



# COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

## CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. **03**

del **11 GEN. 2018**

**OGGETTO:**

<<Approvazione accordo preliminare di cessione volontaria in luogo di espropriazione con effetti transattivi degli immobili censiti in catasto al foglio 11 part. 1095 e 2275 occupati per la realizzazione dei lavori di ampliamento di Via Pietro Nicolosi>>.

L'anno Duemiladiciotto addì 11 del mese di Gennaio

alle ore 14,30 nella Casa comunale e nella consueta sala delle adunanze, si è riunita la Giunta Comunale,

con l'intervento dei Signori

		Pres.	Ass.	
1) Sig.	<b>Bella Antonino</b>	X		SINDACO
2) Sig.	<b>Scalia Giovanna Marta</b>	X		ASSESSORE
3) Sig.	<b>Russo Giovanni</b>	X		ASSESSORE
4) Sig.	<b>Caruso Orazio</b>		X	ASSESSORE
5) Sig.				

Risultano presenti n. **3**

Risultano assenti n. **1**

Assume la Presidenza il Sindaco Sig. **Antonino Bella**

Assiste il Segretario del Comune **Dott.ssa Natalla Torre**

Il Presidente, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'argomento in oggetto specificato.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Sentita la relazione del Sig. Antonino Bellia - Sindaco;**

**Vista l'unita proposta di delibera ad oggetto: <<Approvazione accordo preliminare di cessione volontaria in luogo di espropriazione con effetti transattivi degli immobili censiti in catasto al foglio 11 part. 1095 e 2275 occupati per la realizzazione dei lavori di ampliamento di Via Pietro Nicolosi>>;**

**Preso atto che la stessa è corredata dei pareri di legge, nonché del parere favorevole per la consulenza giuridico amministrativa espresso dal Segretario Generale;**

**Visto lo Statuto Comunale approvato con deliberazione della Commissione Straordinaria n°10 del 18/01/2005 entrato in vigore il 01/05/2005 e successive modifiche approvate con delibera di C.C. n. 48 del 04/7/2007 e n° 44 del 21/07/2011;**

**Ritenuta la medesima meritevole di approvazione;**

**Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;**

### DELIBERA

**Approvare l'unita proposta di delibera ad oggetto: << Approvazione accordo preliminare di cessione volontaria in luogo di espropriazione con effetti transattivi degli immobili censiti in catasto al foglio 11 part. 1095 e 2275 occupati per la realizzazione dei lavori di ampliamento di Via Pietro Nicolosi>>.**

**La Giunta Comunale, altresì, con ulteriore votazione all'unanimità**

### DELIBERA

**Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18/08/2000 n° 267 e s.m.i., stante l'urgenza nel provvedere.**



# COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA

sangiovanlapunta@pec.it - 95037 - Piazza Europa sn - tel. 0957417111 - Fax 0957410717 - C. F. 00453970873 -  
www.sangiovanlapunta.gov.it

SETTORE  
MANUTENZIONE-PP.GG.  
UFFICIO ESPROPRI

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

### I SOGGETTI PROPONENTI

Settore/Servizio  
Competente

ESPROPRI

Sindaco/Assessore

### OGGETTO:

Approvazione accordo preliminare di cessione volontaria in luogo di espropriazione con effetti transattivi degli immobili censiti in catasto al foglio 11 part.1095 e 2275 occupati per la realizzazione dei lavori di ampliamento di Via Pietro Nicolosi.

URGENTE - IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA

### ELENCO ALLEGATI:

Accordo preliminare di cessione volontaria avente effetti transattivi del 07/12/2017

UFFICIO SEGRETERIA

Esaminata ed approvata dalla Giunta Comunale nell'adunanza del 09/01/2018 con deliberazione n° 03 ore 17:30

### CONTROLLI ED IMPEGNO DI SPESA

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

Parere in ordine alla regolarità tecnica:  
Visto il contenuto dell'istruttoria della proposta del provvedimento deliberativo in oggetto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 1, comma 1, lettera i, della L.R. n. 48/91 come integrato dall'art. 12 della L.R. 30/2000, esprime il seguente parere:

FAVOREVOLE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
MANUTENZIONE-PP.GG.

(Arch. RESPONSABILE)

Data 09-1-2018

#### IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Parere in ordine alla regolarità contabile:  
Visto il contenuto dell'istruttoria ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 1 della L.R. n. 48/91 come integrato dall'art. 12 della L.R. 30/2000 esprime il seguente parere in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento ed alla copertura finanziaria del provvedimento:

FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE

Data 09/01/2018

#### IL SEGRETARIO COMUNALE

Su richiesta del Sindaco, per la consulenza giuridico amministrativa, esprime il seguente parere in ordine alla conformità dell'atto ai regolamenti, allo statuto ed alle leggi ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs n° 267/2000:

FAVOREVOLE

Data 11.1.2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

#### IMPUTAZIONE DELLA SPESA

SOMMA DA IMPIEGARE CON LA PRESENTE PROPOSTA

€ \_\_\_\_\_

SITUAZIONE FINANZIARIA DEL CAP. \_\_\_\_\_ ART. \_\_\_\_\_

COMP./RESIDUI \_\_\_\_\_ DENOMINAZIONE \_\_\_\_\_

Somma stanziata € \_\_\_\_\_

Variazioni in aumento € \_\_\_\_\_

Variazione in diminuzione € \_\_\_\_\_

Stanziamiento aggiornato € \_\_\_\_\_

Somme già impegnate € \_\_\_\_\_

SOMMA DISPONIBILE € \_\_\_\_\_

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Data \_\_\_\_\_

## Il Dirigente dell'Ufficio Per le Espropriazioni

### PREMESSO CHE:

- Con Delibera di C.C. n° 180 del 31/07/1989 è stato approvato il progetto di "Allargamento di un tratto di Via Pietro Nicolos" finanziato con fondi regionali di cui alla L.R. 1/79 anno 1989, nonché dichiarata la pubblica utilità dell'opera finalizzata all'espropriazione di beni immobili ricadenti nell'area interessata dalla sede stradale;
- Che tra i beni da espropriare risultavano quelli di proprietà della ditta Ballerò Elina, oggi in testa a PATANE' LEDA MARIA nata a Militello in Val di Catania il 23/01/1948, C.Fisc. PTNLMR48A63F209U e PATANE' ARMANDO nato a Pisino D'Istria (Croazia) il 22/10/1941, C.fisc.PTNRND41R22Z118W, che sono stati occupati, in via temporanea e d'urgenza, in esecuzione del Decreto Sindacale n° 6 del 04/06/1990, il quale disponeva inoltre che le espropriazioni dovevano avere inizio entro anni uno ed ultimarsi entro anni cinque dal loro inizio, scadenza che è stata prorogata, nel complesso, per anni quattro, giusta la Legge 20/5/1991, n° 158 e successivo Decreto Legislativo 01/03/1992 n° 195.
- Il Decreto n° 6 del 04/06/1990 che autorizzava l'occupazione temporanea e d'urgenza veniva notificato alla ditta proprietaria con allegato anche l'elenco particellare d'esproprio riportante l'indennità offerta;
- Con verbale del 17/07/1990 veniva effettuata l'immissione in possesso dei beni indicati e redatto il relativo verbale di consistenza, per cui il termine di scadenza della occupazione legittima scadeva il 17/07/1999;
- Non si è conclusa la procedura di espropriazione e pertanto i beni occupati, nonostante si rilevi la data del 18/09/1992 del collaudo delle opere, risultano ancora intestati, ciascuno per i propri diritti, ai sig.ri Patanè Leda Maria e Patanè Armando come sopra generalizzati, non essendo mai intervenuto alcun titolo traslativo della proprietà;
- La ditta esproprianda ha richiesto nel 2005 il risarcimento delle illegittima acquisizione dei beni immobili, già irreversibilmente trasformati, a cui l'Amministrazione dava riscontro invocando l'occupazione acquisitiva verificatisi per l'irreversibile trasformazione dei luoghi ed eccependo l'avvenuta prescrizione dell'indennità di espropriazione ai sensi dell'art. 2947 primo comma del C.C.;
- La sig.ra Patanè Leda Maria ha convenuto in giudizio dinanzi al TAR, sez. staccata di Catania, il Comune, per la dichiarazione dell'illegittimità della procedura espropriativa derivante dalla scadenza dell'occupazione legittima senza l'adozione del decreto di esproprio, nonché per la condanna alla restituzione dei beni illegittimamente occupati o, in via subordinata, per la condanna del Comune al pagamento dei danni da detta occupazione;
- Con sentenza della seconda sezione, n° 1280/2013, l'adito Tribunale ha accolto il ricorso condannando il Comune a restituire alla ricorrente, previa riduzione in pristino, la superficie occupata, a risarcire il danno per l'occupazione illegittima e a corrispondere l'indennità per il periodo di occupazione legittima, ovvero, in alternativa, ad acquisire il bene ai sensi dell'art. 42bis DPR 327/2001, con corresponsione alla ricorrente dell'indennizzo dovuto per la perdita di proprietà e del risarcimento del danno derivante dall'occupazione illegittima, nonché a corrispondere l'indennità per il periodo di occupazione legittima, salva ogni altra ipotesi di acquisto legittimo del bene stesso, dando facoltà al Comune di effettuare la decisione in ordine alla restituzione o all'acquisizione dell'immobile entro 60 gg. dalla comunicazione o notificazione della sentenza.
- Con nota prot. 16027 del 02/07/2013, l'Ufficio Espropriazioni del Comune ha determinato di procedere, in ossequio alla sentenza de quo, alla acquisizione dei beni occupati con l'emanazione del provvedimento previsto dall'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, ed in tal senso, per predisporre l'atto ablatorio, ha richiesto all'Avv. Caltabiano, legale di parte ricorrente, la documentazione attestante i titoli di provenienza in copia conforme all'originale (e/o di eventuali altri diritti reali vantati) dei beni in questione nonché ogni altro documento valido nel caso della compresenza di eventuali indennità aggiuntive (fittavolo, mezzadro o compartecipante), ritenuti necessari per l'emanazione del provvedimento nonché per i successivi provvedimenti di registrazione e trascrizione dello stesso.
- La determinazione del mantenimento dell'opera pubblica veniva motivata considerando che, per un verso, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi non è praticabile dato che non poteva in ogni caso essere fedele la ricostruzione del fabbricato demolito, essendo quanto meno complesso riprodurre "in falso" lo stato manutentivo sul quale si basa anche l'aspetto economico del bene eventualmente da restituire, per altro verso lo stato dimensionale e l'ubicazione, acclarato dallo stato di consistenza nel verbale di occupazione ed immissione in possesso, sarebbe incompatibile con i criteri urbanistici della zona, giacché la particella n° 250 residuale all'espropriazione (oggi particella 2217) è stata di fatto, successivamente, edificata, e questo anche in virtù della avvenuta demolizione del fabbricato che ha così consentito all'area libera residuale di poter esprimere la potenziale edificabilità utilizzata per le nuove costruzioni, per cui alla ricostruzione corrisponderebbe un esubero di volumetria rispetto alla potenzialità del comparto edificatorio ed agli standard urbanistici ed il mancato rispetto delle distanze

