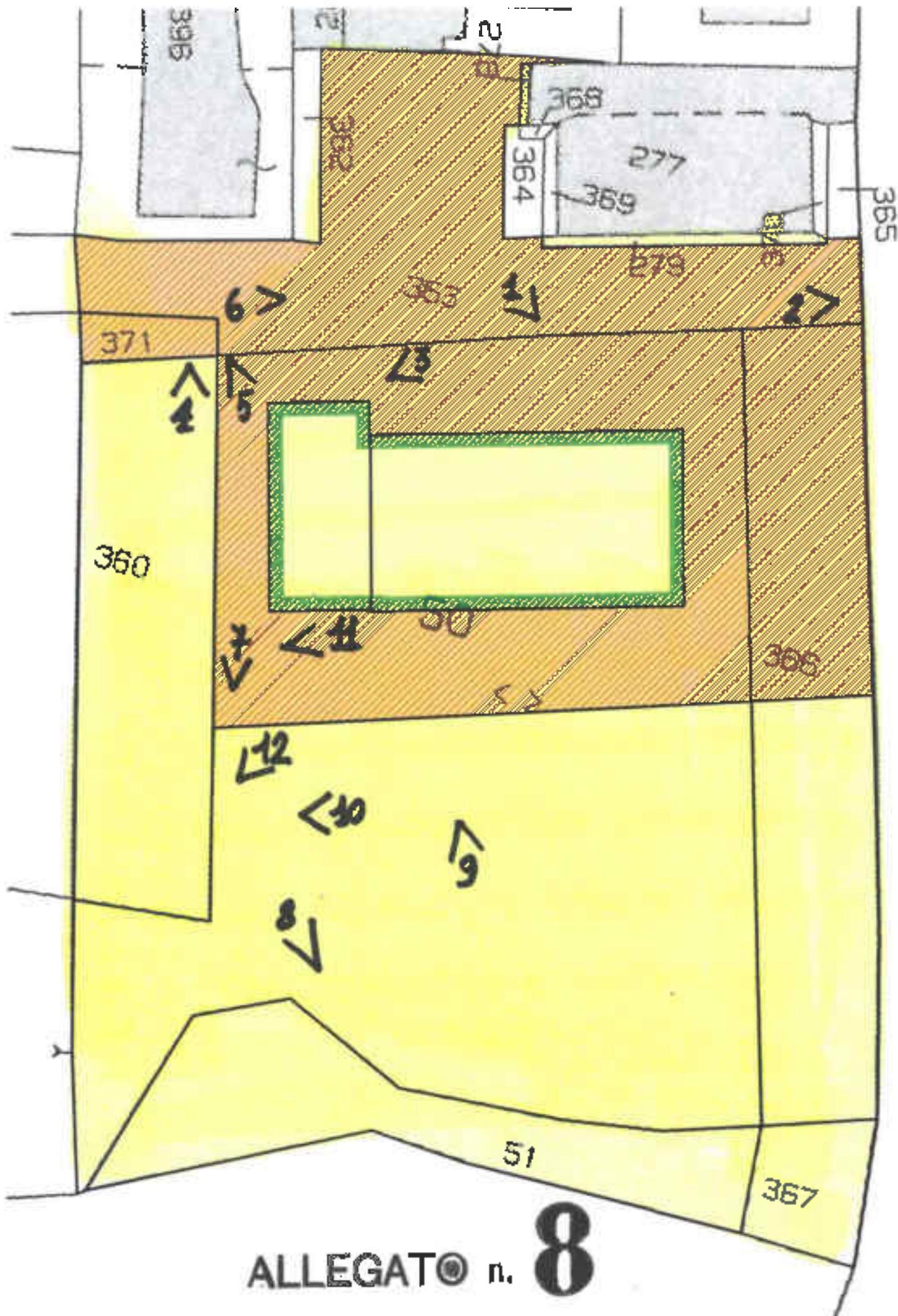


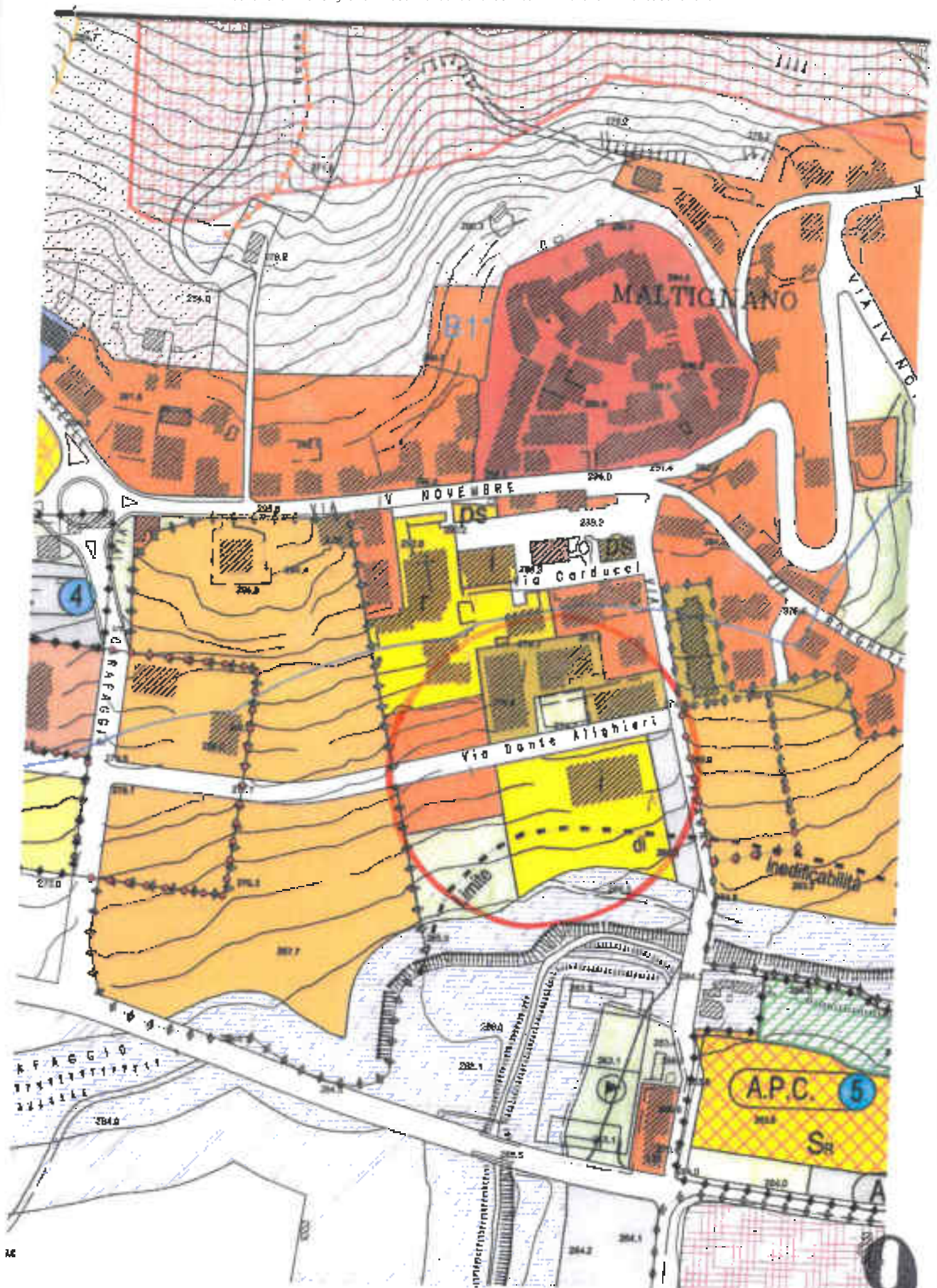
9



10







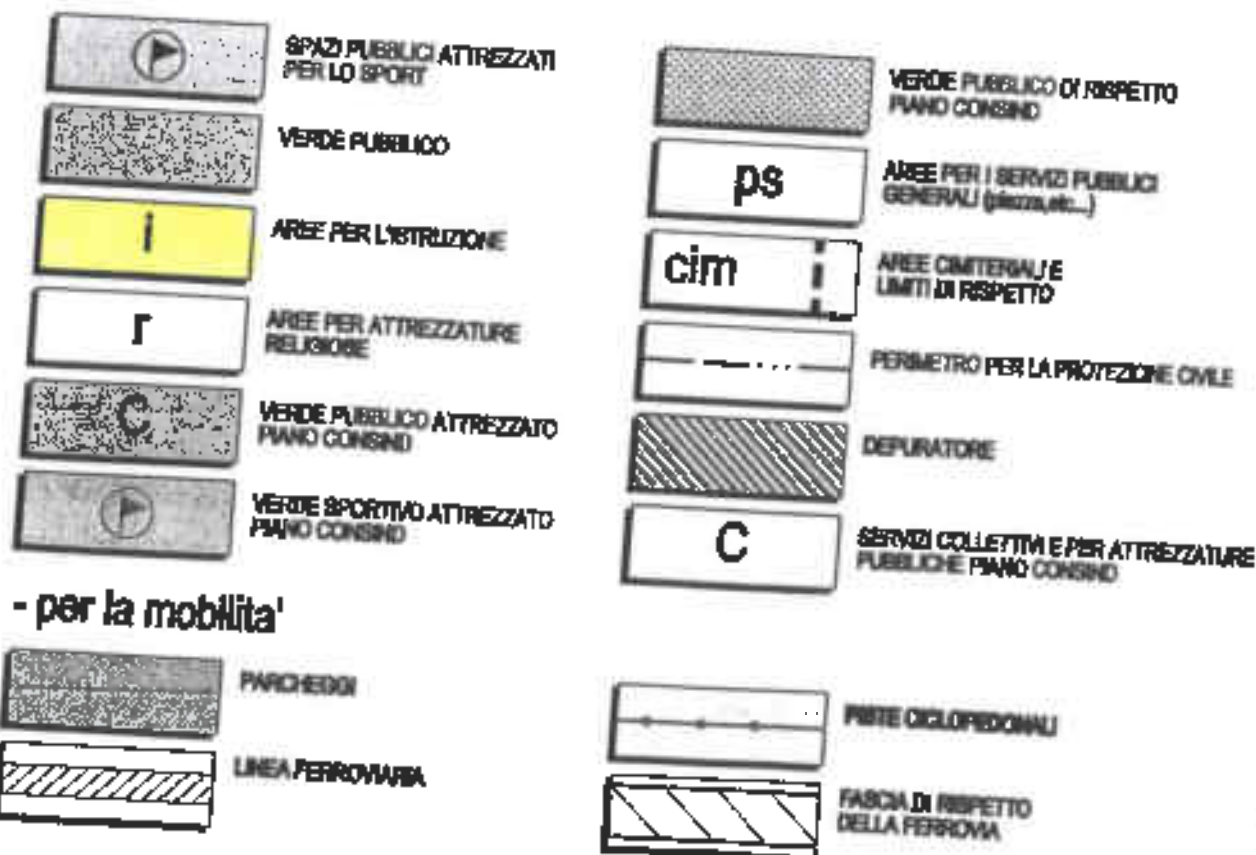
- opere ed interventi a carattere temporaneo connessi all'attività di ricerca ed esplorazione di idrocarburi e di risorse geotermiche;
- gli impianti a fune, le antenne, i ripetitori, previa verifica di compatibilità ambientale da effettuarsi con la modalità di cui agli articoli 63bis e ter delle N.T.A. del P.P.A.R.;
3. le opere necessarie all'adeguamento degli impianti esistenti di smaltimento dei rifiuti alle disposizioni del D.P.R. 915/82. Sono incluse nel regime delle esenzioni le varianti urbanistiche conseguenti le procedure di cui all'art. 3 bis della legge 441/87. Le relative opere sono soggette alla verifica di compatibilità ambientale di cui ai citati articoli 63 bis e ter;
4. gli interventi previsti dagli articoli 31 e 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
5. gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 31 della legge 457/76, e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici;
6. gli ampliamenti delle abitazioni rurali conformi alle previsioni del presente piano, di medesima caratteristica tipologica, fino ad un massimo del 20% della volumetria dell'edificio esistente.

