

Proposta N° 258/ Prot. Data 04.08.2017		Immediata esecuzione ☐ SI ☒ NO
---	---	--

Comune di Alcamo

LIBERO CONSORZIO DEI COMUNI DELLA EX PROVINCIA REGIONALE DI TRAPANI

Copia deliberazione della Giunta Municipale

N° 236 del Reg. Data 22.08.2017	OGGETTO : PROCEDIMENTO MIRRIONE ANTONIO + 6 C/COMUNE DI ALCAMO. AUTORIZZAZIONE A RESISTERE IN GIUDIZIO NOMINA AVVOCATO CALVARUSO SILVANA MARIA.
Parte riservata alla Ragioneria Bilancio _____ ATTO n. _____ Titolo _____ Funzione _____ Servizio _____ Intervento _____ Cap. _____	

L'anno duemiladiciassette il giorno ventidue del mese di agosto alle ore 13,00 nella sala delle adunanze del Comune, si è riunita la Giunta Municipale con l'intervento dei signori:

		PRESENTI	ASSENTI
1)	Sindaco Surdi Domenico		X
2)	Vice Sindaco Scurto Roberto	X	
3)	Assessore Russo Roberto	X	
4)	Assessore Butera Fabio	X	
5)	Assessore Di Giovanni Lorella	X	
6)	Assessore Ferro Vittorio	X	

Presiede il V/Sindaco, Dr. Roberto Scurto

Partecipa il Segretario Generale F.F., Avv. Giovanna Mistretta, con funzioni di verbalizzazione ed assistenza giuridico-amministrativa.

Il V/Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione ed invita a deliberare sulla proposta di seguito trascritta.

.

*Il sottoscritto responsabile del procedimento di cui all'art. 5 della L.R. 10/91, propone la seguente deliberazione avente ad oggetto: **“PROCEDIMENTO MIRRIONE ANTONIO + 6 C/COMUNE DI ALCAMO. AUTORIZZAZIONE A RESISTERE IN GIUDIZIO - NOMINA AVVOCATO CALVARUSO SILVANA MARIA.”** attestando di non trovarsi in nessuna ipotesi di conflitto di interessi nemmeno potenziale, né in situazioni che danno luogo ad obbligo di astensione ai sensi del D.P.R. 62/2013 e del Codice di comportamento interno, e di aver verificato che i soggetti intervenuti nella istruttoria che segue non incorrono in analoghe situazioni*

Premesso che:

- con delibera del consiglio comunale n°35 del 31/03/2006 veniva perimetrata l'area, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 22/96, dell'intervento sito in C/da Maruggi nel Comune di Alcamo, per essere destinata ad edilizia agevolata-convenzionata, meglio denominata nel deliberato come “ AREA 2 di C/da Maruggi”;
- con delibera di consiglio comunale n.42 del 15/04/2010, veniva adottato in variante allo strumento urbanistico per la predetta area il Programma Costruttivo “Area 2 Maruggi”, avente per oggetto la realizzazione di n.30 alloggi di edilizia agevolata/convenzionata, comprendente il piano particellare di esproprio delle aree da acquisire;
- con atto n.37 del 25/07/2012, il Consiglio Comunale deliberava la presa d'atto, per scadenza dei termini, dell'approvazione della variante urbanistica adottata con deliberazione del consiglio comunale n.42 del 15/04/2010, secondo il comma 3, dell'art. 3 della L.R. 25/97 e ss.mm.ii., nonché l'approvazione del nuovo schema di convenzione in sostituzione di quello approvato con deliberazione del consiglio comunale n.42 del 15/04/2010;
- tale Programma Costruttivo veniva approvato dall'Assessorato Regionale del Territorio e l'Ambiente giusta presa d'atto per decorrenza dei termini comunicata con nota assessoriale del 07/11/2012 acquisita al prot. n. 22927, con la quale veniva istituito il vincolo preordinato all'esproprio sull'Area-2 di C/da Maruggi, data da cui è sorto il vincolo espropriativo ed è iniziata la decorrenza dei termini del presente procedimento;
- con convenzione n. 9360 Rep del 10 aprile 2017, in esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale n. 21 del 8.2.2017, risultavano preposte alla realizzazione del Programma Costruttivo nonché promotori dell'espropriazione la Ditta CODIM srl e la COOP. Edilizia HABITAT a r.l.;
- Il Programma Costruttivo di che trattasi ricade nei lotti di terreno sotto indicati:
 - ✓ Foglio 57 part.840 (ex 71 k)- part.843 (ex 118 n)- part.846 (ex 117 q) - part.847 (ex 117r) - part.850 (ex 119 u) - part.852 (119 w) - part.854 (ex 123 y) - part.855 (ex 123z) - part.856 (ex 123 ba) - part.858 (ex 124 bc) - part.859 (ex 124 bd) - part.861 (ex 126 bf) - part.862 (ex 126 bg) - part.863 (ex 127 bh)- part.864 (ex 127 bi) - part.865 (ex 128 bj)- part.866 (ex 128 bk)-

part.867 (ex 120 bl) - part.869 (ex 249 bn) - part.870 (ex 249 bo) di proprietà dei Sigg.ri: **Mirrione Antonio e Mirrione Anna Maria** :

✓ Fg. 57 partt: 283 - 284 - 285 – 286 – 871 (ex 282 bp) - part.872 (ex 282 bq) 873 (ex 125 br) 874 (ex 125 bs) di proprietà dei Sigg.ri: **Lucchese**

Santino, Lucchese Caterina, Campisi Angela e Campisi Rosalba ;

✓ Fg. 57 part.830 (ex 675 a) di proprietà della Sig.ra **Lipari Anna Maria** ;