legali dalle nuove costruzioni realizzate. Inoltre la rimessa in pristino dello stato dei luoghi produrrebbe l'effetto di riportare la viabilità di Via Pietro Nicolosi e di Via Madonna Delle Lacrime ad un grado di carente sicurezza stradale nell'intersezione tra le due strade, giacché l'opera pubblica realizzata, attraverso lo spartitraffico esistente, costituisce un importante snodo per rendere efficiente l'incrocio e conferisce al nodo veicolare una appropriata soluzione per il superamento delle criticità che erano già state considerate nello studio del progetto, quale presupposto per la pubblica utilità, e che, si ritiene, siano ancora valide allo stato attuale per la collettività.

- Contemporaneamente, il Comune procedeva, nelle more della acquisizione della documentazione richiesta e nell'approssimarsi dei termini di scadenza per ricorrere in appello, ad adire il competente Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Sicilia per la riforma della Sentenza del T.A.R. deducendo il difetto di *legittimatio ad causam* in capo all'originaria ricorrente nonché l'impossibilità di ottemperare.

- Il C.G.A., con sentenza n. 302/2016 ha definitivamente respinto l'appello motivando che a differenza della *legittimatio ad causam*, intesa come il diritto potestativo di ottenere dal giudice una decisione di merito, l'eccezione relativa alla concreta titolarità del rapporto dedotto in giudizio, non è rilevabile d'ufficio, ma è affidata alla disponibilità delle parti e, dunque, per farla valere proficuamente, doveva essere tempestivamente formulata (Cassazione civile sez.II, 10/05/2010 n. 11284);

- Che nel prosieguo della questione sollevata dal Comune la ditta proprietaria ha presentato dichiarazione di successione integrativa all'Agenzia delle Entrate di Firenze, n° 2760 del 19/06/2014 Vol. 9990 della loro madre, sig.ra Ballerò Elina, nata a Massa il 19/09/1913 C.Fisc. BLLNE13P59F023T, deceduta a Firenze il 05/08/2004, ed ha provveduto all'allineamento dei beni occupati dal Comune, da cui si evince il seguente stato di diritto:

- PATANE' LEDA MARIA è proprietaria per 1/2 ed enfiteuta per l'altro 1/2 per diritto del concedente proprietario sig. PATANE' ARMANDO, del tratto di terreno distinto al foglio 11 particella 1095 di are 3 e centiare 75 classificato in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni La Punta come seminativo arboreto di cl. 1 R.D. euro 3,20 R.A. euro 0,77, ma oggi di fatto sede stradale, per l'attuale consistenza proveniente dal frazionamento catastale, n° 2275 del 13/07/1992, della originaria particella n.250 del foglio 11;
- PATANE' LEDA MARIA e PATANE' ARMANDO sono proprietari per 1/2 ciascuno e solidalmente per l'intero dell'area urbana di centiare 95 distinta al foglio 11 particella 2380 cat. F/1 del catasto fabbricati di San Giovanni La Punta, proveniente dalla demolizione del fabbricato rurale già individuato al foglio 11 particella 253 di eguale superficie, la cui area di sedime è oggi sede stradale;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- La realizzazione dell'opera pubblica sul fondo illegittimamente occupato costituisce un mero fatto, non in grado di assurgere a titolo dell'acquisto e come tale inidoneo a determinare il trasferimento della proprietà, che può dipendere solo da un formale atto di acquisizione dell'Amministrazione;

- il D.P.R. 327/2001 inerente il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, all'art. 42bis (introdotto dall'art. 34 co. 1, del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito con modificazioni nella Legge 15 luglio 2011 n. 111 art. 1 co. 1), stabilisce al comma 1 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"*;

- Il comma 4 dello stesso art. 42bis dispone: *"Il provvedimento di acquisizione, ...omissis... è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione...omissis..."*

- I lavori sono stati conclusi e che l'opera pubblica assume importanza strategica in quanto costituisce oggettivamente un fondamentale snodo viario di collegamento delle viabilità principali in direzione SUD-NORD dalla città di Catania verso i paesi etnei, rilevando altresì l'importanza che assume per la collettività rendere efficiente l'incrocio e conferire al nodo veicolare una appropriata soluzione per il superamento delle criticità che erano già state considerate nello studio del progetto, quale presupposto per la pubblica utilità, di per cui sussistono le eccezionali ragioni di interesse pubblico che giustificano il ricorso all'art. 42bis del DPR 327/2001 per l'acquisizione degli immobili di che trattasi;

- che si è esaurito negativamente un primotentativo di acquisire la proprietà mediante ipotesi transattiva per la cessione volontaria dei beni per l'importo complessivo di € 200.000,00, in quanto la ditta proprietaria non ha aderito alla proposta avanzata in tal senso dall'Amministrazione Comunale, come si rileva dalla posta mail dell'avv.Caltabiano, del 22/02/2017;
- che essendo necessario di conseguenza ottemperare alla sentenza Tar Sicilia-Sez.distaccata di Catania n° 1280/2013 è stato avviato il procedimento per l'emissione del decreto acquisitivo ex art 42bis DPR 327/2001, quale atto dovuto *iussu iudicis*, in mancanza di soluzione alternative, vista l'assoluta necessità di vedere riconosciuta la proprietà del Comune di San Giovanni La Punta per motivi di pubblica utilità delle aree di cui trattasi, in relazione alla natura dell'opera pubblica già realizzata;

#### **VISTI:**

- la Delibera di G.C. n° 44 del 11/04/2017 con la quale l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto l'interesse pubblico al mantenimento dell'opera pubblica, oltre a disporre l'emanazione del Decreto di acquisizione sanante di cui all'art.42bis del D.P.R.327/2001;
- la comunicazione prot. 21983 del 21/07/2017 con la quale l'Avv. Giuseppe Caltabiano, a rettifica della precedente PEC del 22/02/2017, ha aderito al contenuto sostanziale della bozza di accordo proposta dall'Amministrazione;
- l'art. 42 bis del DPR 327/01 recante norme sull'utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico;

#### **RITENUTO:**

- La prevalenza dell'interesse pubblico alla permanenza dell'opera pubblica realizzata sulle predette aree rispetto ai contrapposti interessi privati, meramente riconducibili ad aspetti economici, in considerazione della ormai irreversibile trasformazione delle aree di cui trattasi per scopi di pubblica utilità;
- Che in ossequio al comma 4 dell'art. 42bis, la stipula dell'atto di cessione volontaria conseguente all'accordo preliminare di accettazione dell'indennità di espropriazione avente effetti transattivi, è tra le alternative possibili rispetto all'adozione del Decreto sanante previsto dallo stesso articolato del DPR 327/2001 al fine di pervenire alla definizione della procedura ablatoria;

