



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Disposizione del Settore Lavori Pubblici e Appalti N. 2	Del 30/03/2022
OGGETTO: DECRETO DI ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI SANT'ANTIOCO, AI SENSI DELL'ART. 42 BIS DPR 327/2001, DELLE AREE SULLE QUALI È STATA REALIZZATA LA SCUOLA ELEMENTARE, CONTRADDISTINTE IN CATASTO AL F.13 PART. 5150, PER MQ 2330; F13 PARTICELLA 5959 PER MQ 3435; F.16 MAPPALE 6221 PER MQ 2734.	

DECRETO N°01 DEL 30/03/2022

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Dott. Ing. Claudio Ledda

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

PREMESSO CHE

- 1) Con D.C.C. n. 156 del 24.08.1987 il Consiglio comunale del Comune di Sant'Antioco, nell'ambito degli interventi di edilizia scolastica tesi ad eliminare i doppi turni nelle scuole elementari, deliberava di approvare il progetto per la costruzione di una scuola elementare in località Su Narboni e conseguentemente dichiarare l'opera di cui al progetto di pubblica utilità, indifferibile ed urgente, a tutti gli effetti di legge.
- 2) Con D.C.C. n. 2 del 10.02.1989 il Consiglio comunale del Comune di Sant'Antioco esprimeva parere favorevole alla modifica dell'ubicazione dell'intervento, delegando la Giunta municipale ad avviare la procedura per la realizzazione dell'opera.
- 3) Con D.G.M. n. 479 del 03.08.1989 la Giunta municipale del Comune di Sant'Antioco deliberava di variare l'ubicazione per la realizzazione della scuola elementare, localizzando l'intervento nell'area in località "Sa Grutta de Granasciu" distinta in catasto al F. 13 mapp. parte 222 e 228 e al F. 16 mapp. 65, 69, 70 73/a, tutti parte, di complessivi mq. 12.500.
- 4) Con provvedimento del 07.02.1990 in esecuzione all'ordinanza del sindaco n. 591, in pari data, l'Amministrazione comunicava alla Cooperativa Monte Cresia, proprietaria delle suddette aree, l'immissione in possesso, limitatamente alle aree di cui al F. 13 mapp. 222 e 228 e al F. 16 mapp. 65 e 73;
- 5) A seguito di frazionamento del 11.01.1999, presentato dalla Cooperativa Monte Cresia, proprietaria delle aree interessate dalla realizzazione della scuola, le suddette particelle vennero frazionate e vennero attribuiti nuovi identificativi catastali. Ossia, F. 13 mapp. 5150, Fg 13 mappale 5959 e al F. 16 mapp. 6221;
- 6) Tali particelle furono occupate solo in parte dal Comune di Sant'Antioco per la realizzazione della scuola, in particolare il mappale di cui al F.13 part. 5150 è stato occupato per mq 2330; il mappale di cui al F13 particella 5959 è stato occupato per mq 3435, il mappale 6221 di cui al F.16 è stato occupato per mq 2734. Pertanto, la superficie complessiva occupata per la realizzazione della scuola è di mq 8499;
- 7) Nelle more della emissione del decreto di esproprio il Comune ha realizzato l'opera pubblica, ossia una scuola elementare dotata di 15 aule più mensa e palestra che, a

Disposizione Dirigenziale



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

tutt'oggi, conserva la medesima destinazione e funzione;

- 8) Di fatto, a seguito dell'occupazione dell'area per la realizzazione dell'opera pubblica da parte dell'Amministrazione comunale, nessun formale provvedimento di esproprio è intervenuto al fine di effettuare il trasferimento del diritto di proprietà dell'area occupata in capo al Comune di Sant'Antioco;
- 9) A seguito di rilevazione effettuata con strumentazione GPS da tecnico abilitato, Geom. Andrea Bedin, incaricato dalla Amministrazione, si è potuto verificare, con certezza, che oggi l'opera insiste sulle seguenti porzioni immobiliari e occupa le seguenti superfici:

identificativi catastali	Mq intera particella	Mq effettivamente occupati
F.13 mappale 5150	3137	2330
F.13 mappale 5959	5933	3435
F.16 mappale 6221	7609	2734
Totale superficie occupata		8499