- In data 09-01-2013 con nota prot. n°1367, la Ditta CODIM s.r.l. trasmetteva al Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio di questo Comune richiesta di congruità sull'indennità provvisorio di esproprio redatta da proprio tecnico di fiducia e commisurata in € 22,60/mq.;
- Con nota prot. n°4192 del 27-02-2013, il Comune di Alcamo riscontrava positivamente la richiesta di congruità formulata dalla CODIM s.r.l.;
- Con nota prot. del 21-05-2013 i Sigg.ri: Mirrione Antonio, Mirrione Anna Maria, Lucchese Santino, Lucchese Caterina, Campisi Angela, Campisi Rosalba e Lipari Anna Maria, n.q. di Ditte proprietarie delle aree oggetto dell'intervento, trasmettevano al Comune di Alcamo osservazioni e controdeduzioni verso il prezzo offerto nella misura di € 22,66/mq per le aree di loro proprietà, rappresentando che esso risultava di gran lunga inferiore al valore effettivo delle aree;
- A seguito incarico a un loro tecnico di fiducia, in data 23-05-2013 i Sigg.ri: Mirrione Antonio, Mirrione Anna Maria, Lucchese Santino, Lucchese Caterina, Campisi Angela, Campisi Rosalba e Lipari Anna Maria hanno trasmesso al Comune di Alcamo una Relazione Tecnica di stima a firma dell'Ing. Antonio Di Giovanni, nella quale veniva indicato come valore minimo da attribuire al terreno in questione l'importo di € 85,00=;
- Con nota prot. n. 42956 del 28-08-2013, la ditta CODIM s.r.l. trasmetteva al Comune le controdeduzioni alla Relazione di stima di cui al precedente punto, chiedendo di proseguire i lavori e quindi dare inizio ai lavori;
- A seguito del mancato accordo sull'indennità provvisoria di espropriazione, offerta ai proprietari delle aree interessate dal Programma Costruttivo "Area 2 – Maruggi", il Comune di Alcamo con nota prot. n°55048 del 27-11-2014 ha chiesto alla Commissione Provinciale – ex art. 41 D.P.R. 327/2001 e s.m.i., di voler determinare l'indennità di espropriazione relativa ai terreni oggetto dell'intervento;
- In data 29-06-2015 perveniva al Comune di Alcamo la delibera della Commissione Provinciale Espropri recante la determinazione di stima definitiva delle aree interessate dal Programma Costruttivo "Area 2 – Maruggi" quantificata in € 25,08/mq., regolarmente notificata agli interessati;
- con provvedimento del 21/02/2017, emesso ai sensi dell'art.21, comma 12, del D.P.R. n.327/2001 e ss.mm.ii., veniva ordinato il deposito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Ragioneria Territoriale dello Stato – Servizio 1 – Cassa DD.PP. di Palermo, delle somme di cui alla determinazione dell'indennità definitiva

di espropriazione sopra richiamata a favore dei soggetti non accettanti sopra meglio generalizzati ;

- con determina dirigenziale n. 771 del 28/04/2017 è stato emesso il decreto definitivo di esproprio degli immobili per l'esecuzione dei lavori relativi alla realizzazione di n.30 alloggi sociali, all'interno del Programma Costruttivo "Area 2 " Maruggi", per edilizia agevolata/convenzionata, in località c/da Maruggi, art.4 L.R. 86/81, a favore delle ditte CODIM S.r.l. e Coop. Edilizia Habitat a r.l.;
- in data 25-05-2017 si è proceduto all'occupazione delle aree interessate dal procedimento, come da verbali di pari data di redazione stato di consistenza degli immobili ed immissione in possesso degli stessi;
- In data 28-06-2017 con prot. n°34139, è pervenuto da parte dello Studio Legale Mancuso del Foro di Palermo, Ricorso ex art. 702-bis C.P.C. promosso dai Sigg.ri :
 - Mirrione Antonio nt Alcamo l'1-11-1947 – C.F.: MRRNTN47S01A176D;
 - Mirrione Anna Maria nt Alcamo il 14-07-1951 – C.F.: MRRNMR51L54A176P;
 - Lucchese Santino nt Alcamo l'1-05-1958 – C.F.: LCCSTN58E01A176E;
 - Lucchese Caterina nt Alcamo il 06-02-1955 – C.F.: LCCCRN55B46A176P;
 - Campisi Angela nt Alcamo il 27-03-1978 – C.F.: CMPNGL78C67A176E;
 - Campisi Rosalba nt Partinico il 20-03-1981 – C.F.: CMPRLB81C60G348G;
 - Lipari Anna Maria nt Alcamo il 23-11-1974 – C.F.: LPRNMR74S63A176N;

nei confronti del COMUNE DI ALCAMO, nella persona del Sindaco pro-tempore, della CODIM s.r.l., nella persona del Legale Rappresentante pro-tempore e della COOP. EDILIZIA "HABITAT a.r.l." nella persona del Legale Rappresentante pro-tempore, avverso la determinazione dell'indennità definitiva di esproprio loro offerta;

- Nel Ricorso di cui sopra si contesta, fra l'altro, quanto segue;

1) la determinazione di stima deliberata dalla Commissione Provinciale Espropri e commisurata nella misura di € 25,08/mq che viene ritenuta del tutto illegittima, adducendo una serie motivazione, fra cui, la formulazione dell'idea che, ai sensi dell'art. 37 Del T.U. 327/2001, l'indennità di espropriazione deve essere determinata nella misura pari al valore venale del bene e anche le valutazioni effettuate dall'ing. Di Giovanni, tecnico di fiducia dei ricorrenti che ha individuato per le aree di che trattasi un valore pari ad €85,00/mq., risultano comunque inferiori al valore reale

2) trattandosi di un terreno edificabile interessato da Programma Costruttivo di edilizia residenziale pubblica convenzionata bisogna fare riferimento ai parametri di cui al D.A. 682 del 07-03-2013 dell'Assessorato regionale delle Infrastrutture e della Mobilità e dei Trasporti che conducono ad un importo di € 80,00/mq:

3) da contrattazioni effettuate nel medesimo Comune di Alcamo relativamente a procedure di acquisizione aree con medesime caratteristiche urbanistico-territoriali e con medesime finalità, il valore dell'area è stato commisurato oltre €100,00/mq., come si riscontra da alcuni esempi addotti e in particolare:

- ✓ dalla Sentenza della Corte di Appello di Palermo n.380 del 21-05-2008 relativa alla “Realizzazione di n.37 alloggi di edilizia residenziale convenzionata in località S. Ippolito” che ha determinato un prezzo unitario di € 95,00/mq.;
- ✓ dal prezzo unitario determinato in €120,00/mq. a seguito dell’aggiornamento del prezzo di cui alla sopracitata Sentenza, relativamente al procedimento espropriativo per la realizzazione di n. 21 alloggi in località S. Ippolito;
- ✓ dal valore riconosciuto a un piccolo terreno in C.da Maruggi a seguito monetizzazione del bene da parte del Comune di Alcamo

e che quindi, il valore da attribuire alle aree di proprietà degli istanti non può ritenersi inferiore ad €120,00/mq.;

- **Considerato** che con il sopracitato Ricorso, i ricorrenti invitano il COMUNE DI ALCAMO, nella persona del Sindaco pro-tempore, la CODIM s.r.l., nella persona del Legale Rappresentante pro-tempore e la COOP. EDILIZIA “HABITAT a.r.l.” nella persona del Legale Rappresentante pro-tempore a costituirsi in giudizio ai sensi e nelle forme di cui all’art. 166 c.p.c. e all’art. 168 bis innanzi la Corte di Appello di Palermo, stante l’udienza fissata per il giorno 20-12-2017, nella causa iscritta al n. 1267 del R.G. Affari Contenziosi;
- **Ritenuto che la domanda appare infondata, sia perché la legittimazione passiva è in capo alle sole Ditte esecutrici dell’esproprio che beneficiano dei terreni, sia perché il valore del terreno è stato correttamente determinato dalla Commissione Provinciale;**
- **Ritenuto**, altresì, che è opportuno autorizzare il Comune di Alcamo, in persona del suo legale rappresentante il Sindaco pro-tempore, a costituirsi parte civile davanti alla Corte di Appello di Palermo nella causa di cui al precedente punto, in considerazione del fatto che la costituzione oltre il termine di cui i cui all’art. 166 c.p.c. e all’art. 168 bis implicherebbe la decadenza ai sensi degli artt. 38 e 167 c.p.c. e la mancata costituzione, in contumacia, equivale ad accogliere tutte le conclusioni di cui al Ricorso;
- **Ravvisata** la necessità di doversi procedere alla nomina del legale che rappresenti e difenda questo Ente in ogni fase, stato e grado della lite, e che tale nomina può essere conferita all’Avv. Silvana Maria Calvaruso, avvocato della civica avvocatura;
- **Vista** la L.R. 15.03.1963 n.16 e successive modifiche ed aggiunte;
- **Visto** l’allegato parere in ordine alla regolarità tecnica e contabile ex art. 49 D.Lgs. 267/2000 recepito dall’art. 1 comma 1 lett. 1) della L.R. n.48 dell’11-12-1991, così come novellato dall’art. 12 della L.R. n.30 del 23-12-2000, espresso dai competenti Dirigenti di Direzione, pareri che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;

PROPONE DI DELIBERARE

1) Di autorizzare il Comune di Alcamo, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, Sindaco Avv. Domenico Surdi, per i motivi espressi in narrativa, a costituirsi parte civile nella causa iscritta al n. 1267 del R.G. Affari Contenziosi presso la Corte di Appello di Palermo per il Ricorso ex art. 702-bis C.P.C. promosso dai Sigg.ri: :

- Mirrione Antonio nt Alcamo l'1-11-1947 – C.F.: MRRNTN47S01A176D;
- Mirrione Anna Maria nt Alcamo il 14-07-1951 – C.F.: MRRNMR51L54A176P;
- Lucchese Santino nt Alcamo l'1-05-1958 – C.F.: LCCSTN58E01A176E;
- Lucchese Caterina nt Alcamo il 06-02-1955 – C.F.: LCCCRN55B46A176P;
- Campisi Angela nt Alcamo il 27-03-1978 – C.F.: CMPNGL78C67A176E;
- Campisi Rosalba nt Partinico il 20-03-1981 – C.F.: CMPRLB81C60G348G;
- Lipari Anna Maria nt Alcamo il 23-11-1974 – C.F.: LPRNMR74S63A176N;

nei confronti del COMUNE DI ALCAMO, nella persona del Sindaco pro-tempore, della CODIM s.r.l., nella persona del Legale Rappresentante pro-tempore e della COOP. EDILIZIA “HABITAT a.r.l.” nella persona del Legale Rappresentante pro-tempore, avverso la determinazione dell'indennità definitiva di esproprio loro offerta per l'esproprio delle aree occorse per il Programma Costruttivo “Area 2 Maruggi e meglio esplicitati in premessa ;

2) Di nominare legale del Comune di Alcamo l'Avv. Silvana Maria Calvaruso dell'Avvocatura Comunale, conferendo alla stessa ogni piu' ampia facoltà di legge e quant'altro utile per una valida difesa;

3) Di dare atto che nessuna spesa deriva dal presente provvedimento;

4) Demandare all'Avvocatura Comunale per gli atti gestionali conseguenti.

Il Responsabile del procedimento
F.to Geom. Pietro Girgenti

LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la superiore proposta di deliberazione;

Ritenuta necessaria prenotare la spesa di €. 300,00 per la domiciliazione sul cap. 112630;

Visti gli allegati pareri resi ai sensi di legge, anche ai fini dell'art. 147-bis, 1° comma del d. lgs. 267/2000 e s.m.i.;

Ritenuta la propria competenza

Ad unanimità di voti espressi palesemente;

D E L I B E R A

approvare la superiore proposta.