#### **TENUTO CONTO:**

- Che l'importo di € 200.000,00 (euro duecentomila) verrebbe corrisposto a tacitazione di ogni e qualunque corrispettivo vantato per la cessione degli immobili occupati, ivi comprese quindi, oltre all'indennità di espropriazione, anche quella di occupazione a qualunque titolo, interessi, rivalutazione monetaria e quant'altro, franco e libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- Che l'accordo di transazione preliminare dell'atto di cessione volontaria che si andrà a stipulare, per quanto sopra esposto, rientra nell'esclusione dal divieto di acquistare immobili a titolo oneroso di cui all'art. 12, comma 1 ter, del DL n. 98/6.7.2011, convertito con modifiche in Legge n. 11 in data 15.7.2011 come stabilito dal 10 bis del DL. 35/2013, convertito con modifiche in L. n. 64/2013, in quanto trattasi di acquisizione con efficacia sanante dell'occupazione effettuata per cause di pubblica utilità e, quindi, riferita a procedura espropriativa;

#### **VISTO:**

- L'accordo preliminare di cessione volontaria in luogo di espropriazione con effetti transattivi del 07/12/2017, di dichiarazione di accettazione dell'indennità di espropriazione, rispettivamente offerta ed accettata, per l'importo complessivo di € 200.000,00 (euro duecentomila) sottoscritto dalla ditta proprietaria e dal Dirigente dell'Ufficio per le espropriazioni, ivi compresa la rateizzazione per il pagamento, così prevista:

- 1) Quanto ad € 60.000,00 (Euro Sessantamila) entro 30 giorni dalla approvazione del presente accordo da parte della Giunta Municipale;
- 2) Quanto ad € 50.000,00 (Euro Cinquantamila) entro il 31/07/2018.
- 3) Quanto ad € 50.000,00 (Euro Cinquantamila) entro il 31/12/2018.
- 4) Quanto ad € 40.000,00 (Euro Quarantamila) entro il 31/07/2019.

#### **DATO ATTO:**

- Che nel medesimo accordo è stato previsto l'approvazione dello stesso da parte della Giunta Municipale entro il termine di 30 giorni dalla sua sottoscrizione, a pena di decadenza;

#### **CONSIDERATO:**

- Che per la liquidazione del superiore importo di € 60.000,00 si può provvedere, in quanto ad € 30.000,00 mediante l'impegno di spesa assunto con Determina n° 195/LLPP del 28/12/2016 sul cap.

3036 (imp. n° 951/2016) e per ulteriori € 30.000,00 mediante l'impegno di spesa assunto con Determina n° 120/LLPP del 20/11/2017 sul cap. 3036 (imp. n° 607/2017), nell'ambito della disponibilità accertata;

- Che, sebbene allo stato non è stato ancora approvato il Bilancio di esercizio e Pluriennale, è necessario approvare l'accordo già intercorso tra le parti rinviando, in relazione alla spesa successiva per il pagamento delle rate da liquidare dopo la prima, a successivi atti di impegno di spesa da adottarsi da parte del Dirigente competente non appena sarà approvato il Bilancio 2018 e Pluriennale 2018-2020, dove saranno previste le somme di che trattasi;

- Che la stipula dell'atto di cessione volontaria può essere rogato a magistero del Segretario Comunale in conformità al c. 4 lett. c) dell'art. 97 del D.Lgs 18/08/2000 n° 267.

- Che con Determina n° 120/LLPP del 20/11/2017 è stata impegnato a carico del Bilancio Comunale la spesa presunta di € 18.200,00 per la registrazione, trascrizione, voltura, ed eventuali altre tasse e bolli, inerenti la stipula del rogito, in quanto ad € 11.000,00 sul cap. 1815/4 (imp. n° 608/2017) ed in quanto ad € 7.200,00 sul cap. 3036 (imp. n° 607/2017).

#### VISTI:

- l'art. 26 dello Statuto Comunale approvato con Delibera di C.C. n° 10 del 18/01/2005, modificato con successivi atti Consiliare n° 48 del 04/07/2007 e n° 44 del 21/07/2011, che stabilisce le competenze della Giunta Comunale;

- il D.Lgs. 267/2000, e ss.mm.ii.;

- il D.P.R. 08.06.2001, n. 327, e ss.mm.ii.;

- la L. n. 241 del 1990, artt. 7 e 8, e ss.mm.ii.;

- il Decreto Sindacale n° 21 del 04/08/2015 con la quale è stato incaricato delle funzioni di dirigente dell'Ufficio per le Espropriazioni l'arch.i. Angelo Plastini;

#### PROPONE

Per i motivi espressi in narrativa da intendersi qui integralmente riportate:

1. Di approvare l'accordo preliminare di cessione volontaria in luogo di espropriazione con effetti transattivi del 07/12/2017, in luogo dell'adozione del Decreto di cui all'art. 42bis del DPR 327/2001, con il quale si conviene il pagamento da parte di questo Comune in favore della ditta esproprianda PATANE' LEDA MARIA nata a Militello in Val di Catania il 23/01/1948, C.Fisc. PTNLMR48A63F209U e PATANE' ARMANDO nato a Pisino D'Istria (Croazia) il 22/10/1941, C.fisc.PTNRND41R22Z118W, della somma omnicomprensiva di € 200.000,00 (diconsi euro duecentomila) per l'espropriazione dei diritti di proprietà delle aree così descritte:

a) tratto di terreno distinto al foglio 11 particella 1095 di are 3 e centiare 75 classificato in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni La Punta come seminativo arboreto di cl. 1 R.D. euro 3,20 R.A. euro 0,77, ma oggi di fatto sede stradale, per l'attuale consistenza proveniente dal frazionamento catastale, n° 2275 del 13/07/1992, della originaria particella n.250 del foglio 11;

b) area urbana di centiare 95 distinta al foglio 11 particella 2380 cat. F/1 del catasto fabbricati di San Giovanni La Punta, proveniente dalla demolizione del fabbricato rurale già individuato al foglio 11 particella 253 di eguale superficie, la cui area di sedime è oggi sede stradale;

2. Dare atto che nel superiore importo, oltre all'indennità principale di espropriazione, sono ivi comprese tutte le indennità accessorie aggiuntive, la rivalutazione monetaria, gli interessi e quant'altro, a tacitazione di tutto quanto dovuto dall'Amministrazione alla ditta proprietaria a seguito della procedura espropriativa relativa ai "Lavori di allargamento di un tratto di Via Pietro Nicolosi" il cui progetto è stato approvato con Delibera di C.C. n° 180 del 31/07/1989;

3. Prendere atto della accettazione dell'importo di € 200.000,00 (diconsi euro Duecentomila) dichiarata dalla ditta proprietaria, in seno al sopracitato accordo, in forma transattiva e definitiva, senza avere nient'altro a che pretendere per la cessione volontaria che si stipulerà, nonché a titolo di ogni e qualunque pretesa derivante dalla procedura espropriativa posta in essere dall'Amministrazione Comunale;

4. Dare atto che nella fattispecie i terreni espropriati rientrano tra quelli per i quali è necessario operare, ai sensi del 5°, 6° e 7° comma dell'art. 11 - Cap IV- della Legge 30/12/1991 n° 413, la ritenuta del 20%, a titolo di imposta, sull'ammontare complessivo delle indennità di espropriazione e di occupazione;

5. Disporre che, per quanto riguarda il pagamento dell'importo di € 60.000,00 (sessantamila), l'Ufficio Finanziario dell'Ente provveda alla emissione del pagamento in favore della ditta cedente, per l'importo del 50% cadauno, entro il termine di 30 giorni dalla data di adozione della presente Delibera, al lordo delle ritenute di legge, in quanto ad € 30.000,00 mediante l'impegno di spesa assunto con Determina

n° 195/LLPP del 28/12/2016 sul cap. 3036 (imp. n° 951/2016) e per ulteriori € 30.000,00 mediante l'impegno di spesa assunto con Determina n° 120/LLPP del 20/11/2017 sullo stesso cap. 3036 (imp. n° 607/2017).

6. Dare atto che per i pagamenti successivi alla prima rata si provvederà con successivi atti di impegno di spesa da adottarsi da parte del Dirigente competente non appena sarà approvato il Bilancio 2018 e Pluriennale 2018-2020, dove saranno previste le somme di che trattasi;
7. Dare mandato al Segretario Comunale di rogare, come da disposto c.4 lett.c) dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000 l'atto di cessione volontaria relativo alla superiore area, in forma notarile e con i contenuti del verbale di accordo.
8. Autorizzare il Dirigente dell'Ufficio per le Espropriazioni alla sottoscrizione dell'atto di cessione volontaria con la ditta espropriata quale legale rappresentante dell'Ente.
9. Dare atto che l'importo di € 18.200,00, quale spesa presunta per la registrazione, trascrizione, voltura, ed eventuali altre tasse e bolli, inerenti la suddetta stipula, è stato impegnato con Determina n° 120/LLPP del 20/11/2017, in quanto ad € 11.000,00 sul cap. 1815/4 (imp. n° 608/2017) ed in quanto ad € 7.200,00 sul cap. 3036 (imp. n° 607/2017).
10. Dare mandato all'Ufficio Contratti degli adempimenti in ordine alla redazione dell'atto da stipulare sulla base dell'accordo allegato alla presente, nonché della sua registrazione, trascrizione e voltura nelle forme di legge.
11. Disporre la pubblicazione, ai sensi dell'art. 32 L.18/6/2009 n. 69, all'Albo Pretorio on line e , ai sensi dell'art. 18 della L.R. 16/12/2008 n. 22, e ss.mm. e ii., l'inserimento per estratto nel sito Web istituzionale – Sezione Atti Amministrativi e, ai sensi del D.Lgs 14/3/2013 n.33 e ss.mm. e ii., nella sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Provvedimenti – Provvedimenti Organi di Indirizzo Politico.
12. Rendere la presente Deliberazione, con separata e successiva votazione, immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, c. 4 del TUEL D.lgs. 267/2000, stante l'urgenza del provvedere.