Alle previsioni urbanistiche, per le quali non risulta possibile invocare i principi delle esenzioni di cui all'art. 60 delle NTA del PPAR, che risultassero interessate da vincoli che impongano una specifica normativa legata alla tutela degli stessi, saranno applicate le relative norme di tutela riportate nelle NTA della variante al PRG che si intendono prevalenti rispetto alla normativa prettamente urbanistica.

CAPO II

PARTI PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Sono zone previste ai sensi e nel rispetto del D.M. n. 1444 del 2/4/68. Esse comprendono le aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, operanti a scala di quartiere o di centro abitato. In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto.



ALLEGATO n.

10

Art. 41-Spazi pubblici attrezzati per lo sport

Sono le zone per attrezzature sportive destinate ad impianti sportivi coperti o scoperti. Sono permesse costruzioni inerenti le attività previste (tribune, spogliatoi, ecc.) per il pubblico e gli atleti.

Art. 42-Verde pubblico

Sono le zone per il verde pubblico destinate a verde naturale o attrezzato per il gioco dei bambini per lo svago dei ragazzi ed il riposo degli anziani o la realizzazione di orti urbani. In queste aree dovranno essere messe a dimora essenze arboree ad alto fusto nella misura di 3 per ogni 100 mq. È consentita la realizzazione di strutture attinenti alle funzioni a cui vengono destinate. L'attuazione di dette zone è subordinata all'attivazione delle procedure di cui al D.P.R. 327/01.

Art. 43-Aree per l'istruzione

Sono zone destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo e relativi servizi accessori. L'attuazione di dette zone è subordinata all'attivazione delle procedure di cui al D.P.R. 327/01.

Art. 44-Aree per servizi parrocchiali

Sono zone destinate ad ospitare le collettività religiose ed alla realizzazione di strutture di servizio di tipo parrocchiale. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri.

Indice di edificabilità fondiaria	F =	2,5	mq/mq
Altezza massima	Hmax =	10,0	ml
Distacco dai confini	DC =	5,0	ml
Distacco fra fabbricati	DF =	10,0	ml
N. di Piani	N =	3	

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

Art. 45-Verde pubblico attrezzato Piano Consind

Valgono le norme del piano consortile.

Art. 46-Verde sportivo attrezzato Piano Consind

Valgono le norme del piano consortile.

Art. 47-Verde pubblico di rispetto Piano Consind

Valgono le norme del piano consortile.

Art. 48-Aree per i servizi pubblici generali

Le strutture previste in queste zone sono o pubbliche o di uso pubblico per attività di tipo sociale, cultural ricreativo, sanitario, turistica ricettivo, amministrativo, direzionale ecc. (Ad esempio: mercato, cinema, ambulatorio, caserma, banche, sedi di società, uffici per enti pubblici e privati ecc.)

Il Piano si attua per intervento edilizio diretto rispettando i seguenti parametri urbanistici:

Indice fondiario	IF =	3,0	mq/mq
Altezza massima	Hmax =	10,0	ml
Distacco dai confini	DC =	5,0	ml
Distanza fra i fabbricati	DF =	10,0	ml

Art. 49-Aree cimiteriali e limiti di rispetto

Le aree ricadenti all'interno dell'ambito di rispetto cimiteriale hanno destinazione agricola. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi stabiliti dall'art. 338 del R.D.n.1285/1934, novellati dall'art. 38 della L.166/2001, nel rispetto delle altre norme specifiche stabilite dal PRG. Prima di eventuali ampliamenti del cimitero, fuori dall'attuale perimetro cartograficamente individuato dovrà essere acquisita conformità urbanistica mediante apposita variante al PRG.

Art. 50-Orti urbani

Si intende per orto urbano un appezzamento di terreno destinato alla produzione di fiori, frutta ed ortaggi per i bisogni del concessionario e della sua famiglia.

La realizzazione degli orti urbani può avvenire solo all'interno delle aree destinate a verde pubblico, a seguito di convenzione e previa redazione di un piano particolareggiato di iniziativa comunale che individui forme e dimensioni dei lotti e contenga una convenzione tipo per il loro affidamento elaborata nel rispetto del seguente regolamento.

Il titolare dell'orto non può cederlo né darlo in affitto ma deve coltivarlo direttamente e con continuità. Inoltre è obbligato a:

- curare l'ordine, la buona sistemazione e la pulizia del proprio orto per il quale non è ammesso l'incolto;
- non alterare in alcun modo il perimetro e la fisionomia della propria parcella.

È consentita la coltivazione di qualsiasi tipo di fiori, frutta ed ortaggi con le seguenti limitazioni:

- l'allevamento delle colture legnose è libero fino ad una altezza massima di 1,00 m;
- non sono ammessi nell'orto alberi di alto fusto ad eccezione di quelli da frutta che non possono comunque superare l'altezza di 3,00 m.
- le piante da frutta devono essere piantate ad almeno 3,00 m dagli orti confinanti e ad almeno 1,50 m da tutti gli altri lati e la loro chioma e le loro radici superficiali non potranno in ogni caso uscire dai confini della parcella.

Le recinzioni dell'orto devono essere eseguite con materiale vivo o con semplice rete metallica e non devono superare l'altezza di un metro.

Nello spazio riservato all'orto è consentita soltanto la costruzione di un capanno per gli attrezzi e le sue dimensioni non devono essere superiori a 3,00 x 3,00 m e a 2,50 m di altezza.

I capanni devono essere posti ad almeno 2,50 m dai confini dell'orto. I capanni possono essere accorpali per due o per quattro parcelle contigue. In tali casi, i muri di separazione dei capanni addossati devono essere costruiti in materiale ignifugo. I capanni non possono essere usati per il pernottamento, non devono contenere elettrodomestici o altre apparecchiature elettriche e non possono contenere mobili o strumenti che non siano strettamente legati all'attività agricola.

Eventuali pergole o serre non possono superare le dimensioni consentite per i capanni e devono rispettare le stesse distanze dai confini. Tutti i tunnel e le protezioni stagionali devono essere smantellati entro il 30 aprile di ogni anno. Sono vietate la pavimentazione e l'edificazione di elementi architettonici diversi da quelli espressamente descritti.

È inoltre fatto espresso divieto di:

- allevare e/o tenere in custodia animali di qualsiasi tipo nell'orto;
- utilizzare materiali di recupero per qualsiasi tipo di intervento;
- tenere nell'orto depositi di materiali e bidoni di riserva d'acqua;
- fare commercio dei prodotti coltivati nell'orto;
- effettuare allacciamenti alla rete elettrica ed idrica che non siano dati o ammessi dal Comune;
- scaricare materiali inquinanti o altrimenti nocivi;
- usare prodotti fitosanitari delle classi 1-2-3 e prodotti erbicidi di qualsiasi tipo;
- produrre rumori molesti;
- accendere stoppie o rifiuti se non nei modi e tempi previsti dai regolamenti comunali vigenti.

Art. 51-Depuratore

Area riservata alla realizzazione di impianti tecnologici per la depurazione delle acque reflue. Sono consentite tutte le attrezzature necessarie allo scopo.

Art. 52-Servizi collettivi e per attrezzature pubbliche Piano Consind

Valgono le norme del piano consortile.

Art. 53-Parcheggi

Sono zone destinate a spazi di sosta e parcheggi. Dette aree devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo per ogni 25 mq di superficie.

Art. 54-Aree per stazioni di servizio (soppresso)

Art. 55-Pista ciclabile

Per percorsi ciclabili si intendono gli spazi pubblici e/o privati di uso pubblico esistenti e di nuova formazione destinati alla circolazione esclusiva delle biciclette.

L'indicazione del tracciato ciclabile ha valore di massima. In sede di progettazione esecutiva quando necessario sono ammesse lievi modifiche che non costituiscono varianti al piano regolatore generale.