Proposta di deliberazione della Giunta Municipale: **“PROCEDIMENTO MIRRIONE ANTONIO + 6 C/COMUNE DI ALCAMO. AUTORIZZAZIONE A RESISTERE IN GIUDIZIO - NOMINA AVVOCATO CALVARUSO SILVANA MARIA.”**

Il sottoscritto Dirigente della Direzione 1 – SVILUPPO ECONOMICO E TERRITORIALE;

Vista la legge Regionale 11/12/1991 n.48 e successive modifiche ed integrazione;

Verificate la rispondenza della proposta di deliberazione in esame alle vigenti disposizioni;

Verificata altresì, la regolarità dell'istruttoria svolta dal Responsabile del procedimento, secondo quanto previsto dalla L. 241/90 come modificata dalla L.15/2005 e s.m.i.;

Ai sensi dell'art. 1 lett i) della L.R. 48/91 e successive modifiche ed integrazioni esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui all'oggetto;

Alcamo li 28.07.2017

Il Dirigente della Direzione 1
F.to Avv. Vito Antonio Bonanno

=====

Il sottoscritto Dirigente della Direzione 6: RAGIONERIA :

Vista la legge Regionale 11/12/1991 n.48 e successive modifiche ed integrazione;

Verificate la rispondenza della proposta di deliberazione in esame allo strumento finanziario;

Ai sensi dell'art. 1, comma 1 lett i) punto 01 della L.R. 48/91 e successive modifiche ed integrazioni esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto;

Alcamo li 04.08.2017

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE 6
RAGIONERIA
F.to Dr. Sebastiano Luppino

Letto, approvato e sottoscritto, come segue:

IL V/SINDACO
F.to Dr. Roberto Scurto

L'ASSESSORE ANZIANO
F.to Roberto Russo

IL SEGRETARIO GENERALE F.F.
F.to Avv. Giovanna Mistretta

=====

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Art.11, comma 1, L.R. 44/91 e s.m.i.)

N. Reg. pubbl. 3295

Certifico io sottoscritto Segretario Generale, su conforme dichiarazione del Responsabile Albo Pretorio on line, che copia del presente verbale viene pubblicato a decorrere dal giorno 23.08.2017 all'Albo Pretorio on line ove rimarrà visionabile per 15 giorni consecutivi.

Il Responsabile Albo Pretorio on line
F.to Teresa Risico

Il Segretario Generale F.F.
F.to Avv. Giovanna Mistretta

Alcamo, li 23.08.2017

ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione diventerà esecutiva il 02.09.2017

X decorsi dieci giorni dalla data di inizio della pubblicazione all'albo on line (art. 12 comma 1, L.R. 44/91)

dichiarata immediatamente esecutiva (art. 12, comma 2, L.R. 44/91)

Alcamo, li 22.08.2017

IL SEGRETARIO GENERALE F.F.
F.to Avv. Giovanna Mistretta

=====

E' copia informatica dell'originale analogico formata per finalità di pubblicazione e consultazione.

Alcamo li 23.08.2017

L'istruttore amministrativo
F.to Santino Lucchese



ECC.MA CORTE DI APPELLO DI PALERMO

RICORSO EX ART. 702-bis C.P.C.

Dei Sigg.ri Antonio Mirrione, nato ad Alcamo il giorno 1/11/1947 (C.F.: MRRNTN47S01A176D), Anna Maria Mirrione, nata ad Alcamo il 14/07/1951 (C.F.: MRRNMR51L54A176P), Caterina Lucchese, nata ad Alcamo il 06/02/1955 (C.F.: LCCCRN55B46A176P), Santino Lucchese, nato ad Alcamo il giorno 1/05/1958 (C.F.: LCCSTN58E01A176E), Anna Maria Lipari, nata ad Alcamo il 23/11/1974 (C.F.: LPRNMR74S63A176N), Angela Campisi, nata ad Alcamo il 27 marzo 1978 (C.F.: CMPNGL78C67A176E) e Rosalba Campisi, nata a Partinico il 20 marzo 1981 (C.F.: CMPRLB81C60G348G), queste due ultime in qualità di eredi della sig.ra Lucchese Rosa, tutti elettivamente domiciliati, ai fini del presente atto, a Palermo, in Piazza Francesco Crispi n. 9, presso lo studio degli Avv.ti Giulia Mancuso (C.F.: MNCGLI75R57H792O - Pec: avv.giuliamancuso@pec.it - Fax: 091/8875062) e Prof. Riccardo Mancuso Lo Sardo (C.F.: MNCRCR42C09B429P- Pec: avvprof.riccardomancuso@pec.it - Fax 091/8875062), che li rappresentano e difendono come da procure in calce all'originale del presente atto

NEI CONFRONTI

- Del Comune di Alcamo - Ufficio Urbanistica e Pianificazione Territoriale, in persona del Sindaco *pro-tempore*, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale di Alcamo (Tp) in Via Tenente Vito Manno;
- della CODIM S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, con sede ad Alcamo, in Via Guido Gozzano, n. 22 e

COMUNE DI ALCAMO
SERVIZIO ABUSIVISMO
PROT. 342 DEL 28/6/17

CITTA' DI ALCAMO
POSTA IN ARRIVO 28 GIU 2017
Prot. n. 34239 del
Assegnata al Settore
28 GIU 2017
Il Segretario Generale



- della Cooperativa Edilizia Habitat a r. l., in persona del suo Presidente e legale rappresentante *pro tempore*, con sede ad Alcamo, in via Madonna del Riposo n.46.