10) Con ricorso acquisito al prot. n. 15561 dell'Ente in data 21.7.2021 la Cooperativa Monte Cresia, lamentando quanto sopra esposto, conveniva in giudizio nanti il TAR Sardegna –il Comune di Sant'Antioco, chiedendo *“in via principale, dichiarare l'obbligo, con conseguente condanna, del Comune di Sant'Antioco in persona del suo legale rappresentante in carica, all'immediata restituzione a favore della Società Cooperativa ricorrente dell'area di sua proprietà illegalmente occupata dal Comune di Sant'Antioco, previa rimessione in pristino stato; dichiarare l'obbligo, con conseguente condanna, del Comune di Sant'Antioco, in persona del suo legale rappresentante in carica, al ristoro di danni e indennizzi in favore della società Cooperativa Monte Cresia, per la occupazione temporanea pottrattasi dalla data di immissione in possesso fino a quella dell'effettivo e formale rilascio determinarsi, anno per anno, nella misura del 10% (o diversa percentuale ritenuta di giustizia) del valore effettivo di mercato, oltre gli interessi legali e rivalutazione monetaria; il tutto da quantificarsi con l'ausilio di consulenza tecnica d'ufficio; In via subordinata, salvo riservato ogni gravame, qualora l'Ecc.mo TAR adito assuma di non poter disporre la restituzione dell'area occupata dall'opera pubblica, assegnando all'uopo termine al Comune per l'eventuale esproprio ai sensi dell'art. 42 bis; Condannare il Comune di Sant'Antioco, in persona del suo legale rappresentante in carica, al risarcimento del danno a favore della ricorrente, per la perdita della sua proprietà, della somma corrispondente all'attuale valore di mercato (equivalente monetario), comprensivo del valore della costruzione che vi accede, detratti i costi di costruzione, nella misura da accertarsi con l'ausilio di consulenza tecnica d'ufficio; Condannare, altresì, il Comune di Sant'Antioco, in persona del suo legale rappresentante in carica, al risarcimento del lucro cessante derivato dalla mancata disponibilità della somma (equivalente pecuniario del bene) che avrebbe dovuto percepire al momento del verificarsi dell'evento dannoso (Cass. SS.UU n. 1712/1995), determinata in via equitativa con la corresponsione degli interessi al tasso legale, calcolati anno per anno sul valore di mercato, progressivamente rivalutata dalla data del verificarsi dell'illecito, nonché incrementata degli ulteriori interessi legali maturati e maturandi sulla somma rivalutata (Cass. SS UU Citata). Ferma la condanna richiesta in via principale al precedente punto 2), del ristoro del danno subito in conseguenza dell'occupazione temporanea illegale (evento dannoso). Con ristoro delle spese e competenze professionale del giudizio, ivi compreso il costo della CTU, che fin d'ora si chiede venga posto provvisoriamente a carico della Amministrazione*



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Comunale qualora la stessa si costituisca per resistere all'odierno ricorso".

11) Il Comune di Sant'Antioco si è costituito in data 14.01.2022 nel relativo giudizio che è tutt'ora pendente;

VISTA La Delibera di Giunta n. 21 del 23.02.2022 ad oggetto: *"Acquisizione coattiva sanante, ex art. 42 bis del DPR 8 giugno 2001 num. 327, a favore del Comune di Sant'Antioco, dei beni immobili ubicati in questo Comune, identificati in catasto al F.13 mapp. parte 5150 e parte 5959 e al F. 16 mappa parte 6221, di complessivi mq 8499,00, occupata senza titolo per la realizzazione della scuola elementare sita in via Bologna. Atto di indirizzo"*;

DATO ATTO che con la sopracitata delibera si **deliberava di proporre** al Consiglio Comunale:

"1) di fare proprie le premesse del presente atto, valutata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 bis del DPR n. 327/2001 citato, l'assoluta necessità di confermare l'attualità e prevalenza dell'interesse pubblico all'acquisizione dell'area di che trattasi, sebbene occupata in assenza di un valido titolo, considerata l'attualità e l'eccezionalità delle ragioni di interesse pubblico che rendono necessaria l'acquisizione di tali aree al patrimonio comunale e rilevata la prevalenza dell'interesse pubblico generale ed evidenziato che l'adozione di provvedimento di acquisizione ai sensi dell'art.42-bis del DPR n. 327/2001 rappresenta l'unica soluzione percorribile al fine della tutela dell'attuale prevalente interesse pubblico sopra descritto, valutato comparativamente con i contrapposti interessi privati, e rilevata l'assenza di ragionevoli alternative all'applicazione del disposto di cui al citato art. 42 bis, nonché di dichiarare la sussistenza delle ragioni di un interesse pubblico, concreto e attuale per dar corso alla procedura di acquisizione sanante di cui all'oggetto;
2) di demandare gli adempimenti necessari e conseguenti al fine di avviare il procedimento e di adottare tutti gli atti prodromici alla emanazione del provvedimento finale di acquisizione dell'area individuata al fg. F. 13 mapp. parte 5150, per mq 2330; f.13 mapp. parte 5959, per mq 3435; F16 mapp. parte 6221, mq 2734, per complessivi mq.8499, all'Ing. Claudio Ledda, Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Appalti, attribuendogli tutti i poteri necessari;
3) di dare mandato ai Responsabili del Servizio Lavori Pubblici e Appalti e del Servizio Finanziario interessati per l'adozione di tutti i necessari provvedimenti gestionali e tecnici relativi alle successive fasi procedurali;"