REGIONE MARCHE
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO
COMUNE DI

MALTIGNANO

Comune di Maltignano
Provincia di Ascoli Piceno

Elaborato approvato definitivamente con
Deliberazione Consiliare n. 4 del 14/01/2013

IL VICE SINDACO
Dott. Armando Falconi

IL SEGRETARIO
Dott. Luigi Caropreso



VARIANTE GENERALE

anno 2010

Progettista

MICHELE LAORTE - Ingegnere Civile edile
Viale di Roma 100 - 63012 Ascoli Piceno

ALBERTO CLERICI - Ingegnere Civile edile
Viale di Roma 100 - 63012 Ascoli Piceno

Collaboratore

VALERIA PORZI - architetto
Viale di Roma 100 - 63012 Ascoli Piceno



ORDINE DEGLI INGEGNERI
PER IL TRIBUNALE
N. 241 - Circolo Professionale
DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

ORDINE DEGLI INGEGNERI
EXTRA I G. ALBERTO CLERICI
N. 241 - Circolo Professionale
DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

USO DEL SUOLO

9

CAPOLOGGI

GENERALI
PIANO

LEGENDA

TUTELA PAESISTICO-AMBIENTALE

	AMBITO DI TUTELA DI PIANO DEL CENTRO-STORICO		AREE ARCHEOLOGICHE
	AMBITO DI TUTELA INTEGRALE CENTRO STORICO		AREA A RISCHIO FRANA MOLTO ELEVATO - R4
	AMBITO DI TUTELA DI PIANO DEI CORSI D'ACQUA		AREA A RISCHIO FRANA MEDIO - R2
	AMBITO DI TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA		AREA A RISCHIO FRANA MODERATO - R1
	AMBITO DI TUTELA DEI CRINALI		AREA A RISCHIO ESCONDAZIONE ELEVATO - E3
	AREE INSTABILI PER FRANGIBILITA' DIFFUSA		AREA A RISCHIO ESCONDAZIONE MEDIO - E2
	AREE CON ELEMENTI D'INSTABILITA'		LOCALIZZAZIONE INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO E SISTEMAZIONE IDRAULICA FOSSI
	AMBITO DI TUTELA MANUFATTI EXTRA-URBANI		LIMITE DI CUI ALLA L.8 Agosto 1995, n.431

PARTI PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE

	SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PER LO SPORT		VERDE PUBBLICO DI RISPETTO PIANO CONSIND
	VERDE PUBBLICO		AREE PER I SERVIZI PUBBLICI GENERALI (piazze, etc...)
	AREE PER L'ISTRUZIONE		AREE CIMITERIALI E LIMITI DI RISPETTO
	AREE PER ATTREZZATURE RELIGIOSE		PERIMETRO PER LA PROTEZIONE CIVILE
	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PIANO CONSIND		DEPURATORE
	VERDE SPORTIVO ATTREZZATO PIANO CONSIND		SERVIZI COLLETTIVI E PER ATTREZZATURE PUBBLICHE PIANO CONSIND
- per la mobilita'			PISTE CICLOPEDONALI
	PARCHeggi		FASCIA DI RISPETTO DELLA FERROVIA
	LINIA FERROVIARIA		

PARTI CONSOLIDATE e IN TRASFORMAZIONE

- agricole

	AREE AGRICOLE
--	---------------

- di interesse storico

	CENTRO STORICO
--	----------------

ERARENZA



Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Repertorio - Direttore MARCO DE PASQUALEVIS tel. 0521/851100

11

1 Particella 584



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2018

Data: 20/11/2018 - Ora: 16.04.24 Fine
Visura n.: T282024 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MALTIGNANO (Codice: ES648)	
Catasto Terreni		Provincia di ASCOLI PICENO	
Immobile		Foglio: 8 Particella: 371	

N.		DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
		Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie m² ha are ca	Deduz.	Reddito
1		8	371	-	-	SIGNIN ARBOR	00 63		
Nodifica							Deduzione L. 544		Altri Deduzione L. 646

INTESITATI				RISULTAMENTO del 09/05/1990 in atti del 09/05/1994 (n. 303/S/1990)	
------------	--	--	--	---	--

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		ROSATI Laila nato a MALTIGNANO il 18/08/1938		RSTUGU380818386E*		(1) Proprietà per 14/2/48	
2		ROSATI Maria Angela nata a MALTIGNANO il 22/07/1914		RSTVNG34060888W*		(1) Proprietà per 4/7/48	
DATI DERIVANTI DA		TUBSTAMENTO CROGRAFICO del 12/05/1999 Valenza in atti del 23/03/2000 Repertorio n.: 15923 Foglio: NOT PLATANI Sede: ASCOLI PICENO Foglio: 8 Particella: 371		RSTVNG34060888W*		RSTVNG34060888W*	
		PICENO Volume 713 n. 31 del 12/11/1990 (n. 3495/1/1999)					

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica creata per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2018

Data: 20/11/2018 - Ora: 16.05.04 Fine
Visura n.: 1282406 Page: 1

Dati della richiesta
Catasto Terreni
Immobile
Comune di MALTIGNANO (Codice: EN68)
Provincia di ASCOLI PICENO
Foglio: 8 Particella: 363

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI D.A.	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie m² ha are ca	Deduz.		Reddito
1	8	363		-	SEMIN AREOR	11 84		Emendabile Euro 4,89 L. 9.472	Area Euro 5,81 L. 11.348
Note:									
FRAZIONAMENTO del 09/05/1990 in atti dal 09/06/1994 (n. 363.2/1990)									
INTESTATI									
N.	DATI ANAGRAFICI								
1	ROSATI Luigi nato a MALTIGNANO il 18/08/1938								
2	ROSATI Maria Angela nata a MALTIGNANO il 22/07/1934								
DATI DERIVANTI DA									
TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/03/1999 Volume in atti dal 23/03/2000 Registro n. 15928 Rogante: NOT FLAIANI (Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: TR Sede: ASCOLI PICENO Volume: 713 n. 31 del 12/11/1999 (n. 3495.1/1999)									
Unità immobiliari n. 1									
CODICE FISCALE ROSATI GUARDASIGLIE* RST13MNG34L62E868W*									
DIRITTI E ONERI REALI (1) Precedenza per 12/12/98 (1) Precedenza per 07/48									

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2018

Data: 20/11/2018 - Ora: 16.06.48 Mine
Visura n.: T283399 Pag: 1

Dati della richiesta Comune di MALTIGNANO (Codice: ER68)

Catasto Turrenti Provincia di ASCOLI PICENO

Immobile Foglio: 8 Particella: 524

DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub	Perc	Quantà Classe	Superficie m²	Dellus	Reddito	
1	8	524	-	SEMIN ARBOR	21,30		Dominiuale Euro 8,80	Aggiunto Euro 10,49
Modifica								VALUTAZIONE INVIETICID del 08/02/2016 protocollo n. AP0012283 in atti del 08/02/2016 T. R. 11131/2016. (n. 204.1/2016)
Annotazioni				Parcella				
INTESTATI				di immobile: fru-zione di ag-zione non conforme all'art. 1, comma 8, del d.m.f. n. 701/94 lettera d'incarico prot. n. 11204/2016				
N.	DATI ANAGRAFICI							
1	ROSATI Luigi nato a MALTIGNANO il 18/08/1938			CODICE FISCALE				DURATI KONERI REALI
2	ROSATI Maria Angela nata a MALTIGNANO il 20/07/1934			RSTT/CL35M181868F*				(1) Proprietà per 142/148
				RSTUMNT34962ER68W*				(1) Proprietà per 6/148
Unità immobiliari n. 1								

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2018

Data: 20/11/2018 - Ora: 16.07.32 Fine
Visura n.: 1283849 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MALTIGNANO (Codice: F2668)								
Catasto Terreni		Provincia di ASCOLI PICENO								
		Foglio: 8 Particella: 554								
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq) In misura	Deduc	Denzionale Euro 2,14	Reddito Euro 2,54	
1	8	554		-	SEMIN ARBOR	05 17				
Nota: Variazione D'ufficio del 08/02/2016 per il collaudo n. AP0017258 in rid del 08/02/2016 T. F. 1121/2016. (m. 2016, 1/2016)										
Annotazioni										
di immobile: Em. atto di espropriazione con espropriazione all'art. 1, comma 3, del d.m.f. n. 701/94, lettera d'incarico prot. n. 11208/2016										
INTERESTATI										
N.	DATI ANAGRAFICI									
1	ROBATTI Luigi nato a MALTIGNANO il 18/08/1938									
2	ROBATTI Maria Angela nata a MALTIGNANO il 22/07/1934									
Unità immobiliari n. 1										
CODICE FISCALE RSTLGN634L67996590* (1) Proprietà per 142/148 (1) Proprietà per 6/148										

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 20/11/2018 - Ora: 16.05.54 Fine
Visura n.: 1282885 Pag. 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2018

Dati della richiesta Comune di **MALTIGNANO** (Codice: E868)

Catasto Terreni Provincia di **ASCOLI PICENO**

Foglio: 8 Particella: 360

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) In area ca	
1	8	360			SUMIN ARBOR	08 74	
Denominazione Urban 3,61 L. n. 992							Valutazione del 09/02/1999 in anni dal 09/06/1994 (n. 363.5/1999)
Dettone 1.690							

INTESATI

N	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI FONDEARI
1	ROSATI Luigi nato a MALTIGNANO il 18/08/1938		RSTLGRURMIBES68P	(1) Proprietà per 142/148
2	ROSATI Maria Aquilone nata a MALTIGNANO il 22/07/1934		RSTANR34L02E260W*	(1) Proprietà per 61/48
QUALI DEBENTURA				
TESTAMENTO DI OGGERAO del 12/03/1999 Volura in atti dal 25/03/2000 Registro u.: 15924 Regione: NOT PLACANT Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: 178 Sede: ASCOLI				
PICENO Volume: 713 n. 31 del 12/11/1999 (n. 3405 /13000)				