IN FATTO

Gli odierni ricorrenti sono proprietari di alcuni lotti di terreno siti nel Comune di Alcamo, Contrada Maruggi, ed individuati in catasto al Foglio 57, particelle 839 (ex 71j) - 840 (ex 71k) - 842 (ex 118m) - 843 (ex 118n) - 845 (ex 117p) - 846 (ex 117q) - 847 (ex 117 r) - 850 (ex 119u) - 851 (ex 119v) - 852 (ex 119w) - 854 (ex 123y) - 855 (ex 123z) - 856 (ex 123ba) - 858 (ex 124bc) - 859 (ex 124bd) - 861 (ex 126bf) - 862 (ex 126bg) - 863 (ex 127bh) - 864 (ex 127bi) - 865 (ex 128bj) - 866 (ex 128bk) - 867 (ex 120bl) - 869 (ex 249bn) e 870 (ex 249bo), in comproprietà tra i sigg.ri Mirrione Antonio e Mirrione Anna Maria, per una estensione complessiva espropriata di mq. 7.757; particelle 283 - 284 - 285 - 286 - 871 (ex 282bp) - 872 (ex 282bq) - 873 (ex 125br) e 874 (ex 125 bs), di proprietà comune dei sigg.ri Lucchese Caterina, Lucchese Santino, Campisi Angela e Campisi Rosalba, per una estensione complessiva di mq. 3.540, interamente espropriata; e particella 830 (ex 675a), della estensione di mq. 120, interamente espropriata, di proprietà esclusiva della sig.ra Lipari Anna Maria.

Con Delibera Consiliare n. 42 del 15/04/2010, veniva approvato il Programma Costruttivo Area 2 - c/da Maruggi, per la realizzazione di n. 30 unità immobiliari di edilizia convenzionata-agevolata ai sensi della L. 457/78, ricadente nei lotti di terreno suindicati, da realizzarsi ad opera della Codim S.r.l. e della Coop. Edilizia Habitat a r.l. (all.1).

Con Delibera Consiliare n. 37 del 25/07/2012, veniva approvata la presa d'atto dell'approvazione della variante urbanistica, inerente il Programma

Costruttivo di cui sopra, nonché il nuovo schema di convenzione in sostituzione di quello approvato con la Delibera n. 42/2010,(all.2).

In data 09/01/2013, con nota prot. n. 1367, la ditta Codim S.r.l. trasmetteva al Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Alcamo richiesta di congruità dell'indennità provvisoria di esproprio, redatta dal proprio tecnico di fiducia, nella misura di **22,66 euro/mq.**

Con nota prot. n. 4192 del 27/02/2013, il Comune di Alcamo riscontrava positivamente la richiesta di congruità formulata dalla ditta Codim S.r.l.

In data 18/04/2013, gli odierni ricorrenti, con nota prot. n. 21627, richiedevano al Comune di Alcamo la documentazione concernente la determinazione dell'indennità provvisoria di cui sopra al fine di inoltrare osservazioni e controdeduzioni alla stessa. Ciò in quanto gli atti notificati agli istanti non consentivano di effettuare alcun riscontro o valutazione in relazione ai criteri di stima adottati (all.3).

Contestualmente, veniva richiesta la sospensione degli effetti del procedimento avviato, in attesa dell'invio delle osservazioni degli interessati. La suddetta documentazione veniva consegnata addì 22/04/2013.

In data 21/05/2013, i medesimi istanti, facendo seguito alla precedente nota del 18/04/2013, rappresentavano come il prezzo unitario stabilito ed offerto nella misura di 22,66 euro/mq risultasse di gran lunga inferiore al valore effettivo delle aree di loro proprietà; e ciò in considerazione delle molteplici valutazioni effettuate da alcuni operatori del settore, opportunamente consultati (all.4).

Gli stessi, dunque, comunicavano di avere conferito, in data 13/05/2013, espresso incarico ad un loro tecnico di fiducia, ai sensi dell'art. 20, co. 7, D.P.R. 327/2001 e s.m.i., affinché venisse effettuata una valutazione

dell'indennità provvisoria, e redatta apposita relazione esplicativa di stima.

In data 23/05/2013, veniva trasmessa al Comune di Alcamo relazione tecnica di stima, a firma dell'Ing. Antonio Di Giovanni, con la quale il suddetto professionista indicava quale valore minimo degli appezzamenti di terreno in questione l'importo di 85 euro/mq. (all.5).

La trasmissione della relazione di cui sopra era ovviamente da intendersi quale formale opposizione ed osservazione ai sensi dell'art. 11 della L.R. 10/91 e s.m.i. e, comunque, per gli effetti di cui all'art. 20, co. 2 e 3, D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

In mancanza di argomenti idonei a contestare la fondatezza degli accertamenti effettuati dall'ing. Di Giovanni, la suddetta relazione restava, però, priva di qualsivoglia riscontro.

Soltanto in data 10/06/2013, con nota prot. n. 30697, il Comune di Alcamo invitava la ditta Codim S.r.l. a formulare le proprie valutazioni circa il valore effettivo da attribuire alle aree da espropriare.

In data 11/06/2013, lo stesso Comune, con nota prot. n. 12133, trasmetteva le osservazioni formulate dai ricorrenti al Dirigente responsabile del procedimento tecnico di congruità, ai fini della formulazione delle valutazioni di merito.

In data 28/08/2013, il promotore del programma costruttivo: la Codim S.r.l., con nota prot. n. 42956, trasmetteva al Comune le controdeduzioni alla relazione di stima depositata dagli odierni istanti, chiedendo, contestualmente, di potere proseguire la procedura espropriativa e, dunque, dare inizio ai lavori.

Dall'esame delle suddette controdeduzioni risulta di tutta evidenza come il tecnico di fiducia della Codim S.r.l. non sia riuscito a contrastare la effettiva rispondenza alla realtà dei rilievi effettuati dall'ing. Di Giovanni,

4

limitandosi ad elevare la propria valutazione da 22,66/euro mq. ad appena 25,11/euro mq.

Alle suddette controdeduzioni replicavano gli odierni ricorrenti, con nota prot. n. 37309 del 22/07/2014, contenente le loro osservazioni, suffragate da una relazione suppletiva a firma dell'ing. Antonio Di Giovanni, e la formale opposizione alla perizia redatta dal tecnico di fiducia della Codim s.r.l. (sall.6).