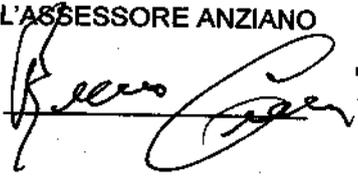


**Il Dirigente dell'Ufficio per le Espropriazioni  
(arch.i. Angelo Plastini)**

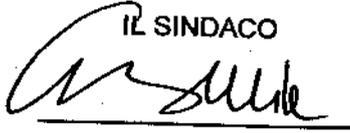
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Angelo Plastini".

Il presente verbale, previa lettura ed approvazione, viene sottoscritto come segue

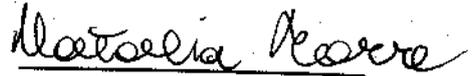
L'ASSESSORE ANZIANO



IL SINDACO



IL SEGRETARIO COMUNALE



Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione

- [ ] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 12, comma 1 L.R. 44/91)  
[ X ] essendo immediatamente esecutiva (art. 12, comma 2 L.R. 44/91)

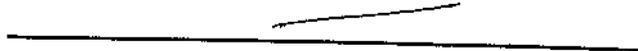
E' DIVENUTA ESECUTIVA IL GIORNO \_\_\_\_\_

San Giovanni La Punta, il \_\_\_\_\_

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE



IL SEGRETARIO COMUNALE

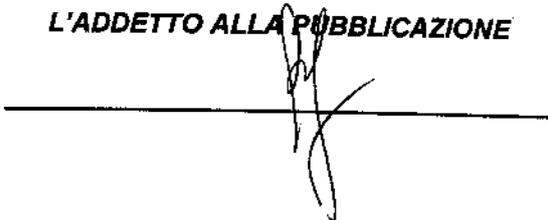


### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

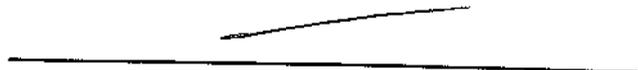
Il Segretario del Comune di San Giovanni La Punta certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo Pretorio online dal 15/03/2018 al \_\_\_\_\_.  
Certifica, inoltre, che non risulta prodotta all'ufficio comunale alcuna opposizione contro la stessa deliberazione.

San Giovanni La Punta, il \_\_\_\_\_

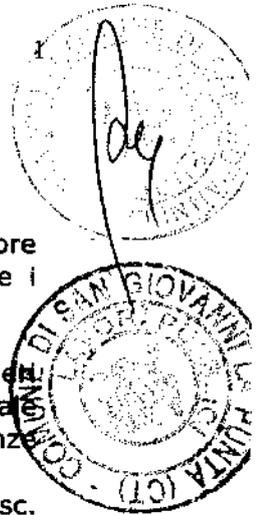
L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE



IL SEGRETARIO COMUNALE



**ACCORDO PRELIMINARE DI CESSIONE VOLONTARIA IN  
LUOGO DI ESPROPRIAZIONE CON EFFETTI TRANSATTIVI.**



L'anno duemiladiciasette, il giorno sette del mese di Dicembre, presso i locali del Settore Lavori Pubblici del Comune di San Giovanni La Punta sono presenti, da una parte i signori:

- 1) l'ing. FONTANA SERGIO, nato a Catania il 20.4.1958 e residente in Tremestieri Etneo, via Pietra dell'Ova n. 400, cod. fisc. FNTSRG58D20C351N, quale procuratore per il presente atto giusta procura del 29.11.2017 Notaio in Firenze Tommaso Del Freo, rep. 1032, che si allega al presente con la lettera "A" di;
- 2) PATANE' LEDA MARIA nata a Militello in Val di Catania il 23/01/1948, C.Fisc. PTNLMR48A63F209U, residente a Firenze in Via del Ghirlandaio n° 9/B,
- 3) PATANE' ARMANDO nato a Pisino D'Istria (Croazia) il 22/10/1941, C.fisc.PTNRND41R22Z118W, residente a Firenze in Via La Pira n° 21;

e dall'altra:

- 4) l'arch. ANGELO PLASTINI, nato a San Giovanni la Punta il 19/11/1962, C.Fisc. PLSNGL62S19H922V, impiegato del Comune di San Giovanni la Punta con incarico di Funzioni Dirigenziali dell'Ufficio per le Espropriazioni, giusto Incarico Sindacale n° 21 del 04/08/2015;

i quali premettono che:

- la sig.ra PATANE' LEDA MARIA è proprietaria per 1/2 ed enfiteuta per l'altro 1/2 per diritto del concedente proprietario sig. PATANE' ARMANDO, del tratto di terreno distinto al foglio 11 particella 1095 di are 3 e centiare 75 classificato in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni La Punta come seminativo arboreto di cl. 1 R.D. euro 3,20 R.A. euro 0,77, ma oggi di fatto sede stradale, per l'attuale consistenza proveniente dal frazionamento catastale, n° 2275 del 13/07/1992, della originaria particella n.250 del foglio 11;

- che gli stessi sig.ri PATANE' LEDA MARIA e PATANE' ARMANDO sono proprietari per 1/2 ciascuno e solidalmente per l'intero dell'area urbana di centiare 95 distinta al foglio 11 particella 2380 cat. F/1 del catasto fabbricati di San Giovanni La Punta, proveniente dalla demolizione del fabbricato rurale già individuato al foglio 11 particella 253 di eguale superficie, la cui area di sedime è oggi sede stradale;

- che entrambi i suddetti beni immobili sono pervenuti agli attuali proprietari in forza della dichiarazione di successione legittima integrativa inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Firenze, n° 2760 del 19/06/2014 Vol. 9990, della loro madre, sig.ra Ballerò Elina, nata a Massa il 19/09/1913 C.Fisc. BLLLNE13P59F023T, deceduta a Firenze il 05/08/2004;

- che i suddetti beni sono stati oggetto di procedura espropriativa da parte del Comune di San Giovanni La Punta, non ancora conclusa, per la realizzazione dei lavori di "Allargamento di un tratto di Via Pietro Nicolosi" il cui progetto è stato approvato con Delibera di C.C. n° 180 del 31/07/1989 e con la quale inoltre veniva dato atto del finanziamento con fondi regionali di cui alla L.R. 1/79 anno 1989 e dichiarata la pubblica utilità dell'opera;

- Che i beni sopra indicati sono stati occupati, in via temporanea e d'urgenza in esecuzione del Decreto Sindacale n° 6 del 04/06/1990, il quale disponeva inoltre che le espropriazioni dovevano avere inizio entro anni uno ed ultimarsi entro anni cinque dal loro inizio;

- Che con apposito verbale del 17/07/1990 veniva effettuata l'immissione in possesso dei beni indicati;

- Che non si è conclusa la procedura di espropriazione e pertanto i beni occupati, nonostante i lavori siano stati realizzati ed ultimati, risultano ancora intestati, ciascuno per i propri diritti, ai sig.ri Patanè Leda Maria e Patanè Armando come sopra generalizzati, non essendo mai intervenuto alcun titolo traslativo della proprietà;

- che la sig.ra Patanè Leda Maria ha promosso ricorso avanti al TAR sezione staccata di

Catania, il quale, con Sentenza n° 1280/13 del 02/05/2013, notificata il 21/05/2013, lo ha accolto condannando il Comune a restituire alla ricorrente, previa riduzione in pristino, la superficie occupata, a risarcire il danno per l'occupazione illegittima e a corrispondere l'indennità per il periodo di occupazione legittima, ovvero, in alternativa, ad acquisire il bene ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 tramite provvedimento dell'autorità munita del relativo potere, con corresponsione alla ricorrente dell'indennizzo dovuto per la perdita di proprietà e del risarcimento del danno derivante dall'occupazione illegittima, nonché a corrispondere l'indennità per il periodo di occupazione legittima, salva ogni altra ipotesi di acquisto del bene stesso. Nello stesso dispositivo, inoltre, ha assegnato il termine di 60 gg. dalla notifica della suddetta sentenza affinché venisse determinato da parte del Comune in ordine alla restituzione o all'acquisizione dell'immobile e che l'eventuale provvedimento di acquisizione sia tempestivamente notificato ai proprietari e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'Amministrazione procedente, nonché comunicato alla Corte dei Conti;

- Che per le motivazioni espresse con nota prot. n° 16027 del 02/07/2013, il Dirigente dell'Ufficio per le Espropriazioni, ha determinato di voler procedere alla acquisizione dei beni occupati con l'emanazione del provvedimento previsto dall'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001, ed ha richiesto alla ditta proprietaria di produrre i titoli di provenienza in copia conforme all'originale (e/o di eventuali altri diritti reali vantati) dei beni in questione nonché ogni altro documento valido nel caso della compresenza di eventuali indennità aggiuntive (fittavolo, mezzadro o compartecipante), ritenuti necessari per l'emanazione del provvedimento;