PRESO ATTO

- Che il Responsabile del Settore Lavori Pubblici, con nota del 09.03.2022 prot. num 6182, comunicava l'avvio del procedimento diretto alla acquisizione sanante dei terreni occorsi per la realizzazione della Scuola Is Cannargius, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 42 bis TUE;
- Che con delibera del Consiglio Comunale num. 5 del 11.03.2022 è stato deliberato di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto *"Acquisizione coattiva sanante, ex art. 42 bis del DPR 8 giugno 2001 num. 327, a favore del Comune di Sant'Antioco, dei beni immobili ubicati in questo Comune, identificati in catasto al F.13 mapp. parte 5150 e parte 5959 e al F. 16 mappa parte 6221, di complessivi mq 8499,00, occupata senza titolo per la realizzazione della scuola elementare sita in via Bologna"*, "secondo l'indirizzo approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione num. 21 del 23.02.2022, il cui testo si intende qui interamente ritrascritto, corrispondendo alla proprietario un indennizzo complessivo di € 48.084,35; Di Demandare al responsabile del Settore Lavori Pubblici l'emissione del decreto attuativo della presente deliberazione nonché il pagamento delle somme di cui sopra e tutti gli altri adempimenti di cui all'art. 42 bis DPR 327/2001", nonché è stata confermata la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera realizzata sull'area di



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

proprietà della Cooperativa Monte Cresia”;

- Che la Cooperativa Monte Cresia, proprietaria delle aree interessate dalla occupazione, in data 18.03.2022, a mezzo pec, a ministero del proprio Avvocato, ha provveduto ad inviare osservazioni, contenenti una generica contestazione rispetto al valore dell'area e sostenendo che il valore della stessa: *“non è stato correttamente determinato sulla base dell'effettiva consistenza dei suoli e dei sovrassuoli e che la quantificazione delle indennità non è conforme ai criteri di legge”*, per tale via eccependo *“l'illegalità della procedura sotto ogni profilo sia per la determinazione della indennità che per il ricorso al rimedio ex art. 42 bis TU degli espropri”*;

RILEVATO che

- Le doglianze proposte dalla Cooperativa Monte Cresia, oltre che essere generiche, risultano essere infondate e trovano smentita nei documenti offerti in esame con la comunicazione di avvio del procedimento. In particolare, dall'esame della relazione tecnica redatta dal responsabile dei lavori pubblici, nonché dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della occupazione, è indiscusso che le aree sulle quali è stata realizzata l'opera pubblica fossero identificate come E2, tanto emerge dalla consultazione del piano di fabbricazione del Comune di Sant'Antioco (allegato in stralcio tra i documenti offerti in esame in sede di avvio del procedimento). Inoltre, il PUC del Comune di Sant'Antioco, adottato definitivamente con deliberazione del C.C. n. 10 del 28.06.2000, identifica l'area oggetto di acquisizione sanante, come S1, cioè destinata per attrezzature pubbliche adibite all'istruzione. Ossia, inedificabile per mano del privato. Sulla base di tali valutazioni tecniche, coerente, corretta e conforme ai criteri di legge risulta essere la valutazione fatta dal Comune di Sant'Antioco. Lo stesso dicasi rispetto alla effettiva consistenza delle aree occupate e oggetto di acquisizione. Invero, l'Amministrazione è pervenuta alla quantificazione e perimetrazione certa delle aree occupate, attraverso rilevazione con sistema GPS di massima precisione, così come emerge dal documento offerto in visione in sede di avvio del procedimento, unitamente allo schema di frazionamento. Si evidenzia, inoltre, che contrariamente a quanto affermato dalla Cooperativa Monte Cresia in sede di osservazioni ex art. 10 bis L. 241/1990, i documenti offerti in visione, sia nel fascicolo informatico che cartaceo, oltre a quelli indicati dalla stessa, sono: stralcio PDF, Rilevamento con GPS della superficie occupata, schema frazionamento, sovrapposizione rilievo con mappa del pdf 1989 Zona E2;