A seguito del mancato accordo sull'indennità provvisoria di espropriazione, offerta ai proprietari degli immobili da espropriare, il Comune di Alcamo, con nota prot. n. 55048 del 27/11/2014 – ex art. 41 D.P.R. 327/2001 e s.m.i. – richiedeva alla Commissione Provinciale Espropriazione di voler determinare l'indennità di espropriazione relativa alle aree interessate dall'intervento di cui al più volte citato Programma costruttivo.

Di ciò l'ente dava comunicazione agli interessati (tra cui gli odierni istanti e le imprese incaricate) con nota prot. n. 2695 del 20/01/2015.

Accadeva, però, che la Commissione Provinciale Espropri non provvedeva ad esitare la richiesta di determinazione di stima dell'indennità di espropriazione nei 90 giorni successivi alla stessa, procedendo, invece, in data 15/06/2015, a richiedere ulteriore documentazione integrativa, che veniva trasmessa con nota prot. n. 27519 del 17/06/2015.

In data 29/06/2015, il Comune di Alcamo introitava la comunicazione della Commissione Provinciale Espropriazioni, relativa alla determinazione definitiva dell'indennità di espropriazione per i lavori di realizzazione del "Programma Costruttivo Area 2 – C.da Maruggi" nella misura di **25,08 euro/mq.**

28
5

Dopo la comunicazione di avvenuta costituzione del deposito dell'indennità definitiva di esproprio, tra il 2 ed il 3 maggio u.s. il Comune di Alcamo notificava agli odierni ricorrenti decreto definitivo di esproprio (atto prot. n. 00771 del 28.04.2017) (all.ti 7-11).

Ciò premesso in fatto si osserva

IN DIRITTO

La determinazione dell'indennità definitiva effettuata dalla Commissione Provinciale Espropri, nella misura di 25,08 euro/mq., è da ritenersi del tutto illegittima per i seguenti motivi.

In via preliminare, occorre partire dai dati normativi e, precipuamente, dal D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i., il cui art. 37 (come modificato dalla L. 24/12/2007, n. 244, art. 2, co.89) dispone espressamente che *"L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene"*, vale a dire al valore reale di mercato del bene, senza che operino, dunque, riduzioni o decurtazioni di sorta, se non espressamente previsti.

Il medesimo Testo Unico, al suo art. 32, prescrive che l'indennità sia commisurata alle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data di emanazione del decreto di esproprio, il che equivale a sancire che si deve determinare il valore del bene al momento dell'espropriazione, senza considerare l'incidenza che sullo stesso avrebbero i vincoli preordinati all'esproprio, idonei, in quanto tali, ad incidere negativamente sul valore di mercato dell'immobile.

Ed invero, non può non tenersi in conto il travagliato *iter* che ha condotto all'attuale assetto normativo che, ad oggi, salvaguarda e tutela adeguatamente il diritto di proprietà.

Avuto riguardo ai criteri di determinazione dell'indennità di esproprio, a fronte delle originarie previsioni, non pienamente favorevoli per i

proprietari dei beni soggetti ad esproprio, dettati dalla legge 2359/1865, dalla successiva legge 2892/1885 e dalle leggi 865/71 e 359/92 (art. 5-bis), oltre ai successivi interventi della Corte Costituzionale (sentenze nn. 5/80 e 283/93), sono stati, mano a mano, adottati criteri ben più equi e rispettosi del diritto di proprietà.

E' accaduto, infatti, che il T.U. in materia di espropri: D.P.R. 327/2001, nella sua iniziale formulazione ha riprodotto, al suo art. 37, il contenuto dell'art. 5-bis L. 359/92, prevedendo che l'indennità di esproprio, per le aree edificabili, andasse commisurato alla media tra il valore venale del bene ed il reddito dominicale rivalutato dell'ultimo decennio, con un abbattimento del 40%.

Sennonché, sul punto, si è registrato l'intervento della Corte Costituzionale che, con le sentenze nn. 348 e 349/2007, ha sancito espressamente l'illegittimità costituzionale delle norme che prevedessero, per le aree edificabili, indennizzi inferiori al valore di mercato degli stessi. A tale statuizione si è uniformato successivamente il legislatore che, con l'art. 2 co. 89 lett. a) della L. 244/2007, ha modificato i primi due commi dell'art. 37 T.U. Espropri, pervenendo, così, all'attuale formulazione dell'art. 37 del T.U. 327/2001, secondo cui l'indennità di espropriazione di un'area edificabile deve essere determinata nella misura pari al **valore venale del bene**.

Per finire, è appena il caso di ricordare il contenuto dell'art. 42, co. 3, Cost., il quale recita testualmente: *"la proprietà privata può essere, nei casi previsti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi di interesse generale"*. Ne discende, pertanto, che l'indennizzo assurge a rango di parametro di legalità costituzionale di qualsivoglia fattispecie espropriativa.

Ed infatti, a fronte del sacrificio ablativo che il privato patisce, deve sussistere *ex lege* un indennizzo che non risulti irrisorio o meramente simbolico (sul concetto di "giusto indennizzo o serio ristoro" si rimanda alle storiche sentenze della Corte Costituzionale: n. 61 del 13/5/57; n. 67 del 29/12/59 e n. 5 del 18/02/60), bensì rappresenti la massima riparazione che può essere garantita all'interessato.

Tant'è che costituisce principio ormai consolidato quello secondo cui la misura dell'indennizzo da corrispondere al legittimo proprietario, in caso di spoliazione del di lui diritto, consiste in una somma che sia adeguata, congrua ed idonea a garantire un giusto ristoro per la perdita subita, così da non mortificare il diritto di proprietà. E per far ciò occorre che si tenga conto delle caratteristiche essenziali del bene in un'ottica di utilizzazione economica dello stesso.