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



**Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

Data: 20/11/2018 - Ora: 16:08:10 Fide

Visita a: T284209 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2018

Dati della richiesta		Comune di MALTIGNANO (Codice: F366)																			
Catasto Terreni		Provincia di ASCOLI PICENO																			
Immobile		Foglio: 8 Particella: 553																			
N		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA													
		Foglio		Particella		Sub		Pozz		Qualità Classe		Superficie m ²		Destinazione		Reddito		Aggiunto			
1		8		553				-		SEMIN ARBOREA		2		24		61		Euro 10,58		Euro 13,97	
Notifica														Partito						VARIAZIONE D'EFFICACIA del 08/03/2016 protocollo n. ALP0112284 in atti dal 08/02/2016 T. F. 11121/2016. (04.2016.1/2016)	
Annullazioni																				di immobile 1-ultimo di aggiornamento 1000 conforme all'art. 1, comma 3, del d.m.f. n. 70/194, lettera d'incasso per L. n. 112/19/2/116	
INTERESTATI																					
N.		DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE		DIRITTI BONIFER REALI							
1		ROSATI Luigi nato a MALTIGNANO il 18/08/1938												RSTLGF35M18786894							
2		ROSATI Mario Angelo nato a MALTIGNANO il 22/07/1934												RSTMNG14L22486894							
Unità immobiliari n. 1																					

Visura telematica esente per fini istituzionali

^{xx} Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2018

Data: 20/11/2018 - Ora: 16:09:37 Fine
Visura n.: 1285000 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di MALTIGNANO (Codice: FR66)	
Catasto Terreni		Provincia di ASCOLI PICENO	
Immobile		Foglio: 8 Particella: 51	

K.		DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub.	Part.	Qualità Classe	Superficie (mq)	Modul.	Domicile	Reg. Imp.
1	8	51	-	PASCOLO ARR.	06,59		Diritto UBI	Area 4,14
Tabella di ripartizione del 09/12/2010 protocollo n. AP0206385 in atti del 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DELL' DL 3.10.2006 N.262 (n. 2152/2010)								
Notifica Amministrativa		di ampio VARIAZIONE CORTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2009 - CLASSAMENTO PER PARIFICAZIONE CON LA QUALITÀ "91 - PASCOLO", CLASSE UNICA						

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	ROSATI Luigi nato a MALTIGNANO il 18/08/1938			RST020-884182688P*		(1) Proprietà per 14/11/18	
2	ROSATI Maria Anna nata a MALTIGNANO il 23/07/1934			RST020-341672-808N*		(1) Proprietà per 5/1/48	
DATI DERIVANTI DA		TESTAMENTO OLOGRAFICO del 12/05/1999 Volume n. 31 del 12/11/1999 (n. 3495,1/1999)		PCCNO Volume 713 n. 51 del 12/11/1999 (n. 3495,1/1999)		Sede: ASCOLI PICENO Registrazione: UR Sede: ASCOLI P	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

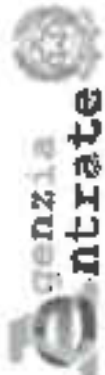
Data: 20/11/2018 - Ora: 16.10.40 Fine:
Visura n.: T285612 Pag: 1

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2018

Dati della richiesta Catastro Terreni Immobile									
Comune di MALTIGNANO (Codice: F868) Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 8 Particella: 367									
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (m²)	Destinaz	Dominicale	Reddito	
1	8	367	-	PASCOLO U	01 01		Esente 0,00 L. 172	Agrolio Esente 0,04 L. 76	FRAZIONAMENTO del 09/05/1990 in atti dal 09/05/1994 al 30/3/1990
Notifica INTESATE									
DATI ANAGRAFICI 1. ROSATI Luigi nato a MALTIGNANO il 18/09/1938 2. ROSATI Maria Anna nata a MALTIGNANO il 22/07/1924 DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLIGRAFO del 12/01/1999 Volontà in atti dal 23/05/2000 Registro n. 15728 Bologna. NOTI PLAJANI Sede: ASCOLI PICENO Registrazione L.R. Sede: ASCOLI PICENO Volume: 713 n. 31 del 12/01/1999 al 3495,1/1999									
Unità immobiliari n. 1									

Visiva telematica esente per tutti istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

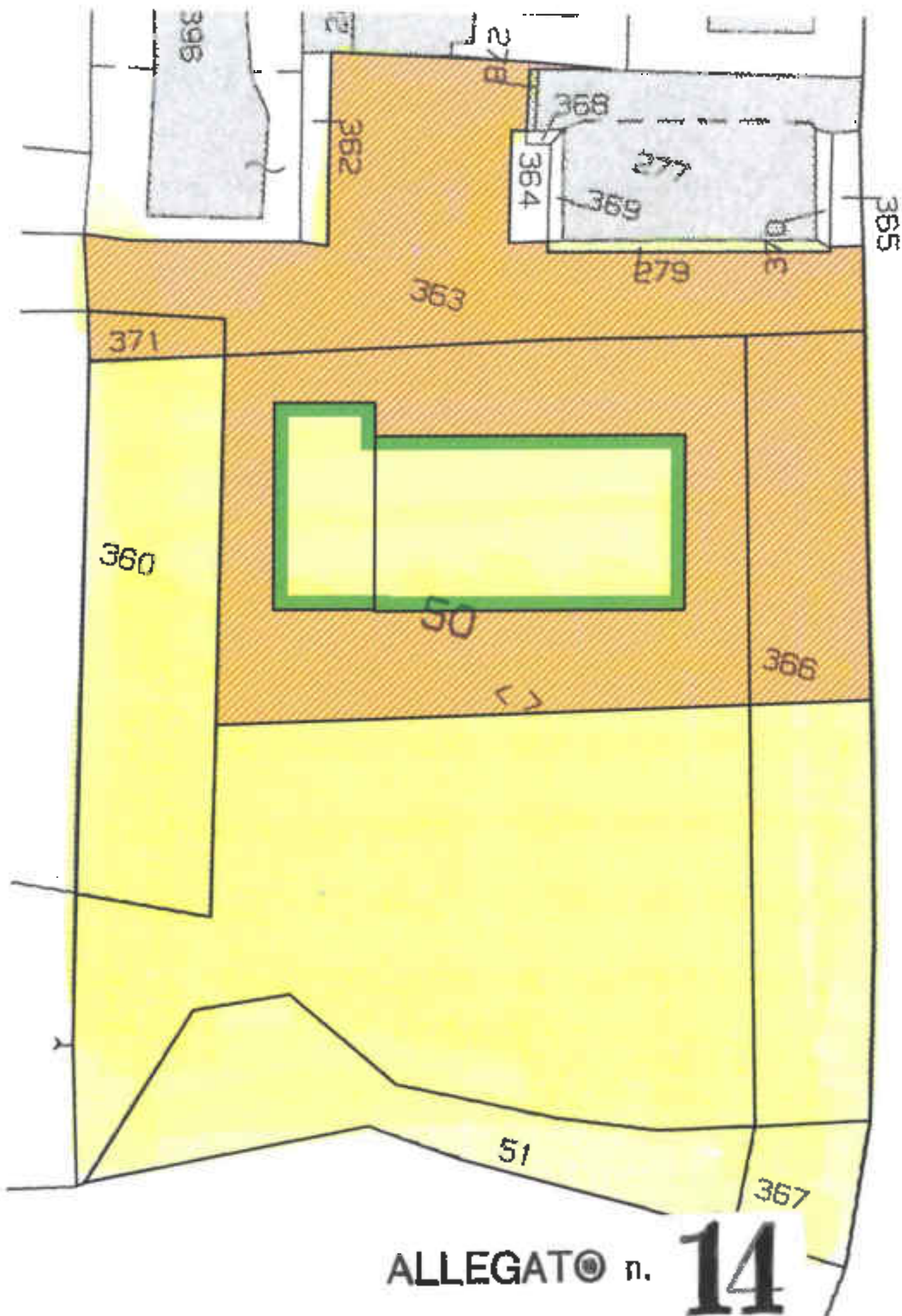
Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2018

Data: 20/11/2018 - Ora: 16.06.49 Fine
Visura n.: 7284551 Pag. 1

Dati della richiesta		Comune di MALTIGNANO (Codice: E868)										
Catasto Terreni		Provincia di ASCOLI PICENO										
Immobile		Foglio: 8 Particella: 555										
		DATI IDENTIFICATIVI										
N.		Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie (mq)		Tasse		DATI CLASSAMENTO	
							Ind. area					
1	R	555			*	SEMIN ARBUR	105,85					
Nota		Parchia										
Amministrazioni		di Immobile: f.m.-fitto di appiommovale non conforme all'art. 1, comma 3, del d.m.f. n. 701/94, lettera d'iscrizione per n.11205/2016										
INTERESSATI												
N.	DATI ANAGRAFICI											
1	ROSAMIT Luigi nato a MALTIGNANO il 18/04/1935											
2	RUSACU Maria Angela nata a MALTIGNANO il 22/07/1931											
Unità Immobiliari n. 1		CODICE FISCALE RSTLGT193M18E86F* RSTVMN334L62F808W*										
		DIRITTI E ONERI REALI (*) Proprietà per 1/2/148 (1) Proprietà per 6/148										