CONSIDERATO

- Che le aree occorse, per la realizzazione della scuola Is Cannargius, sono identificate nella loro precisa consistenza, così come rilevate con strumentazione GPS dal tecnico incaricato Geom. Andrea Bedin, che si allega al presente decreto sotto la lettera “A”):

identificativi catastali	Mq intera particella	Mq effettivamente occupati
F.13 mappale 5150	3137	2330
F.13 mappale 5959	5933	3435
F.16 mappale 6221	7609	2734
Totale superficie occupata		8499

- che alla data di avvenuta occupazione di urgenza per pubblica utilità, 07/02/1990, la destinazione urbanistica, come risultante dagli strumenti urbanistici, ovvero il piano di fabbricazione del Comune



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

di Sant'Antioco, era agricola (E2);

- che a seguito di perizia di stima, il valore venale odierno dell'area occupata, risulta essere pari ad € 34.000,00. Pertanto, l'importo che l'Amministrazione dovrà corrispondere alla Cooperativa Monte Cresia per acquisire il bene, è di **€ 48.084,35 totali**, ossia € 34.000 (valore venale), € 3400,00 (pregiudizio non patrimoniale nella misura del 10% di quello venale), € 10.684,35 a titolo risarcitorio per il pregiudizio patrimoniale (nella misura del 5% annuo del valore venale) con decorrenza dal 21.07.2016, stante l'intervenuta prescrizione per le annualità pregresse;

DATO ATTO che

- Secondo quanto contenuto al comma 1 dell'art. 42 bis del D.P.R. 8.6.2011 n. 327, così come introdotto dall'art. 34 del D.L. 6.7.2011 n. 98, successivamente convertito in L. n. 111 del 15.07.2011 *"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 forfettariamente liquidato nella misura del 10% del valore venale del bene"*;
- Gli interventi realizzati dal Comune di Sant'Antioco nelle aree in questione hanno determinato modifiche sostanziali delle stesse;
- Sussiste un'esigenza generale a soddisfare un'utilità collettiva tale da giustificare il mantenimento dell'opera realizzata ed il suo utilizzo a scopi di rilevante pubblica utilità. Infatti le opere realizzate sono necessarie ed indispensabili al fine di garantire il servizio essenziale dell'istruzione pubblica di primo grado in favore degli abitanti del Comune di Sant'Antioco;

CONSIDERATO altresì che:

- Per quanto sopra espresso l'interesse pubblico all'acquisizione delle aree è attuale e prevalente rispetto a quello del privato a rientrare nella disponibilità delle stesse, in quanto la rimessa in pristino dei luoghi con l'eliminazione dell'opera pubblica e la sua riallocazione in altro luogo, comporterebbe, non solo, rilevanti oneri in capo alla P.A., ma anche elevati disagi e disservizi in capo agli abitanti del Comune i quali usufruiscono del servizio scolastico. Di talchè il pubblico interesse al mantenimento dell'opera pubblica nella comparazione con quello del privato alla restituzione dell'area risulta essere nettamente prevalente.
- Inoltre gli immobili oggetto del presente provvedimento, quandanche restituiti alla proprietaria, non potrebbero essere da questa utilizzati a scopo edificatorio, stante la loro classificazione in zona S1 (attrezzatura pubbliche adibite all'istruzione) del PUC vigente.
- I tentativi di composizione, condotti in sede stragiudiziale, finalizzati alla cessione bonaria delle aree da parte della Cooperativa Monte Cresia, in favore del Comune di Sant'Antioco, non hanno avuto alcun esito, di modo che l'emanazione del decreto di acquisizione sanante appare oggi, anche, alla luce del ricorso notificato dalla Cooperativa Monte Cresia, indispensabile stante l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione;
- Il Comune di Sant'Antioco ha l'obbligo di adeguare la situazione di diritto a quella di fatto facendo venir meno l'occupazione sine titolo;

RICHIAMATA la Delibera di Giunta Comunale num. 21 del 23.02.2022 e la Delibera del Consiglio



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Comunale num. 5 del 11.03.2022 con allegati i rispettivi pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore LLPP e Appalti - Ufficio Espropri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000 e in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile del Settore Finanziario ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO l'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, (Testo Unico delle Espropriazioni), rubricato "Utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico";

TUTTO CIO' PREMESSO:

- ritenuto di dover procedere alla acquisizione sanante ex art. 42bis del DPR n. 327/2001 dei sottoindicati terreni:

identificativi catastali	Mq intera particella	Mq effettivamente occupati
F.13 mappale 5150	3137	2330
F.13 mappale 5959	5933	3435
F.16 mappale 6221	7609	2734
Totale superficie occupata		8499

- stante il valore venale espresso in € 34.000,00 l'importo che l'Amministrazione dovrà corrispondere alla Cooperativa Monte Cresia per acquisire il bene, è di **€ 48.084,35 totali**, ossia € 34.000 (**valore venale**), € 3400,00 (**pregiudizio non patrimoniale nella misura del 10% di quello venale**), € 10.684,35 a titolo risarcitorio per il pregiudizio patrimoniale (**nella misura del 5% annuo del valore venale**) con decorrenza dal 21.07.2016, stante l'intervenuta prescrizione per le annualità pregresse; Invero prima della notifica, da parte della Cooperativa Monte Cresia, del ricorso di cui sopra in data 21.7.2021 prot. 15561, l'ultimo atto interruttivo della prescrizione risale al 2014;

Per i motivi in premessa,

DECRETA

- 1) Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di acquisire al patrimonio immobiliare indisponibile del Comune di Sant'Antioco, ai sensi dell'art. 42 bis del DPR 327/2001, gli immobili come di seguito identificati, già di proprietà della Cooperativa Monte Cresia, con sede in Via Bolzano 21, Sant'Antioco, P. IVA 00519520928, CF 81001410927:

identificativi catastali	Mq intera particella	Mq effettivamente occupati
F.13 mappale 5150	3137	2330
F.13 mappale 5959	5933	3435
F.16 mappale 6221	7609	2734

Disposizione Dirigenziale



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

Totale superficie occupata		8499
-----------------------------------	--	-------------

- 3) Di trasferire la consistenza descritta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, pertinenza, dipendenza, servitù attiva e passiva legalmente costituita;
- 4) Di disporre, in forza di quanto sopra esposto il pagamento dell'importo di € 48.084,35, calcolato nei termini di cui sopra e stabilito dalla delibera di Consiglio Comunale num. 5 del 11.03.2022, da considerarsi conforme a quanto previsto dal legislatore all'art. 42 bis dpr 327/2001;
- 5) Di imputare la somma complessiva di € 48.084,35 al cap. 3849/Bil. 2022 "Acquisizione coattiva sanante, ex art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 sulla quale è edificata la scuola di via Bologna";
- 6) Di stabilire che la suddetta somma è liquidata a favore della Cooperativa Monte Cresia e sarà resa disponibile per il pagamento diretto tramite bonifico bancario o postale, entro trenta giorni dalla data del presente provvedimento. Pertanto, la proprietaria che intenda accettare la somma a lei ascritta dovrà darne comunicazione a questo ufficio entro 10 giorni dal ricevimento del presente decreto, unitamente alla indicazione del codice IBAN;
- 7) Di dare atto che in caso di rifiuto delle somme o di inutile decorso del termine indicato, le somme saranno depositate in favore dell'avente diritto presso la Cassa depositi e prestiti spa;
- 8) Di disporre che il presente decreto, sia notificato alla proprietaria dei beni in questione, nella forma degli atti processuali civili e che ciò comporta il passaggio del diritto di proprietà a favore del Comune di Sant'Antioco sotto la condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute entro 30 giorni dalla data del provvedimento e sarà soggetto a registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari e a trascrizione presso la CRRII a cura e spese del Comune di Sant'Antioco procedente;
- 9) Di dare atto ai fini fiscali che il valore del presente atto è di € 48.084,35;
- 10) Di disporre la trasmissione del presente decreto di acquisizione sanante ex art. 42bis DPR n. 327/2001 alla competente sezione della Corte dei Conti;
- 11) Di disporre che il presente decreto venga trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'art. 14 comma 2 DPR n. 327/2001;

Disposizione Dirigenziale



Comune di Sant'Antioco

Provincia del Sud Sardegna

- 12) Di dare atto che contro il presente atto l'avente diritto potrà proporre impugnazione secondo le modalità di cui agli artt. 53 e 54 del DPR 327/2001 e art 29 Dlgs 150/2011; è ammessa, inoltre, impugnazione mediante ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale nel termine di 60 giorni dalla data di notificazione, ovvero, in alternativa, mediante ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 gg decorrenti dalla data di ricevimento.

Redattore: LEDDA CLAUDIO

Dalla Residenza Municipale, lì 30/03/2022

Sottoscritta dal Responsabile del Servizio
LEDDA CLAUDIO
con firma digitale