E d'altronde, che il diritto del privato sia ampiamente tutelato dal nostro sistema emerge, in tutta evidenza, dalle previsioni di legge, atteso che il procedimento espropriativo ed, in particolare, quello di determinazione dell'indennità di esproprio, si articola in veri e propri incontri di volontà negoziali e si snoda attraverso atti di concertazione -idonei a condurre alla determinazione di somme maggiorate rispetto a quelle inizialmente determinate dalla Pubblica Amministrazione-, che lasciano ampi margini decisionali ai privati, i quali assurgono ad interlocutori del soggetto pubblico e non più a meri destinatari di provvedimenti amministrativi.

Orbene, alla luce dei principi appena enunciati, l'indennità offerta agli odierni ricorrenti, come determinata dalla Commissione Provinciale Espropriazioni, viola apertamente le attuali disposizioni di legge in materia e, quel che è più grave, i principi costituzionali dettati a tutela della proprietà privata.

E che ciò sia vero risulta dalle valutazioni operate dall'Ing. A. Di Giovanni, in esito ad accurati accertamenti, il quale ha individuato, per le aree oggetto del programma costruttivo in esame, un valore unitario pari ad 85 euro/mq, dallo stesso indicato in misura inferiore a quello reale, nell'intento di agevolare una soluzione conciliativa della controversia.

Difatti, tale valore è il prodotto ottenuto tramite un metodo analitico -che consente di determinare il valore economico di vendita del bene, da cui ricavare il valore dell'area su cui lo stesso insiste- ed un metodo sintetico comparativo -consistente nel confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni aventi caratteristiche analoghe-.

Con riguardo al primo metodo, trattandosi di procedimento inerente ad un terreno edificabile, interessato da interventi di edilizia residenziale pubblica convenzionata, non può prescindersi dalle contrattazioni effettuate in seno alla Convenzione tra il soggetto attuatore dell'intervento edificatorio ed il Comune competente, ove sono indicati i prezzi di vendita degli immobili da realizzare, i quali devono, altresì, possedere specifiche caratteristiche, delineate dalle normative di settore. In particolare, alla pag. 20 della Convenzione è previsto che il massimale del costo totale ammissibile venga effettuato sulla scorta dei parametri fissati in seno al D.A. n. 682 del 07/03/2013 dell'Assessorato Regionale delle Infrastrutture e della Mobilità e dei Trasporti, che, applicati all'intervento di edilizia residenziale pubblica riguardante gli immobili per cui è causa, conducono ad un importo complessivo superiore ad 80 euro/mq.

La doverosa applicazione, poi, del metodo sintetico comparativo, mediante la comparazione con contrattazioni effettuate dal medesimo Comune di Alcamo in seno a procedure di acquisizione di aree aventi le medesime caratteristiche, il medesimo inserimento territoriale urbanistico e la medesima finalità di intervento (edilizia residenziale pubblica ed

interventi di pubblica utilità), nonché identica natura e portata territoriale urbanistica: identica tipologia edilizia, identiche caratteristiche di inserimento territoriale e di zona omogenea urbanistica del P.R.G. comunale, ha evidenziato che, a rigore, il valore dell'area si aggirerebbe ad oltre i 100 euro/mq, tenuto conto della realtà del mercato locale e dei valori che lo stesso Comune di Alcamo ha attribuito ad altre aree limitrofe, acquisite per la realizzazione di analoghi programmi costruttivi.

Secondo quanto è dato leggere nelle relazioni di stima a firma dell'ing. Di Giovanni, in un atto di compravendita relativo ad un terreno edificabile sito in ZTO C5 (censito al fg. 74 p.lla 1015), limitrofo a quello in esame, ma dotato di un indice fondiario pari a mc/mq 0,15 e come tale di gran lunga inferiore a quello dell'area sita in C.da Maruggi (pari a mc/mq 1,50), il valore di mercato riconosciuto in sede di compravendita è stato, ufficialmente, pari a 67 euro/mq (atto del 28/02/2011 del notaio S. Lombardo n. rep. 38339 e n. di raccolta 13485, registrato a Marsala il 05/03/2011 al n. 1225 serie 1T).

Per quel che concerne, invece, i valori riconosciuti dal Comune di Alcamo ad aree aventi natura, caratteristiche, inquadramento urbanistico e potenzialità edificatorie uguali se non inferiori a quelle per le quali è causa (ZTO di tipo C), si è accertato che lo stesso, per la realizzazione di un programma costruttivo in C.da S. Ippolito, ha utilizzato parametri valutativi ed assegnato valori di gran lunga superiori a quelli indicati dal consulente di parte, pervenendo all'attribuzione dell'importo di euro 120 a mq.

Siffatto valore, peraltro, risulta del tutto conforme ai valori reali del mercato immobiliare locale, con particolare riguardo alle aree edificabili di zone territoriali siti nella stessa zona di contrada Maruggi.

A tal fine, si richiamano, qui di seguito, i provvedimenti sulla base dei quali l'Autorità Espropriante ha assunto le proprie determinazioni in ordine all'indennità da corrispondere ai proprietari di aree rientranti in programmi costruttivi ed opere pubbliche aventi caratteristiche urbanistiche identiche a quelle per cui è causa:

- sentenza della Corte d'Appello di Palermo n. 380 del 21/05/2008, inerente il contenzioso di stima per l'acquisizione di un'area interessata dalla realizzazione di n. 37 alloggi di edilizia residenziale convenzionata, ricadenti all'interno del programma costruttivo di C.da S. Ippolito, del Comune di Alcamo, ove è stato determinato un prezzo unitario di 95,00 euro/mq;

- elaborati del progetto allegato alla Deliberazione di C.C. n. 73 del 30/07/2011, attinente al procedimento espropriativo di aree interessate dalla realizzazione, da parte del Comune di Alcamo, di n. 21 alloggi a canone sostenibile, in C.da S. Ippolito, ove l'Autorità Espropriante ha offerto un prezzo unitario di **120,00 euro/mq.**, ricavato dall'aggiornamento, rivalutazione ed attualizzazione del prezzo unitario stabilito nella sopra citata sentenza definitiva;