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





1



2



3



4



5



6



7



8

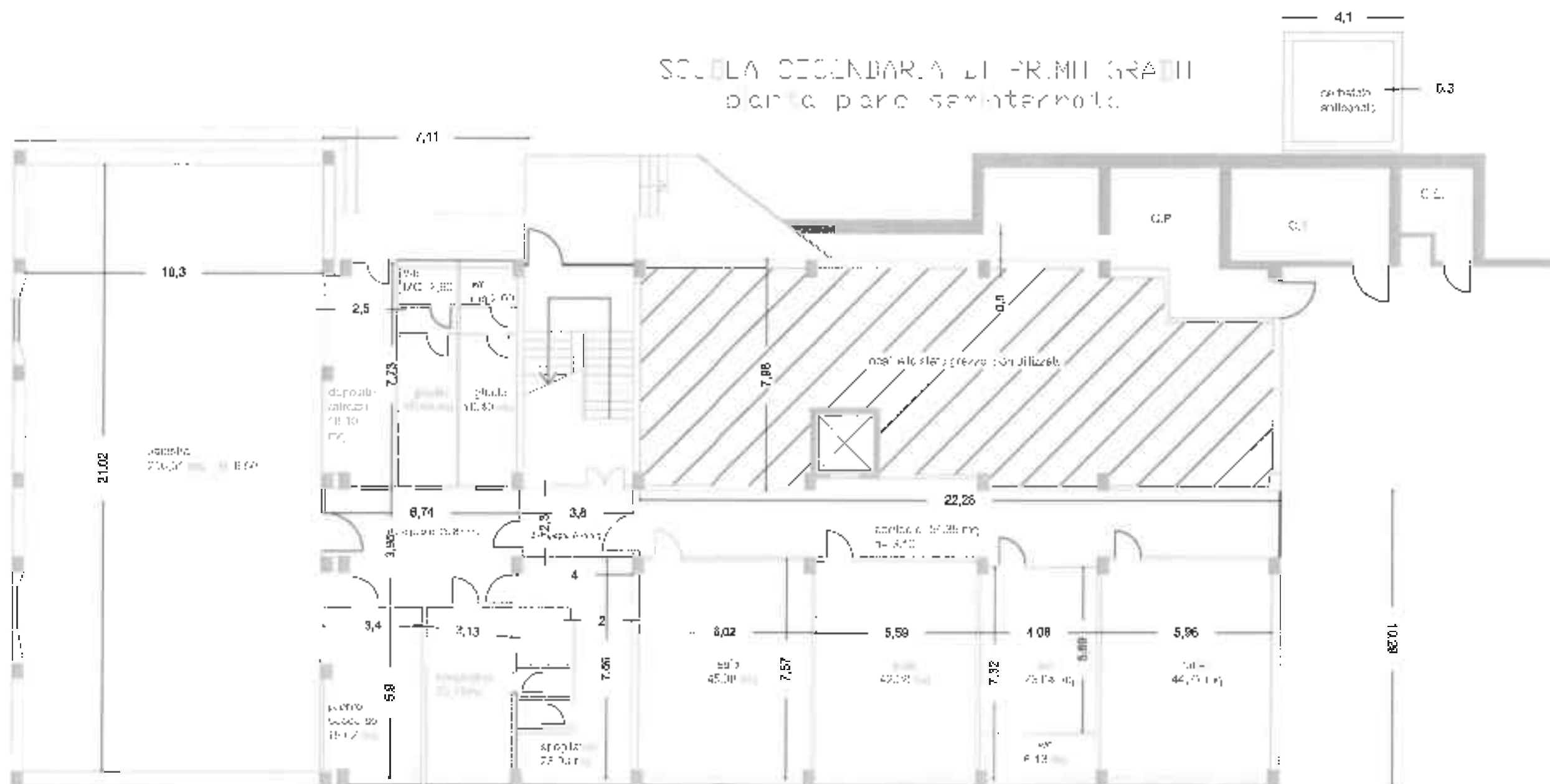


COMUNE DI MALTIGNANO

(Provincia di Ascoli Piceno);

08-06-2007 11:00 AM

Domènec Melé

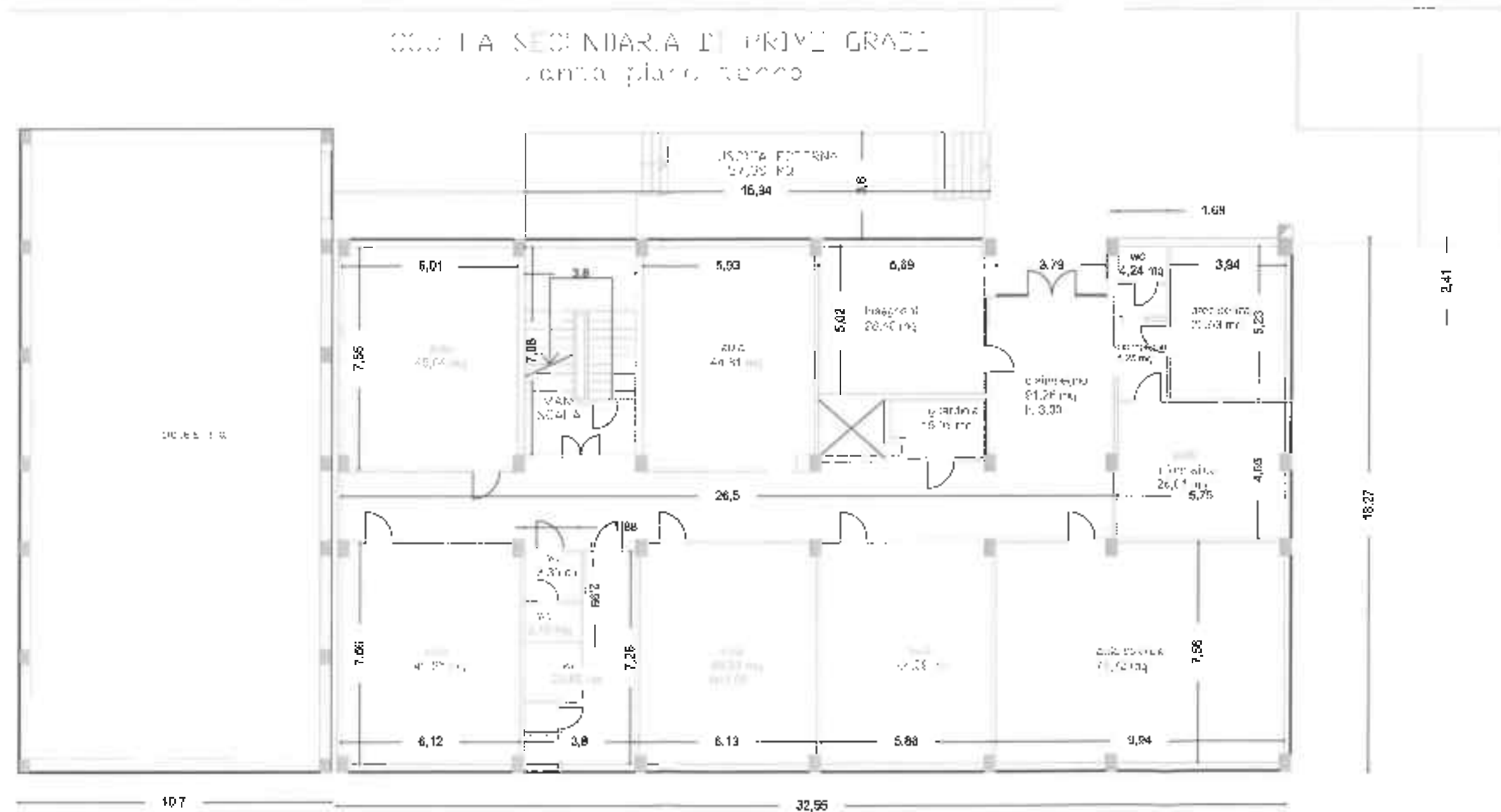


COMUNE DI MALTIGNANO

(Provincia di Ascoli Piceno)

Scala: 1:100

Pianta Scuola Media



Permessi di costruzione RILASCIATI:

ANNO 2013 N. 10

ANNO 2014 N. 13

ANNO 2015 N. 12

ANNO 2016 N. 7

ANNO 2018 N. 8

ANNO 2019 N. 4 AD OGGI

N. B. La maggioranza dei permessi riguardano ristrutturazione di edifici esistenti e piano casa:

Distinti Saluti

Spurio geom. Alfiero

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
34	23	25	39	17	22	14	7	7	12	5	5	7	12	7
NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN	NTN

NTN	Numero di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni).
-----	--

SPESE SCUOLA

N°	DESCRIZIONE	DITTA	DATA	IMPORTO	IMP. IVATO
1	Realizzazione scuola-anticip. (7/90)	Imp. Guerrieri	14-03-'90	42.333.800 £	44.026.944 £
2	Realizzazione scuola 1° SAL	Imp. Guerrieri	05-06-'80	97.316.000 £	101.208.640 £
3	Realizzazione scuola 2° SAL	Imp. Guerrieri	19-12-'90	108.148.000 £	112.473.920 £
4	Realizzazione scuola 3° SAL	Imp. Guerrieri	21-05-'91	105.947.000 £	110.184.880 £
5	Realizzazione scuola 4° SAL	Imp. Guerrieri	04-09-'91	123.797.400 £	128.749.287 £
6	Realizzazione scuola Stato Fin.	Imp. Guerrieri	26-01-'93	11.465.740 £	12.497.857 £
7	Realizzazione scuola - Rel. Geolog.	Dr. Marucci	15-07-'91	5.012.160 £	5.864.470 £
8	Realizzazione scuola - sp. tecniche	Ing. Silvestri	04-09-'91	36.184.000 £	43.782.640 £
9	Realizzazione scuola - sp. tecniche	Ing. Silvestri	25-02-'94	10.000.000 £	12.100.000 £
10	Realizzazione scuola - sp. tecniche	Ing. Silvestri	21-12-'93	15.488.000 £	18.740.480 £
11	Realizzazione scuola - sp. tecniche	Ing. Celani	04-09-'91	9.137.300 £	11.056.300 £
12	Realizzazione scuola - sp. tecniche	Ing. Celani	26-02-'94	4.306.000 £	5.210.260 £
13	Realizzazione scuola - sp. tecniche	Ing. Mistichelli	05-10-'91	2.479.339 £	3.000.000 £
14	Realizzazione scuola - sp. tecniche	Geom. Vulpio	12-03-'90	1.000.000 £	1.213.800 £
15	Realizzazione scuola - sondaggi	Rossi Pio e Umberto	21-04-'90	1.166.000 £	1.387.540 £
					611.596.828 £
a	Realizzazione palestra - 1° SAL	Imp. Gaspari F&G	12/10/94	109.175.000 £	119.000.750 £
b	Realizzazione palestra - 2° SAL	Imp. Gaspari F&G	08-02-'95	110.417.762 £	120.355.350 £
c	Realizzazione palestra - Stato F.	Imp. Gaspari F&G	04-02-'95	1.112.500 £	1.212.625 £
d	Realizzazione palestra - sp. tecniche	Ing. Silvestri	21-12-'94	10.743.800 £	13.000.000 £
e	Realizzazione palestra - sp. tecniche	Ing. Celani	21-01-'95	1.852.892 £	2.000.000 £
f	Realizzazione palestra - sp. tecniche	Arch. Cinciripini	19-11-'94	174.450 £	211.097 £
					265.779.822 £
aa	Completamento PS1°- 1° SAL	Imp. Habitat Costruz.	08-09-'98	50.070.000 £	55.077.000 £
bb	Completamento PS1°- Stato Finale	Imp. Habitat Costruz.	26-11-'98	20.199.454 £	22.219.400 £
					77.296.400 £
aaa	Completamento P1°	Imp. Saggese Spa	20-09-'17	55.152,95 €	67.286,60 €
bbb	Completamento P1°-1° SAL	Imp. Saggese Spa	27-06-'18	118.339,82 €	130.173,80 €
ccc	Completamento P1°-2° SAL	Imp. Saggese Spa	21-09-'18	68.289,84 €	75.096,82 €
					272.557,22 €