- Che, contemporaneamente, lo stesso Comune procedeva, nelle more della acquisizione della documentazione richiesta ed in pendenza dei termini di scadenza per la costituzione in appello, a ricorrere al competente Consiglio di Giustizia Amministrativo per la Regione Siciliana per la riforma della Sentenza del T.A.R. deducendo il difetto di legittimatio ad causam in capo all'originaria ricorrente nonché l'impossibilità di ottemperare;

- Che con Sentenza n° 302/2016 Reg.Prov.Coll., ricevuta al protocollo generale dell'Ente il 12/10/2016 al n° 29786, il C.G.A. ha rigettato l'appello proposto dal Comune;

- Che la ditta proprietaria ha presentato dichiarazione di successione integrativa all'Agenzia delle Entrate di Firenze, n° 2760 del 19/06/2014 Vol. 9990 ed ha provveduto all'allineamento dei beni da traslare in capo all'Amministrazione Comunale;

#### PREMESSO QUANTO SOPRA

In considerazione che:

- La realizzazione dell'opera pubblica sul fondo illegittimamente occupato costituisce un mero fatto, non in grado di assurgere a titolo dell'acquisto e come tale inidoneo a determinare il trasferimento della proprietà, che può dipendere solo da un formale atto di acquisizione dell'Amministrazione;

- il D.P.R. 327/2001 inerente il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, all'art. 42bis (introdotto dall'art. 34 co. 1, del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito con modificazioni nella Legge 15 luglio 2011 n. 111 art. 1 co. 1), stabilisce al comma 1 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 forfettariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene"*;

- Che il comma 4 dello stesso art. 42bis dispone: *"Il provvedimento di acquisizione, omissis... è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando l'assenza di*

*[Handwritten signature]*





ragionevoli alternative alla sua adozione... omissis".

- Che l'Amministrazione Comunale con atto deliberativo di G.M. n° 44 del 11/04/2017 ha riconosciuto l'interesse pubblico al mantenimento dell'opera pubblica, oltre a disporre l'emanazione del Decreto di acquisizione sanante;
- Che in ossequio al citato comma 4 dell'art. 42 bis, la stipula dell'atto di cessione volontaria conseguente ad un accordo preliminare di accettazione dell'indennità di espropriazione avente effetti transattivi, è tra le alternative possibili rispetto all'adozione del Decreto previsto dallo stesso articolato del DPR 327/2001 al fine di pervenire alla definizione della procedura ablatoria;
- che successivamente alla Sentenza del C.G.A la ditta proprietaria, in sede di incontri preparatori al presente atto, ha proposto il conteggio per la individuazione del valore dei beni già determinato con relazione tecnica (allegato B - costituente atto del giudizio) nonché dei risarcimenti, come da allegato "C", per un importo complessivo di € 328.815,18
- Che il Comune ha controproposto, invece, il valore inferiore, pari a complessivi € 200.000,00, delineato così dal seguente prospetto di calcolo:

<b>A) Prejudizio patrimoniale c.3 art.42bis DPR 327/2001</b>		
Valore venale:		
Terreno	mq. 357,72 x € 100,00/mq.	= 35.772,00
Edificio	mq. 90,72 x 500/mq.	= 45.360,00
Rudere	mq. 17,28 x 150/mq.	= 2.592,00
		subTotale € 83.724,00
<b>B) Prejudizio non patrimoniale 10% di A</b>		
	c.1 art.42bis DPR 327/2001	= € 8.374,00
<b>C) Risarcimento occupazione illegittima</b>		
5% di A per il periodo dal 17/07/1990 ad oggi c.3 art.42bis DPR 327/2001		
	83.724,00 x 5% x 27 anni	= € 113.027,40
	Totale complessivo	€ 205.125,40
		Ed in cifra tonda € 200.000,00



Ed ha inoltre rappresentato l'impossibilità materiale di poter assolvere in unica soluzione al pagamento indennitario e che pertanto, per dirimere la questione, ha manifestato l'esigenza per l'Ente di frazionare il pagamento in diversi esercizi finanziari per il pagamento del debito;

- Che la ditta proprietaria, sentite le motivazioni espresse, pur ritenendo superiore all'importo di 205.125,40 il valore complessivo dell'indennità di espropriazione e del risarcimento dovuto in forza della superiore Sentenza, si vuole rendere disponibile all'esaurimento della fase di contenzioso ed alla ipotesi di cessione volontaria dei beni immobili e quindi accettare l'importo complessivo € 200.000,00 (diconsi euro duecentomila) ed al pagamento frazionato dell'intera somma in diversi esercizi finanziari del Comune;
- Considerato quindi che le parti hanno manifestato la volontà di definire transattivamente il procedimento espropriativo in funzione del pagamento dell'indennità;
- Che le parti ritengono congruo convenire la transazione per l'importo complessivo di € 200.000,00 a tacitazione di ogni diritto sulle particelle occupate, per il risarcimento di ogni e qualunque indennizzo, anche a titolo di rivalutazione monetaria, interessi, eventuali danni alla proprietà, indennità aggiuntive e quant'altro, ivi compreso l'importo derivante dal riconoscimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali, a tacitazione di ogni e qualunque pretesa derivante dalla procedura espropriativa, legittima e/o illegittima, posta in essere dal Comune di San Giovanni la Punta afferente i beni descritti in premessa;
- Che l'accordo di transazione è finalizzato alla successiva cessione volontaria del bene occupato, fattispecie che rientra nell'esclusione, per la Pubblica Amministrazione, dal divieto di acquistare immobili a titolo oneroso di cui all'art.

12, comma 1 ter, del DL n. 98/6.7.2011, convertito con modifiche in Legge n. 11 in data 15.7.2011 come stabilito dal 10 bis del DL. 35/2013, convertito con modifiche in L. n. 64/2013, in quanto trattasi di acquisizione con efficacia sanante dell'occupazione effettuata per cause di pubblica utilità e, quindi, riferita a procedura espropriativa;

### CONVENGONO QUANTO SEGUE

Tra i sopra citati sig.ri Ing. Sergio Fontana, nella qualità di procuratore dei signori Patanè Leda Maria e Patanè Armando da una parte e dall'altra l'arch. Angelo Plastini, nella qualità sopra espressa, viene stipulato il presente accordo transattivo che quantunque suddiviso in diversi articoli deve essere considerato in unico contesto:

**art. 1** - Le premesse formano parte integrante del presente accordo.

**art. 2** - Il presente atto riguarda l'accettazione da parte dei signori Patanè Leda Maria e Patanè Armando dell'indennità definitiva e del risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali, riconosciuti alla ditta esproprianda con Sentenza TAR di Catania n° 1280/13 del 02/05/2013, confermata in appello con Sentenza del C.G.A. n. n° 302/2016, derivanti da procedura espropriativa degli immobili occorrenti per i lavori realizzati dal Comune di San Giovanni la Punta relativi all' "Allargamento di un tratto di Via Pietro Nicolosi" il cui progetto è stato approvato con Delibera di C.C. n° 180 del 31/07/1989 con riferimento all'attività espropriativa di cui al Decreto di occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione n° 6 del 04/06/1990 con la quale sono stati occupati gli immobili che oggi così si descrivono:

- a) tratto di terreno distinto al foglio 11 particella 1095 di are 3 e centiare 75 classificato in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni La Punta come seminativo arboreto di ci. 1 R.D. euro 3,20 R.A. euro 0,77, ma oggi di fatto sede stradale, per l'attuale consistenza proveniente dal frazionamento catastale, n° 2275 del 13/07/1992, della originaria particella n.250 del foglio 11;
- b) area urbana di centiare 95 distinta al foglio 11 particella 2380 cat. F/1 del catasto fabbricati di San Giovanni La Punta, proveniente dalla demolizione del fabbricato rurale già individuato al foglio 11 particella 253 di eguale superficie, la cui area di sedime è oggi sede stradale;

**art. 3** — Gli immobili sopra descritti sono evidenziati in colore giallo nella planimetria che si allega al presente con la lettera "D" e sono riportati negli atti censuari dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Catania in testa alla medesime ditte come si rileva dalle allegate visure sub "E" e "F";

**Art. 4** — I sottoscritti proprietari espropriandi accettano, in forma transattiva e definitiva, senza avere nient'altro a che pretendere per la cessione volontaria che si stipulerà, nonché a titolo di ogni e qualunque pretesa derivante dalla procedura espropriativa posta in essere dall'Amministrazione Comunale, l'importo di € 200.000,00 (diconsi euro Duecentomila) al lordo della ritenuta del 20% da effettuare ai sensi del 5°, 6° e 7° comma dell'art. 11 — Capo IV — della Legge 30/12/1991 n° 413.