N. 00051/2019 REG.RIC.

Pubblicato il 24/07/2019

N. 00508/2019 REG.PROV.COLL.
N. 00051/2019 REG.RIC.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 51 del 2019, proposto da Rosati Luigi in proprio e nella qualità di erede A. M. Luigi Rosati, rappresentato e difeso dagli avvocati Enrico Follieri, Ilde Follieri, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Antonio Di Stasi in Ancona, via Orefici 5;

contro

Comune di Maltignano rappresentato e difeso dall'avvocato Massimo Ortenzi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Maurizio Discepolo in Ancona, via Matteotti n. 99;

per l'ottemperanza

della sentenza del Tar Marche n. 625 del 26 settembre 2018, nonché per la dichiarazione di nullità o comunque per l'annullamento del decreto prot. n. 11307 del 24 dicembre 2018, con il quale il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Maltignano ha disposto l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327 del 2001 solo di una parte delle aree di proprietà dei

N. 00051/2019 REG.RIC.

signori Luigi Rosati e Maria Angela Rosati e ha determinato la relativa indennità in Euro 356.000,00 totali di cui da versare Euro 204.937,23, per via di somme portate in compensazione;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Maltignano;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 17 aprile 2019 il dott. Giovanni Ruiù e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Questo Tribunale, con la sentenza n. 798 del 6 novembre 2015, pronunciata decidendo sulle domande presentate in via alternativa dall'odierno ricorrente - originariamente con Angelo Luigi Rosati, poi deceduto - dava atto della trasformazione irreversibile delle aree di loro proprietà, senza valido titolo per il trasferimento di quest'ultima, disponendo che il Comune di Maltignano dovesse scegliere tra l'emanazione di un provvedimento ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327 del 2001, sussistendone i presupposti di legge o l'immediata restituzione del bene, previa riduzione in pristino delle aree, stabilendo altresì i criteri per la liquidazione del valore ex art. 42 bis citato. Si dichiarava inoltre l'obbligo per il Comune di provvedere nel termine di 90 giorni, dalla comunicazione o notificazione della decisione.

Parte ricorrente proponeva altresì appello alla sentenza citata esclusivamente per la parte in cui si è stabilito che la liquidazione, ai sensi del richiamato art. 42 bis del DPR n. 328 del 2001, dovesse essere limitata al valore venale del bene al momento dell'emanazione del provvedimento, più eventuali accessori di legge, e non al valore al momento dell'occupazione attualizzato, escludendo altresì la maggiorazione del cinque per cento, per ogni anno di occupazione, e del dieci per

N. 00051/2019 REG.RIC.

cento, per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, del valore venale del bene.

Il Comune - con le delibere di Giunta Comunale n. 91 del 26 novembre 2015 e di Consiglio Comunale n. 40 del 30 dicembre 2015 prendeva atto della sentenza del Tar Marche e ha dato ad essa esecuzione, stabilendo di restituire parte dei terreni e, per la rimanente parte, decidendo di procedere all'applicazione dell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327 del 2001, nominando un professionista per la stima e assegnando la somma di Euro 78.000,00 per la liquidazione.

Con decreto n. 00001041 dell'8 febbraio 2016 il Comune acquisiva, ai sensi dell'art. 42 bis del DPR n. 327 del 2001, al proprio patrimonio indisponibile una superficie di mq. 3.900, stabilendo di corrispondere al sig. Luigi Rosati Euro 74.837,84 ed alla sorella, signora Maria Angela Rosati, Euro 3.162,16, e di riservare ad altro atto la restituzione delle restanti aree pari a mq. 4.912.

Parte ricorrente, con ricorso n. 625 del 2018, contestava la legittimità dei provvedimenti comunali attraverso il rito dell'ottemperanza ex art. 112 c.p.a., da vale, in alternativa, quale ricorso impugnatorio, chiedendo che tali atti venissero dichiarati nulli per violazione della sentenza o, in alternativa, annullati per le illegittimità denunciate, presentando a riguardo cinque motivi di gravame. In particolare, nel primo deduceva, tra l'altro, la violazione del termine di 90 giorni stabilito dalla suddetta sentenza n. 798 del 2015.

Questo Tribunale, con sentenza non definitiva n. 540 del 3 ottobre 2016, qualificava come motivo di nullità per violazione o elusione del giudicato solo il primo motivo di ricorso (sulla violazione del termine per provvedere imposto dalla sentenza n. 798/2015), mentre qualificava gli altri quattro come motivi di annullamento. Rigettato detto primo motivo, disponeva la trattazione degli altri con il rito ordinario.

Nel frattempo il Consiglio di Stato, con sentenza n. 4457 del 25 ottobre 2016, accoglieva parzialmente l'appello contro la sentenza n. 789 del 2015, stabilendo che:

N. 00051/2019 REG.RIC.

- il valore venale del bene cui all'art. 42 bis del DPR n. 327 del 2001 deve essere calcolato al momento dell'acquisizione, come ritenuto da questo Tribunale, e comprende non solo valore del suolo occupato, ma anche quello delle opere che su di esso siano state eventualmente realizzate;
- diversamente da quanto disposto dalla sentenza impugnata, il ricorrente ha diritto alla liquidazione del 10% del valore venale a ristoro del pregiudizio non patrimoniale e del 5% annuo sulla medesima somma, a far data dal 16 dicembre 1996, per il periodo di occupazione illegittima.

Il ricorso era quindi riassunto, con la proposizione di motivi aggiunti, in data 11 novembre 2016.

Con ordinanza n. 4 del 16 gennaio 2017 veniva disposto l'accoglimento, ai fini del riesame, della domanda per motivi aggiunti, alla luce di quanto indicato nella citata sentenza n. 798 del 2015, come parzialmente riformata dalla sentenza del Consiglio di Stato n. 4457 del 2016. Il riesame non veniva eseguito e il ricorso veniva trattenuto in decisione nella pubblica udienza del 20 dicembre 2017.

Con sentenza n. 625 del 26 settembre 2018, questo Tribunale disponeva l'accoglimento dei motivi aggiunti, annullando l'impugnato provvedimento di acquisizione.

Per effetto della sentenza, il Comune doveva effettuare una nuova (e motivata) valutazione discrezionale in ordine agli interessi in conflitto, all'esito della quale, ove ritenesse di non restituire il fondo ai legittimi proprietari previa riduzione nel pristino stato avrebbe potuto, in via alternativa, disporre la sua acquisizione. La somma da liquidare era uguale al valore venale del bene al momento dell'emanazione del provvedimento, aumentato del 10% a titolo di forfettario ristoro del pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale arrecato, nonché del 5% annuo sul valore venale (come sopra determinato) a far data dal 16 dicembre 1996 per il periodo di occupazione illegittima. Si disponeva inoltre che il valore venale dovesse comprendere non solo il valore del suolo occupato, ma anche quello delle

N. 00051/2019 REG.RIC.

opere che su di esso siano state eventualmente realizzate, per cui il valore di mercato avrebbe dovuto essere determinato tenendo conto delle caratteristiche attuali del bene e, quindi, anche dell'irreversibile trasformazione del fondo nel frattempo intervenuto. Inoltre si ribadiva la necessità di tenere conto della consulenza tecnica effettuata nel corso del giudizio dinanzi al Tribunale di Ascoli Piceno e depositata il 31 dicembre 2000, pur non attuale, costituente argomento di prova ai sensi dell'art. 11, comma 6, c.p.a. Infine, il Tribunale precisava che alla nozione di valore venale fatta propria dal citato art. 42 bis è riconducibile, nell'ipotesi di espropriazione parziale, la diminuzione di valore del fondo residuo (Corte Cost., 30 aprile 2015, n. 71).

In asserito adempimento della sentenza, il Comune adottava un nuovo decreto di acquisizione, adottato in data 24 dicembre 2018.

Di nuovo, con il ricorso in epigrafe, viene contestata la nullità o comunque l'illegittimità del provvedimento; ricorso proposto sia per l'ottemperanza ex artt. 112 e 114, comma 2, c.p.a. che, in alternativa, come ricorso impugnatorio.

Esponde parte ricorrente che il Comune, dopo avere dato incaricato peritale, e avere espletato il contraddittorio con il Sig. Rosati sul valore riscontrato dal perito, il Consiglio Comunale di Maltignano con delibera n. 36 del 21 dicembre 2018 ha disposto l'adozione del decreto di acquisizione per le aree su cui è stato realizzato l'edificio scolastico, determinando l'indennità in Euro 356.000,00 (come da perizia allegata). E' stato inoltre disposto che da tale somma dovessero essere detratti Euro 78.000,00, oltre interessi legali perché tale somma sarebbe già stata versata dal Comune a seguito del precedente provvedimento di acquisizione sanante, poi annullato da questo Tar. Disponeva altresì la compensazione legale della somma di Euro 72.657,79 dovuta dal Sig. Rosati per effetto delle condanne alle spese da lui subite nei giudizi innanzi al giudice ordinario.

Di conseguenza, con decreto prot. n. 11307 del 24 dicembre 2018, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Maltignano ha disposto l'acquisizione delle aree interessate dall'edificazione della scuola, pari a circa 3.900 mq e determinato

N. 00051/2019 REG.RIC.

l'indennità in Euro 356.000,00 in totale, diminuita sino a Euro 196.628,97 per le detrazioni.

Con il presente ricorso, parte ricorrente deduce, in primo luogo, la nullità del decreto di acquisizione e della presupposta delibera consiliare per violazione o elusione della sentenza n. 625 del 2018 o, in subordine, per violazione dell'art. 42 bis, comma 4, del DPR n. 327 del 2001, con riferimento all'assenza delle motivazioni sull'interesse pubblico del provvedimento di acquisizione.

Con il secondo motivo deduce la violazione o elusione della sentenza n. 625 del 2018 o, in subordine, violazione degli artt. 32 e 42 bis, comma 4, del DPR n. 327 del 2001, nonché eccesso di potere per irragionevolezza.

A giudizio di parte ricorrente, il Comune, sulla base di errate argomentazioni giuridiche, avrebbe stabilito di escludere, dalla determinazione dell'indennizzo, l'edificio scolastico, in evidente violazione della sentenza del Tar e dell'art. 32 del DPR n. 327 del 2001, pur richiamato dal Comune a sostegno della sua decisione.

Con il terzo motivo si deduce violazione o elusione della sentenza n. 625 del 2018 o, in subordine, violazione dell'art. 32, comma 1, del DPR n. 327 del 2001, nonché eccesso di potere per contraddittorietà, imparzialità e violazione del principio di buon andamento, in quanto il Comune non avrebbe minimamente tenuto conto dei valori stabiliti dalla perizia tecnica del Tribunale di Ascoli Piceno e avrebbe così determinato una indennità estremamente bassa, comunque in violazione dell'art. 2 del DPR n. 327 del 2001.

Con il quarto motivo si deduce violazione o elusione della sentenza n. 625 del 2018 e in subordine irragionevolezza manifesta e contraddittorietà, con riguardo al calcolo effettuato dal Comune nella diminuzione di valore degli immobili residui.

Con il quinto motivo, infine, si deduce la violazione dell'art. 42 bis del DPR n. 327 del 2001 con riguardo alle compensazioni effettuate dal Comune sulle somme dovute.

Si è costituito in giudizio il Comune di Maltignano, eccependo il parziale difetto di

N. DD051/2019 REG.RIC.

giurisdizione del giudice amministrativo e chiedendo il rigetto del ricorso per la residua parte.

Alla pubblica udienza del 17 aprile 2019 il ricorso è stato trattenuto in decisione.

1.1 Il Collegio, anche alla luce delle eccezioni dedotte dal Comune di Maltignano, deve affrontare un duplice ordine di questioni preliminari. Infatti, per le multiple violazioni della sentenza n. 628 del 2018, dedotte dal ricorrente, si pone innanzitutto il problema della giurisdizione del giudice amministrativo. In seconda analisi, il Collegio deve determinare se le dedotte violazioni riguardano la violazione o l'elusione del giudicato, per cui possono essere contestate con il rito dell'ottemperanza o riguardino autonomi vizi, con necessaria trattazione con rito ordinario (previa necessaria conversione del rito).

1.2 Il Collegio ritiene di trattare innanzitutto i motivi di ricorso successivi al primo, che riguardano la misura dell'indennità da corrispondere a seguito dell'acquisizione dato che, come riscontrato nella sentenza n. 625 del 2018, la relativa misura può influenzare le decisioni o meno di effettuare l'acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR n. 327 del 2001.

1.3 Con riguardo all'eccezione di difetto di giurisdizione, è noto come per consolidata giurisprudenza, le controversie inerenti la quantificazione dell'indennità ex art. 42 bis sono devolute alla cognizione del giudice ordinario ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. g), c.p.a. (Corte di Cassazione, Sezioni Unite, 25 luglio 2016, 15283; Cons. Stato, IV, 25 febbraio 2019, n.1272). La giurisprudenza ha però anche affrontato il problema dell'interferenza con il giudicato, qualora il provvedimento ex art. 42 bis del d.P.R. n. 327/2001, si innesti su una precedente decisione del giudice amministrativo che abbia specificamente dettato, ad esempio, i criteri specifici per valutare il valore venale del fondo. Secondo tale orientamento laddove si lamenti che l'amministrazione, nell'emettere il provvedimento ex art. 42 bis, si sia discostata dalla specifica indicazione valoriale scolpita nella decisione giudiziale, effettivamente si potrebbe in teoria sostenere che la successiva vicenda processuale concerna il doveroso controllo in sede di ottemperanza di decisioni

N. 00051/2019 REG.RIC.

nell'ambito delle quali erano state indicate dal Giudice della cognizione le coordinate cui l'amministrazione intimata avrebbe dovuto attenersi anche laddove avesse ritenuto di emettere il provvedimento ex art. 42 bis (Cons Stato IV 12 maggio 2016 n. 1910).

1.4 Nel caso in esame, il Collegio ritiene che alcune delle violazioni della sentenza n. 628 del 2018, dedotte con il presente ricorso in ottemperanza, appartengano effettivamente alla categoria appena citata. Al contrario, le altre riguardano strettamente la misura dell'indennità determinata al di fuori della statuizione in questo giudice che, nella sentenza n. 628 del 2018, non ha indicato alcun criterio di valutazione dei fondi oggetto del provvedimento impugnato.

2 La sentenza n. 625 del 2017, passata in giudicato, contiene però due precise indicazioni, che sono oggetto del presente ricorso e contestate con il secondo e il terzo motivo. La prima, sulla scorta di quanto espressamente previsto dal Consiglio di Stato con la sentenza 4457 del 2016, dispone che il valore venale debba comprendere non solo il valore del suolo occupato, ma anche quello delle opere che su di esso siano state eventualmente realizzate (le quali, ove la p.a. non dovesse procedere all'acquisizione, sarebbero soggette ad accessione a favore del privato in applicazione degli ordinari canoni civilistici), per cui il valore di mercato deve essere determinato tenendo conto delle caratteristiche attuali del bene e, quindi, anche dell'irreversibile trasformazione del fondo nel frattempo intervenuta (Cons. Stato, n. 4457 del 2016, cit.).

2.1 Il Comune ha qualificato l'edificio scolastico realizzato come di valore nullo. A parere del Collegio, la tesi dell'amministrazione, per cui la scuola costruita su terreno del ricorrente, in quanto edificio pubblico, sia totalmente priva di valore, appare chiaramente elusiva del giudicato, configurando una sola apparente acquiescenza alle disposizioni della sentenza. Del resto, qualora si accettasse la tesi del Comune, la stessa importanza di considerare, nel valore venale, anche le opere realizzate, sottolineata dalla sentenza n. 4457 del 2016 nell'evidenziare gli aspetti

N. 00051/2019 REG.RIC.

favorevoli della valutazione del terreno al momento dell'adozione del provvedimento ex art. 42 bis, sarebbe sostanzialmente elusa, dato che, normalmente, l'occupazione legittima di terreni privati si concretizza nell'esecuzione di opere pubbliche di limitata utilità per il proprietario. È del tutto evidente che l'appetibilità di un fabbricato, a destinazione esclusivamente pubblica, realizzato in un'area che prevede un'unica destinazione ad edifici pubblici destinati all'istruzione, è praticamente nulla.

2.2 La motivazione del Comune è apodittica e non dimostrata. Afferma infatti che l'appetibilità di un fabbricato, a destinazione esclusivamente pubblica, realizzato in un'area che prevede un'unica destinazione ad edifici pubblici destinati all'istruzione, è praticamente nulla poichè nessun soggetto acquisterebbe un manufatto gravato da tale destinazione "pubblica", sia per quanto riguarda l'edificio vero e proprio, sia per l'area di sedime. Inoltre si tratterebbe di edifici realizzati ormai da quasi trenta anni, superati anche dal punto di vista tecnologico-funzionale, non adeguato alle normative intervenute successivamente. Questa sono considerazioni che possono influire sul valore dell'edificio, ma è del tutto evidente che le stesse non possano spingersi ad affermare che il valore dell'edificio sia effettivamente nullo, pena appunto l'elusione del giudicato, nonché della stessa ratio dell'art. 42 bis.

2.3 Il Collegio, dato che nella presente sede si verte sulla stretta esecuzione del giudicato, non ritiene di prendere posizione sui criteri da applicare per la valutazione dell'edificio. L'elusione del giudicato è però confermata dall'esistenza di criteri astratti per la valutazione degli immobili pubblici (si veda, ad esempio, "Il modello di stima del valore del patrimonio immobiliare pubblico" del Dipartimento del Tesoro, redatto nel 2015 e depositato dal ricorrente, che prevede per le scuole il metodo del valore di sostituzione). Del resto, l'art. 28 del DPR n. 1142 del 1949 prevede che, qualora non sia possibile stabilire i prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe, il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in

N. 00051/2019 REG.RIC.

rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari.

2.4 Anche empiricamente, appare inoltre evidente che, pur in assenza di un valore di mercato, l'edificio scolastico potrebbe comunque essere proficuamente utilizzato dal privato proprietario per trarre utilità economiche a proprio vantaggio, ad esempio affittandolo al Comune o ad enti che gestiscono servizi scolastici.

2.5 Infine, se il Comune decidesse di restituire l'area, dovrebbe effettuare la rimessione in pristino, con la conseguente demolizione dell'opera, mentre l'acquisizione *ex art. 42 bis*, pur essendo il risultato di una trasformazione senza titolo, consente un risparmio per le casse pubbliche.

2.6 Da quanto sopra consegue che la mancata attribuzione di valore all'edificio scolastico è da considerarsi elusione del giudicato, per cui il Comune dovrà calcolare il valore dell'edificio scolastico sulla base dei migliori criteri di scienza ed esperienza disponibili e applicabili nel caso concreto.

2.7 Sotto tale profilo, la valutazione del Comune deve quindi essere dichiarata nulla per esclusione del giudicato.

2.8 Le medesime considerazioni valgono anche per quanto riguarda la violazione del capo della sentenza n. 625 del 2018 che imponeva di tenere conto della consulenza tecnica effettuata nel giudizio dinanzi al Tribunale di Ascoli Piceno e depositata il 31 dicembre 2000, pur non attuale, costituente argomento di prova ai sensi dell'art. 11, comma, 6 c.p.a. Nei fatti, tranne per la parte di catalogazione degli immobili, la perizia è stata totalmente ignorata dal Comune, che si è limitato a rilevarne la non attualità, in considerazione della successiva crisi del mercato immobiliare. Anche tale decisione costituisce elusione del giudicato, traducendosi in una ottemperanza solo formale, che peraltro ricalca quasi pedissequamente le valutazioni effettuate con il precedente procedimento oggetto di annullamento. Di conseguenza deve essere dichiarata nulla.