L'importo di cui sopra si intende onnicomprensivo di Indennità di occupazione legittima e/o illegittima decorsa fin dal momento dell'immissione in possesso dell'immobile, della rivalutazione monetaria, degli interessi legali e quant'altro, a tacitazione di ogni corrispettivo per l'espropriazione della sopra citata area, nonché ogni compensazione di spese legali. E' compreso altresì l'importo dovuto a titolo di risarcimento danni ed oneri accessori riconosciuto dalla Sentenza del TAR sezione staccata di Catania n° 1280/13 del 02/05/2013, confermata in appello con Sentenza del C.G.A. n° 302/2016;

**Art. 5** - Nella somma sopra indicata è compresa inoltre ogni indennità per scorpori,



perdita di frutti, distruzione di piante, formazione di passaggi, soppressione e deviazione di strade, variazioni e soppressioni di scoli d'acqua, ed infine, per qualsiasi ulteriore titolo di deprezzamento di tutta la rimanente parte del fondo, i sottoscritti proprietari dichiarano di conoscere perfettamente tutti i danni derivati ai loro beni stabili, dai lavori e dalle opere eseguite dall'Amministrazione Comunale o da chi per essa, in esito alla realizzazione dell'opera pubblica in questione.

**Art. 6** — I sottoscritti dichiarano, inoltre, che, per i compensi in parola, considerano il fondo come allodiale, esente cioè da qualsiasi vincolo o peso reale, salvo le ordinarie imposte fondiari, e che rimane a loro carico tutto quanto si richiede per tacitare usufruttuari o qualunque terzo interessato alla presente cessione per qualsiasi causa.

**Art. 7** - L'importo complessivo di **€ 200.000,00** al lordo delle ritenute di legge, sarà pagato dal Comune alla ditta cedente, con le seguenti modalità:

- quanto ad € 60.000,00 (Euro Sessantamila) entro 30 giorni dalla approvazione del presente accordo da parte della Giunta Municipale, che lo dovrà approvare entro i prossimi trenta giorni.
- Quanto ad € 50.000,00 (Euro Cinquantamila) entro il 31/07/2018.
- Quanto ad € 50.000,00 (Euro Cinquantamila) entro il 31/12/2018.
- Quanto ad € 40.000,00 (Euro Quarantamila) entro il 31/07/2019.

**Art. 8** - L'Atto di cessione volontaria sarà stipulato dal Segretario Comunale entro il 30/01/2018, previo pagamento del primo acconto di € 60.000,00 ed in pendenza delle altre rate. Sarà a cura e spese della ditta cedente il deposito propedeutico della seguente documentazione: titolo di provenienza in copia conforme, copia documenti di riconoscimento validi, certificato ipotecario ultraventennale o dichiarazione notarile attestante la libertà delle aree da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, e che l'immobile è nelle piena e libera disponibilità della parte cedente.

**Art. 9** - In caso di vendita, permuta, passaggio o cessione totale o parziale, ed in qualunque modo avvenendo un cambiamento di proprietà, i soggetti proprietari che qui di seguito sottoscrivono, si obbligano, in solido, di imporre e fare osservare al nuovo proprietario, l'onere di mantenere gli impegni assunti con la presente dichiarazione di accettazione dell'indennità.

**Art. 10** - Eventuali spese contrattuali e tasse inerenti sono a totale carico del Comune.

**Art. 11** — I soggetti espropriandi che sottoscrivono la presente, dichiarano, sotto la propria responsabilità personale, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n° 445 del 28/12/2000, e con l'avvertimento che per le dichiarazioni mendaci si applicano le pene stabilite dall'art. 496 del C.P.P., che l'immobile in parola è libero ed esente da vincoli e pesi reali e che sullo stesso non gravano diritti di terzi in genere

**Art. 12** — I sottoscritti soggetti, prima dell'emissione del mandato di pagamento del 31/07/2019 connesso all'indennità concordata, rinunceranno, ove occorra, nelle sedi opportune ed in solido con il Legale che li assiste e rappresenta, ad eventuali giudizi relativi alla presente cessione, in corso contro l'Amministrazione Comunale, a spese compensate, riconoscendo che con la stipula del presente accordo viene meno ogni pretesa di credito, a qualsivoglia titolo, connessa con la realizzazione dell'indicata opera pubblica .

**Art. 13** — Il Comune si impegna ad aderire alla rinuncia degli eventuali ricorsi pendenti a spese compensate.

**Art. 14** — Resta intesa che il presente accordo è immediatamente impegnativo per la ditta proprietaria mentre lo diventerà per l'Amministrazione Comunale a seguito

della approvazione della Giunta Comunale, che lo dovrà approvare, pena la sua decadenza, entro trenta giorni dalla data odierna. Decorso tale termine la ditta proprietaria si riterrà libera da ogni impegno transattivo, anche per l'acquiescenza al prezzo stabilito, e quindi si riterrà libera di proseguire la fase di contenzioso per il riconoscimento della indennità principali ed accessorie, interessi, risarcimenti e quant'altro, secondo proprie convenienze e valutazioni.

Il presente verbale viene confermato dalle parti dopo averne dato lettura e controfirmato in duplice originale di cui una viene consegnata alla ditta espropriata. Fanno parte integrante della presente scrittura i seguenti elaborati:

- a) Procura Speciale del Notaio TOMMASO DEL FREO del 29/11/2017 rep1032;
- b) Relazione tecnica a firma dell'ing. Sergio Fontana prodotta di parte nel giudizio al TAR
- c) Calcolo indennità principale ed accessoria, nonché risarcimenti, prodotti dalla ditta Patanè Leda ed Armando
- d) Estratto di mappa
- e) Visura catastale part. 1095 foglio 11
- f) Visura catastale part. 2380 foglio 11

Per la ditta proprietaria Ing. Sergio Fontana  
giusta procura del 29.11.2017



Il Dirigente dell'Ufficio per le Espropriazioni  
(arch. i Angelo Plastini)



ALL. A



N. 1032 di Repertorio-----  
-----PROCURA SPECIALE-----  
-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemiladiciassette, questo giorno ventinove del mese di novembre, nel mio studio.

Davanti a me Dottor TOMMASO DEL FREO, Notaro in Firenze, con studio in Viale Giacomo Matteotti 66, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, -----

-----sono presenti-----

- PATANÈ LEDA MARIA nata a Militello in Val di Catania il 23 gennaio 1948, residente a Firenze in via del Ghirlandaio n. 9/B, codice fiscale PTN LMR 48A63 F209U la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni ma di disporre di beni personali;

- PATANÈ ARMANDO nato a Pisino D'Istria (Croazia) il 22 ottobre 1941 e residente a Firenze in via La Pira n. 21, codice fiscale PTN RND 41R22 G709V, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma di disporre di beni personali.

-----  
Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere questo atto mediante il quale nominano e costituiscono loro speciale e per quanto infra generale procuratore il signor FONTANA Sergio, nato a Catania il 20 aprile 1958 e residente a Tremestieri Etneo (CT) via Pietra dell'Ova n. 400, codice fiscale FNT SRG 58D20 C351N, affinché in loro nome, vece e conto abbia ad intervenire nell'atto di transazione e cessione in luogo di espropriazione con effetti transattivi avente ad oggetto la cessione di tutti i diritti loro spettanti sui seguenti beni immobili:-----

-----IN COMUNE DI SAN GIOVANNI LA PUNTA-----

\*\* appezzamento di terreno della superficie catastale di mq 375 circa censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al foglio di mappa 11, particella 1095 seminativo arborato di classe 1, are 3 ca 75, reddito dominicale euro 3,20, reddito agrario 0,77;-----

\*\* area urbana della consistenza di mq. 95 censita al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 11, particella 2380, categoria area urbana, consistenza mq. 95.-----

A tale scopo i sottoscritti conferiscono al nominato procuratore ogni più ampia facoltà per l'oggetto di cui trattasi e così in via esemplificativa e non tassativa quelle di:-----

- costituirsi nell'atto di accordo di cessione volontaria in luogo di espropriazione con effetti transattivi, da sottoscrivere nell'ambito di una procedura espropriativa per p.u. avviata da parte del Comune di San Giovanni La Punta, non ancora conclusa, per la realizzazione dei lavori di "Allargamento di un tratto di Via Pietro Nicolosi" il cui progetto è stato approvato con Delibera di C.C. n° 180 del 31/07/1989 e con la quale inoltre veniva dato atto del finanziamento con fondi regionali di cui alla L.R. 1/79 anno 1989 e dichiarata la pub-

Vertical stamp area containing two circular notary seals and two sets of data. The top seal is for Tommaso Del Freo, Notario. The bottom seal is for another notary. Between the seals are two sets of data including 'MARCA DA SOGLIO', 'Ministero dell'Economia e delle Finanze', 'NOTARATO', 'PROF. SERGIO FONTANA', 'CATASTO', '19/11/2017 10:55:25', 'C7DCEB8A53AC644F', 'IDENTIFICATIVO : 011507277130', and 'SEDE/CI/CO'. The value '€16,00' is printed on both sides.

Handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. Fontana'.



blica utilità dell'opera, nonché di costituirsi nei successivi atti, comunque denominati, consistenti nella cessione dei suddetti beni al fine di definire, anche con effetti transattivi, la stessa procedura;-----

- costituirsi nell'atto di compravendita e nel relativo contratto preliminare, comunque denominati o qualificati, sottoscriverli, ivi descrivere, con ogni esatto dato di consistenza, ubicazione, confinario, catastale od altro, anche eventualmente difforme da quelli sopra riportati la consistenza immobiliare da vendere, al prezzo stabilito di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero), che il Comune corrisponderà a mezzo di bonifico sui conti bancari individuati rispettivamente con l'IBAN IT63C0760102800000052782083 per il sig. PATANE' ARMANDO e IBAN IT28Y0103002827000063336276 per la sig.ra PATANE' LEDA MARIA, nella misura del 50% di ciascuno, fatti salvi gli accordi già conclusi o da concludere per una eventuale diversa determinazione di quota sulle somme da incassare, nonché circa le spese anticipate per l'esperimento del contenzioso, avviato per la predetta procedura espropriativa relativa ai lavori di "Allargamento di un tratto di Via Pietro Nicolosi" in S. Giovanni La Punta.-----

Le somme saranno rimosse nella quota sopra stabilita con le seguenti modalità:-----

- quanto ad euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) entro trenta giorni dall'approvazione dell'accordo da parte della Giunta Municipale che lo dovrà approvare entro i successivi trenta giorni;-----
- quanto ad euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) entro il 31 luglio 2018;-----
- quanto ad euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) entro il 31 dicembre 2018;-----
- quanto ad euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) entro il 31 luglio 2019.-----

Il nominato procuratore ai fini della presente procura potrà, inoltre, rinunciare all'ipoteca legale, convenire qualsiasi patto, sia ad effetti reali che ad effetti obbligatori, emettere discarichi e dichiarazioni, anche ai sensi delle vigenti norme di legge in materia urbanistica, eleggere domicilio, fare dichiarazioni in generale ed, in particolare ai fini dello stato civile, ai fini fiscali e circa i mezzi di pagamento del o dei corrispettivi pattuiti ed in riferimento ad eventuali spese di mediazione sostenute, anche in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000; fare quanto altro riterrà necessario od opportuno per il buon adempimento del presente mandato che nei limiti del suo oggetto si intende conferito con la formula più ampia in modo che mai da alcuno possa essere eccepita al nominato procuratore indeterminatezza o difetto di poteri.-----

Il tutto a titolo gratuito, con obbligo di rendiconto, da esaurirsi in unico contesto e con promessa fin da ora di tene-



*[Handwritten signature]*

re per rato e valido l'operato del nominato procuratore.



Richiesto, io Notaio ho ricevuto questo atto, scritto da persona di mia fiducia salvo quanto notasi di mia mano su un foglio protocollo per pagine *tre in cui*, del quale ho dato lettura ai comparenti che lo hanno approvato e sottoscritto alle ore

*due e venticinque*  
*Arnaldo Petani*  
*Stellena Petani*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

ALL. B

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Oggetto: Determinazione del valore commerciale degli immobili di proprietà della Signora Patané Leda Maria, oggetto di esproprio per i lavori di "Allargamento di un tratto di via P. Nicolosi" nel Comune di San Giovanni La Punta (Ct)



ING. FONTANA SERGIO

via Pietra Dell'Ova, 400 - 95030 Tremestieri Etneo (CT) - tel./fax 095/221688

A. 11A

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Oggetto: Determinazione del valore commerciale degli immobili di proprietà della Signora Patanè Leda Maria, oggetto di esproprio per i lavori di "Allargamento di un tratto di via P. Nicolosi", nel Comune di San Giovanni La Punta (Ct).

Il sottoscritto Ing. Fontana Sergio, essendo stato incaricato dalla Signora Patanè Leda Maria di accertare il valore commerciale degli immobili in oggetto, con riferimento all'epoca dell'esproprio (verbale di consistenza e di occupazione effettuato in data 17/07/1990), dopo aver eseguito gli opportuni e necessari sopralluoghi ed accertamenti, sulla base dei dati tecnici rilevati, ha redatto la seguente relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

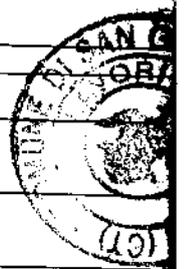
- Descrizione e stato degli immobili.
- Criterio di stima e determinazione del valore commerciale richiesto.

### DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI.

Gli immobili oggetto della presente relazione all'epoca dell'esproprio erano individuati da :

- part. 253 del foglio 11 del Comune di San Giovanni La Punta (Ct) corrispondente ad " *un fabbricato urbano in pessimo stato di conservazione ad una sola elevazione fuori terra, costituito da due vani oltre un'ampia cucina*" che presentava " *all'interno pavimenti in cotto, in parte divelti, intonaco civile*", con copertura a tetto con tegole.

" *Le dimensioni planimetriche erano 7,2 x 12,6 x h= 6,07 per complessivi mq 90,72 e mc 550,67 circa. In aderenza al detto fabbricato esisteva un rudere di*





circa mq. 17,28 e di complessivi mc 48,95 , per un totale di mq 108 (90,72 + 17,28) e mc. 599,62 (550,67+48,95).”

- **porzione della part. 250 del foglio 11 del Comune di San Giovanni La Punta (Ct), (oggi corrispondente al N.C.T. alla part. n. 1095 del foglio 11 qualità seminativo - arborato are 3 ca 75 con reddito dom 3,2 e red. Agr. 0,77) costituita da tratto di terreno coltivato a frutteto, confinante con strada pubblica e recintato su tale lato strada con muretto in calcestruzzo sormontato da inferriata della estensione di mq 375.**

**La consistenza su riportata, a causa del fatto che i fabbricati sono stati demoliti ed il terreno è stato oggetto di trasformazione completa, in quanto è divenuto strada, è stata ricavata dal verbale di “stato di consistenza e di immissione in possesso” (allegato alla presente), redatto in data 17 Luglio 1990 in esecuzione del decreto sindacale n. 6 del 4/06/1990 dai rappresentanti dell’Amministrazione Comunale di San Giovanni La Punta (Ct).**

**Gli immobili, su descritti, sono ubicati alla periferia del Comune di San Giovanni La Punta (Ct), contrada Pietra Dell’Ova, in una zona commercialmente molto apprezzata perché limitrofa al Comune di Catania e occupata da edilizia residenziale. La zona all’epoca dell’esproprio già costituiva zona di espansione del Comune di Catania ed era servita da negozi di attività commerciali.**

**L’edificio, oggetto della presente relazione, faceva parte della categoria dei vecchi immobili di antica edificazione che vengono denominati “rustici” e che sono molto apprezzati commercialmente specialmente dall’utenza che ama il recupero degli edifici di antica costruzione. La consistenza del fabbricato di 108 mq con altezza media di circa 6 m per complessivi 600 mc, po-**

tenzialmente permetteva un progetto di recupero edilizio con la realizzazione di un immobile di circa 200 mq con annessa corte esclusiva da adibire a giardino e spazi esterni di mq 375 (superficie espropriata), o anche più, considerato che il terreno espropriato rappresentava una porzione di particella di maggiore estensione.

Il fabbricato era prospiciente su due strade, una provinciale e una comunale la via P. Nicolosi, ed il terreno era limitrofo a quest'ultima via.

Da un punto di vista urbanistico l'immobile era regolare in quanto di antica edificazione, antecedente al 1942.

Le rifiniture sia esterne, che interne rispecchiavano l'epoca di realizzazione e la tipologia di fabbricato.

#### CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE RICHIESTO

I criteri di stima che si possono adottare per accertare il valore commerciale dell'immobile sono di tipo analitico o sintetico. In particolare la stima analitica tende alla ricerca del probabile valore di mercato attraverso la capitalizzazione del reddito netto che il bene stesso è capace di produrre, la stima "sintetica", invece, giunge alla determinazione del valore richiesto tramite riferimento ai costi noti di beni immobili della stessa classe e di pari requisiti di quello da stimare.

Per la stima in questione si ritiene più idonea la stima di tipo sintetico, per cui si è pervenuti alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione di beni di pari requisiti di quello da stimare.

Relativamente alla stima del terreno, si precisa che esso, per la sua ubicazione in una zona residenziale, all'epoca dell'esproprio aveva una vocazione

dificatoria, confermata, talaltro, dall'attuale destinazione urbanistica "C.2"

(area residenziale di espansione) della restante porzione di particella limitrofa

non oggetto di espropriazione. Inoltre, poiché **circostante ad un fabbricato**

**urbano**, il suo valore commerciale va inquadrato come terreno corte esclusi-

va di un edificio, che con un semplice progetto di recupero, poteva costituire

una villa singola con corte. Considerato, dunque, l'ottima ubicazione, la

salubrità della zona, la richiesta di mercato per le abitazioni di tipo residen-

ziale, il risultato di un indagine di mercato condotta riguardante i prezzi di

compravendite effettuate nel periodo di esproprio (1990), tenuto conto della

cubatura complessiva del fabbricato urbano che permetteva il raddoppio della

superficie residenziale, assumendo come parametro il mq di superficie lorda

dell'immobile ed il mq per il terreno, si è determinata la seguente valutazione:

per il terreno mq 375 x L./mq 120.000 = L. 45.000.000

per il fabbricato mq 108 x L./mq 1.750.000 = L. 189.000.000

per un totale di..... L. 234.000.000 pari a

**Euro 120.850,91.**

Si allega alla presente copia dello stato di consistenza e del verbale di immis-

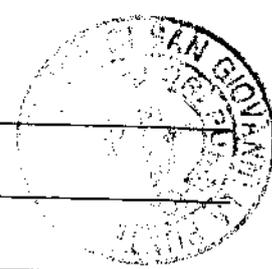
sione in possesso e copia con stralcio dell'estratto di mappa catastale e dello

strumento urbanistico vigente con evidenziati gli immobili oggetto di stima.