2.4 Le restanti contestazioni, riguardanti l'indennità concretamente determinata dal Comune, non rientrano, per i principi sopra ricordati, nella giurisdizione di questo

N. 00051/2019 REG.RIC.

giudice. Difatti le censure contenute nel terzo, quarto e quinto motivo di ricorso, che riguardano la misura del valore venale al metro quadro dell'area acquisita, la misura della diminuzione di valore dell'area residua e le compensazioni disposte dal Comune, attengono, in tutta evidenza, alla determinazione dell'indennità effettiva in assenza di specifiche disposizioni della sentenza sul punto. Tali doglianze rientrano quindi nella giurisdizione del giudice ordinario.

3 Resta da trattare il primo motivo di ricorso in vista della riedizione del potere amministrativo in attuazione di quanto sopra evidenziato. Ad avviso del Collegio il motivo è infondato, e non è ravvisabile alcuna violazione o elusione del giudicato. La sentenza n. 625 del 2017 ha disposto che l'Amministrazione si ripronunciasse sulla decisione di acquisire l'area di proprietà del ricorrente ex 42 *bis* c.p.a. Ciò essenzialmente in quanto della sentenza, conformemente alla sentenza n. 4457 del 2016 del Consiglio di Stato, ha modificato il potenziale valore dell'immobile, per cui si è richiesta, alla p.a. una rivalutazione degli interessi relativi all'acquisizione. Nella sentenza n. 625 del 2017, questo Tar, nell'annullare l'acquisizione ex art. 42 *bis*, non ha quindi censurato l'originaria motivazione sull'interesse pubblico all'acquisizione.

3.1 Ne consegue che la motivazione della scelta, ribadita dal Comune nel provvedimento oggi contestato, di procedere comunque all'acquisizione (basata soprattutto sulla presenza in un edificio scolastico in uso sull'area) è conforme al contenuto della sentenza n. 625 del 2017. Del resto, anche le eventuali alternative all'acquisizione prospettate dal ricorrente, come una soluzione transattiva, costituiscono espressione della discrezionalità amministrativa (e, per quanto il Comune medesimo mantenga detta discrezionalità in materia, la citata sentenza indica un'alternativa secca tra restituzione e acquisto ex 42 *bis*).

3.2 Il motivo è quindi infondato. Nota però il Collegio che la riscontrata nullità parziale dei provvedimenti qui contestati, comporta anche, per quanto sopra evidenziato, un potenziale ulteriore esborso per le casse pubbliche poiché potrebbe modificare ulteriormente i presupposti fondanti, derivanti dalle sentenze n. 798 del

N. 00051/2019 REG.RJC.

2015 e 625 del 2018, del provvedimento adottato dal Comune, che ha optato per ribadire l'acquisizione dell'arca. Di conseguenza, residua per il Comune la possibilità di riesaminare la sussistenza dell'interesse pubblico all'acquisizione limitatamente a tale profilo.

4 Il Comune dovrà quindi di provvedere, nel termine di 60 giorni dalla notificazione della presente sentenza, a rideterminarsi nel senso dell'emanazione del provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis del DPR n. 327 del 2001 secondo quanto disposto nella presente sentenza o in alternativa, qualora li ritenga non sussistenti (si veda il precedente paragrafo 3.2) nel senso della restituzione, entro l'ulteriore termine di 90 giorni, dei beni in argomento ai legittimi proprietari.

5 Il ricorso deve quindi essere parzialmente accolto. Va quindi dichiarata, ex art. 114 c.5 c.p.a. la parziale nullità, per elusione del giudicato di cui alla sentenza di questo Tar n. 625 del 2018, del decreto del prot. n. 11307 del 24 dicembre 2018 e della presupposta delibera del Consiglio Comunale di Maltignano n. 36 del 21 dicembre 2018, per i profili indicati in motivazione, con l'obbligo del Comune di ripronunciarsi sul provvedimento ex art. 42 bis del DPR n. 327 del 2001, secondo quanto sopra specificato.

5.1 Si ritiene di respingere la domanda di applicazione delle penalità di cui all'articolo 114, comma 4, lett. c), in considerazione della complessità delle attività da svolgere, nonché delle ridotte dimensioni del Comune (peraltro coinvolto nel sisma del 2016) e, conseguentemente, della limitatezza del personale che si può occupare della questione. Inoltre, parte ricorrente è tutelata, contro eventuali ritardi, dall'applicazione degli accessori legali sulla somma che sarà determinata dal Comune.

5.2 Il Collegio ritiene, allo stato, di non nominare fin d'ora Commissario *ad acta*, in considerazione dell'assenza di giurisdizione sulla misura dell'indennità dovuta e della nullità solo parziale del decreto.

5-3 Le spese seguono la parziale soccombenza del Comune di Maltignano e sono

N. 00051/2019 REG.RIC.

determinate in dispositivo.

P.Q.M.

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche (Sezione Prima),
definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto:**

**- dichiara in parte la nullità, ex art. 114 comma 5 c.p.a., degli atti impugnati con le
conseguenze di cui in motivazione. Per il resto dichiara il ricorso inammissibile per
difetto di giurisdizione del giudice amministrativo.**

**- condanna il Comune di Maltignano al pagamento delle spese di causa in favore
del ricorrente, nella misura di euro 1.500 (millecinquecento) più accessori di legge.**

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

**Così deciso in Ancona nella camera di consiglio del giorno 17 aprile 2019 con
l'intervento dei magistrati:**

Gianluca Morri, Presidente FF

Tommaso Capitanio, Consigliere

Giovanni Ruiù, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Giovanni Ruiù

IL PRESIDENTE

Gianluca Morri

IL SEGRETARIO

COPIA



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
UFFICIO DEL GIUDICE UNICO - SEDE CENTRALE
CANCELLERIA ESECUZIONI MOBILIARI
P.zza Orfini s.p. - tel 0736/271213 - fax 0736/261793

21

COMUNICAZIONE ORDINANZA PRONUNCIATA FUORI UDENZA

N. TSEC. 4/03

IGNORAMENTO C/O TERZI
ROSATI LUIGI + c. (p.d.)

COMUNE di MALTIGNANO

TERZO: CARISAP di AP in qualità di Depositaria

L'Operatore amministrativo del Tribunale di Ascoli Piceno

COMUNICA

- 1) Av. D. ALBERTI - A.P. - proc. ROSATI LUIGI
- 2) Av. V. MEDORI - A.P. (dominio civ. Pelillo - Pasquini) - Ruo del Lavoro, 1-
- 3) proc. COMUNE di MALTIGNANO

6) E. PIETRACCI
che il Giudice dell'Esecuzione GEO AVV. SARA PAGNONI in data 18-3-2004
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

VEDI COPIA CONFORME ALLEGATA

Ascoli Piceno 18 MAR. 2004



OPERATORE AMMINISTRATIVO

GIANCARLA SCARABUCCI

G. Scarabucci

non accompagnato dalla produzione della prova contabile dell'emissione dei mandati, per spese diverse da quelle vincolate, in ordine cronologico di impegni di spese in prospetti riassuntivi dei saldi dei capitoli di bilancio di previsione, distinti tra quelli afferenti a spese vincolate e quelli relativi a spese non vincolate; mancando ogni alleganza puntuale tra impegni funzionali della P.A. e somme depositate presso la Tesoreria, terzo pignorato, ritenuto che non sono intervenuti altri creditori; rilevato che l'istanza di assegnazione proposta dal creditore pignorante trova fondamento nell'atto di precetto e nell'atto di pignoramento del 23/12 - 27/12/2002;

DETERMINA

il credito vantato dal procedente Rosati Luigi in proprio e quale erede del germano Angelo Maria Luigi Rosati e Maria Angela Rosati nei confronti del Comune di Maltignano in persona del Sindaco pro-tempore e della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno in qualità di tesoreria - terzo pignorato in complessivi € 619.748,28;

ASSEGNA

in pagamento e salvo esazione al creditore come sopra identificato la somma di € 489.902,36 il tutto a valere sul dichiarato debito del terzo Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno verso il Comune di Maltignano.

Dichiara il terzo liberato previo rilascio di quietanza da parte del creditore.

- Rigetta l'istanza di sospensione e rimette le parti davanti a sé all'udienza del 07/06/2004 per la trattazione dell'opposizione.

Dichiara, altresì, il creditore procedente incapiente in relazione al credito per cui procedono per € 129.845,92 oltre le somme maturate per interessi, spese, diritti ed onorari di esecuzione nonché per gli onorari relativi alla registrazione della presente ordinanza.

N° 4103 Es.

N° Rep: 278/04

Si dichiara estinta la presente procedura.

Si comunica.

Ascoli Piceno, 18/03/2004

Il Cancelliere di
Dr. Maria Maddalena

Il G. E.

Avv. Elisabetta Pietracchi



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO CANCELLERIA
Visto: DEPOSITATO 18 MAR 2004
IL CANCELLIERE DI Dr. Maria Maddalena

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
Ufficio del Giudice Ufficiale - Sede Centrale

Il copia conservata all'originale

Ascoli Piceno, 18/03/2004

18 MAR 2004

GIUDICE UFFICIALE

L'OPERATORE AMM.VO
GIUDICE SCARAMIELLO

Scaramiello



③
22

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
SEZIONE ESECUZIONI MOBILIARI

ATTO DI QUIETANZA

Il sottoscritto ROSATI LUIGI nato il 18.08.1938 a Maltignano ed
ivi residente in Via IV Novembre n. 6

Dichiara

Di prestare quietanza per l'importo di Euro 489.902,36 depositato
sul libretto postale n. 26373/5146 rilasciato il 06.04.2004 a favore
del legale rappresentante della Cassa di Risparmio di Ascoli
Piceno e vincolato all'ordine del Tribunale Intestato, giusto
provvedimento del Sig. G.E.

Ascoli Piceno li

Rosati Luigi

Luigi Rosati

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO CANCELLERIA ESECUZIONI MOBILIARI
Depositato in Cancelleria
- 6 DIC. 2006
L'Operatore Giudiziario B2 Giancarlo Tremucci