Catania, 22/10/2007

Il tecnico

Ing. Fentana Sergio





del 25 Giugno 1865 e successive modificazioni sulle espropriazioni  
causa di pubblica utilità.-

espropriazione di immobili per la esecuzione dei lavori di ALLARGAMENTO  
DEL TRATTO DI VIA P. MICOLÒ

STATO DI CONSISTENZA

l'immobile di proprietà della Ditta PATATE' LEA & MADDA  
GIUGNO 26 FINESTRE LIVELLAMIA A BALIA CLIMA VIA  
LESTRE 20 S.G. LA PUNTA

è stato nel catasto terreni del Comune di SAN GIOVANNI LA PUNTA all'art. 5710  
lo XX particella 250 - 253  
A CATASTALE

l'anno millenovecentotrentasei il giorno 17 del mese di luglio  
alle ore 8.00 sottoscritti i Geom. Garuso Salvatore,  
Dipartimento LL.PP. e Ing. Coco Carlo.

Incaricato del Sindaco si trasferit nel fondo sopra descritto per  
vedere alla stesura del presente stato di consistenza in esecuzione  
Decreto STRACCA N. 6 del 4/6/90.

La pubblicazione della indicazione del giorno stabilito per la redazione  
del presente verbale è stata notificata il 17  
Presenti in qualità di testimoni i Sigg.ri: ...

La ditta proprietaria sono intervenuti i seguenti sigg.ri:  
FRANCESCO PATATE' LEA & MADDA  
FRANCESCO PATATE' LEA & MADDA  
FRANCESCO PATATE' LEA & MADDA

sottoscritti ... rilevato quanto segue:  
superficie approssimativa da occupare è la seguente:

la particella <u>250</u>	mq	<u>364</u>
la particella <u>253</u>	mq	<u>1206</u>
la particella <u>...</u>	mq	<u>594.62</u>
la particella <u>...</u>	mq	<u>...</u>

*Handwritten signature and initials on the right margin.*

Il ufficio esente da il deb. d'anni da unido  
 delegato della quale l'edifico fidei jura (proprietà) più  
 delegato nel 10. Ruffi Anip' di Firenze del 26/9/90 che ha  
 in favore del suddetto usabile.

Il ufficio esente da la particella 253, la quale spettava  
 appropria e ricevuta dalla stessa con unido, un  
 calcestruzzo per unido de imbricato.

Il edificio in favore del suddetto in caso di esente  
 per unido.

La particella 253 è costituita da un fabbricato in  
 ferroso stato di essere venduto ad una sola devoluzione  
 unica, costituito da due vani oltre ad una stanza e  
 veranda all'interno per unido. In caso di unido di  
 unidoneo, il suddetto è unidoneo con unido  
 unidoneo, le coperture con il faldato e unido  
 all'interno.

Le dimensioni planimetriche. mq. 7,20 x 12,60 x h  
 e per unido mq. 90,72 e mc. 589,62  
 In adempimento al detto fabbricato anche un unidoneo  
 mq. 47,28 e per unido mq. 48,95  
 per unido di mq. 108 (90,72 + 47,28) e mc. 5  
 (589,62 + 48,95)

**VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO**

questo punto i sottoscritti, in esecuzione del Decreto sopracit  
 endono possesso dei beni immobili sopradescritti ricadenti nel terri  
 o del Comune di S. CROCIATA LA BONA  
 catasto al Foglio N. 11 particelle 253  
 r una superficie complessiva di circa mq. 469 + mc 589,62  
 chiedono le operazioni alle ore 10.00  
 tto, confermato e sottoscritto.

I proprietari  
Elina Ballard  
Antonio

I Testimoni

29/10/1990

I rappresentant dell'Amministrazione Comunale

Ugo Ugo





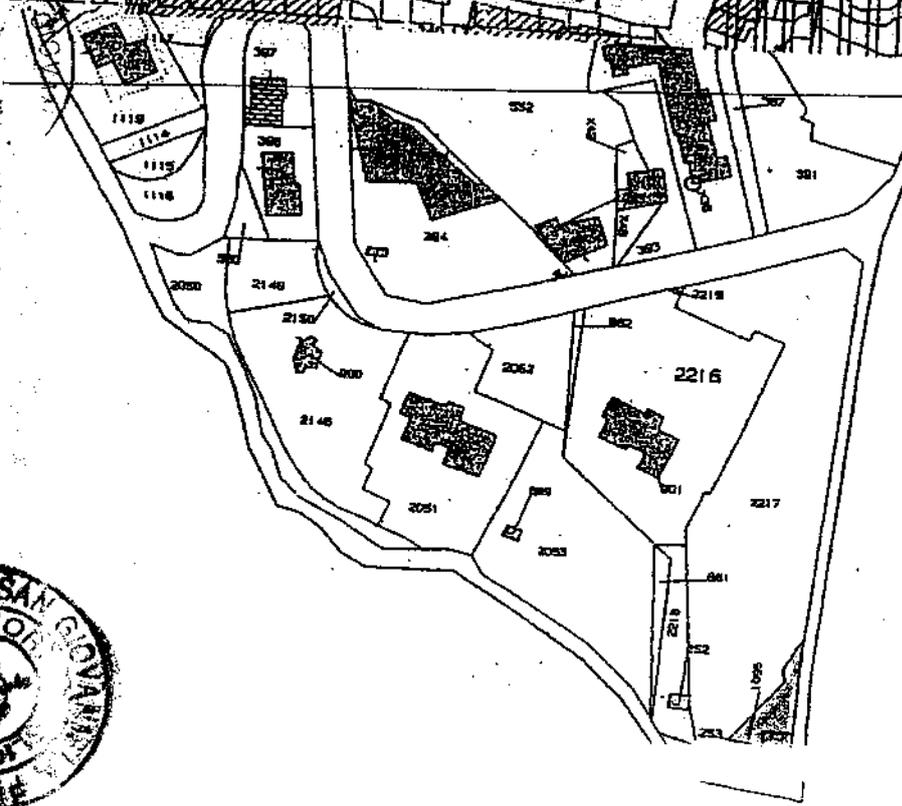
STRALCIO STRUMENTO  
URBANISTICO VIGENTE  
SCALA 1:2000

COMUNE DI SAN G

*[Handwritten signatures]*



STRALCIO ESTRATTO  
DI MAPPA  
SCALA 1:2000



IMMOBILI OGGETTO  
DI ESPROPRIO



A4.0



Prospetto somme dovute per esproprio

1	valore venale del bene	€ 120.850,91	€ 120.850,91
2	risarcimento del danno calcolato in misura del 10% sul valore venale dalla data di occupazione del 17/07/00	€ 12.085,00	€ 12.085,00
3	per indennizzo occupazione senza titolo = interesse del 5% annuo sul valore venale a partire dal 17/07/1999		
	dal 17/07/1999 al 17/07/2000	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2000 al 17/07/2001	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2001 al 17/07/2002	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2002 al 17/07/2003	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2003 al 17/07/2004	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2004 al 17/07/2005	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2005 al 17/07/2006	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2006 al 17/07/2007	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2007 al 17/07/2008	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2008 al 17/07/2009	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2009 al 17/07/2010	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2010 al 17/07/2011	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2011 al 17/07/2012	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2012 al 17/07/2013	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2013 al 17/07/2014	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2014 al 17/07/2015	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2015 al 17/07/2016	€ 6.042,55	
	dal 17/07/2016 al 17/12/2016	€ 2.517,73	
		<u>€ 105.241,00</u>	<u>€ 105.241,00</u>
4	per indennizzo per occupazione legittima dal 17/07/1990 al 17/07/1999 pari a 1/12 del valore del bene		
	dal 17/07/1990 al 17/07/1991	€ 10.070,91	
	dal 17/07/1991 al 17/07/1992	€ 10.070,91	
	dal 17/07/1992 al 17/07/1993	€ 10.070,91	
	dal 17/07/1993 al 17/07/1994	€ 10.070,91	
	dal 17/07/1994 al 17/07/1995	€ 10.070,91	
	dal 17/07/1995 al 17/07/1996	€ 10.070,91	
	dal 17/07/1996 al 17/07/1997	€ 10.070,91	
	dal 17/07/1997 al 17/07/1998	€ 10.070,91	
	dal 17/07/1998 al 17/07/1999	€ 10.070,91	
		<u>€ 100.709,91</u>	
	sommano	€ 90.638,18	€ 90.638,18
		<u>€ 90.638,18</u>	<u>€ 90.638,18</u>
	<b>totale</b>	<b>€ 328.815,18</b>	<b>€ 328.815,18</b>

Handwritten signature and initials