- accordo stipulato tra il Comune di Alcamo e taluni proprietari in data 28/09/2011, per l'acquisizione di aree interessate da lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione del campo sportivo S. Ippolito e contestuale realizzazione di parcheggi pubblici e nuovi spazi per l'ingresso all'impianto; ove l'Autorità Espropriante ha riconosciuto il prezzo unitario di **120,52 euro/mq.**;

- determina del valore da riconoscere ad un piccolo lotto di terreno di mq. 104,72, in contrada Maruggi, con la quale il Comune di Alcamo, *"vista la determinazione del valore commerciale ai fini della valutazione dell'Imposta Comunale Immobili"*, *"Considerato che l'area da cedere al*

Comune non può ritenersi, per dimensione, per inquadramento territoriale, di alcuna utilità pubblica e che l'eventuale acquisizione al patrimonio comunale comporterebbe ulteriori oneri di mantenimento", nonostante tutto ciò, ha individuato la monetizzazione del bene di cui sopra nella somma complessiva di euro 8.377,60, corrispondente a ben 80 euro/mq. $(8.377,60:104,72=80)$ [all. 12].

Ne consegue che il valore da attribuire alle aree di proprietà degli odierni ricorrenti non può essere inferiore all'importo di **euro 120 a mq.**, determinato ed attribuito in relazione al piano di fabbricazione in contrada S. Ippolito, trattandosi dell'acquisizione di aree aventi portata territoriale urbanistica identica, compatibile indice fondiario, uguale tipologia edilizia, uguale caratteristiche di zona territoriale omogenea urbanistica del P.R.G. comunale: ZTO-C2, uguali caratteristiche di inserimento territoriale; ed aventi, peraltro, il medesimo valore di mercato, atteso che il mercato immobiliare per entrambe le zone si attesta sul medesimo valore unitario (trattandosi di zone poste, ambedue, in zona periferica urbana, con particolare pregio per panoramicità, vicinanza e buona viabilità pubblica, di grande sviluppo e completamento residenziale, e suscettibile di immediata urbanizzazione, come indicato dalla Deliberazione del Comune di Alcamo n. 35 del 31/03/2006).

In dipendenza di tutto quanto sopra esposto e dedotto, attesa la natura della controversia, i Sigg.ri Antonio Mirrione, Anna Maria Mirrione, Caterina Lucchese, Santino Lucchese, Anna Maria Lipari, Angela Campisi e Rosalba Campisi, come sopra generalizzati, rappresentati e domiciliati, a mezzo del presente atto,

INVITANO

il Comune di Alcamo - Ufficio Urbanistica e Pianificazione Territoriale - in persona del Sindaco *pro-tempore*, la CODIM S.r.l., in persona del suo

legale rappresentante *pro-tempore* e la Coop. Edilizia Habitat a r.l., in persona del Presidente e legale rappresentante *pro tempore*, oggi convenuti, a costituirsi entro il termine che sarà indicato nell'emanando provvedimento di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti, ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c. e a comparire dinanzi al giudice designando ai sensi dell'art. 168-bis, con l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine implicherà le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. e con l'avviso che, in caso di mancata costituzione, si provvederà in loro contumacia, per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni:

VOGLIA L'Ecc.ma CORTE DI APPELLO

- disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa, ritenuta la sommarietà della cognizione della causa, accogliere per la forma il presente ricorso e, facendovi diritto:
- determinare l'indennità di spettanza degli odierni ricorrenti in dipendenza dell'esproprio degli immobili di loro proprietà, per le causali, le modalità e le entità di cui in premessa;
- conseguentemente, condannare il Comune di Alcamo, in persona del sindaco *pro tempore*, in solido con la CODIM S.r.l., in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*, e con la Coop. Edilizia Habitat a r.l., in persona del Presidente e legale rappresentante *pro tempore*, in relazione, per ciascuna di dette società, all'estensione delle aree alle stesse assegnate, al pagamento, in favore dei sigg.ri Mirrione Antonio e Anna Maria, Lucchese Caterina e Santino, Lipari Anna Maria e Campisi Angela e Rosalba, nella loro spiegata qualità, della somma di risulta, da attribuire agli stessi in proporzione alle quote di loro proprietà, oltre gli interessi, maturati e maturandi, fino al giorno dell'effettivo soddisfo e la svalutazione monetaria;

- disporre, occorrendo, C.T.U. volta ad accertare il valore di esproprio dell'area oggetto del presente ricorso e l'ammontare dell'importo da corrispondere a ciascun proprietario, da parte del Comune di Alcamo in solido con la Codim S.r.l. o con la Cooperativa Edilizia Habitat a r.l., in relazione alle singole aree assegnate all'una od all'altra società;
- con il favore delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, giusta nota.

Con riserva di ulteriormente dedurre, produrre nuovi documenti ed articolare altri mezzi di prova, in esito al comportamento processuale delle parti convenute.

Palermo, li 10 maggio 2017

(Avv. Giulia Mancuso)

(Avv. Prof. Riccardo Mancuso Lo Sardo)

Dichiarazione relativa al contributo unificato

Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 si dichiara che il valore del presente procedimento è indeterminato e che il contributo unificato dovuto è pari ad euro 259,00.



2484/17 cresci.

Corte d'Appello di Palermo

Sez. I civile

Il Presidente

Ha emesso il seguente

Decreto

nella causa iscritta al n. ¹²⁶⁷ del R.G. affari contenziosi civili dell'anno ²⁰¹⁷
promossa in questo grado

da

Milione Antonio e P. ex R. Milione La Seta
contro

Comune di Palermo

Cod. n.

Coef. Edil. Hehler

v. l'art. 702 bis c.p.c.

Dispone

La comparizione delle parti per l'udienza del ²⁰⁻¹²⁻²⁰¹⁷, assegnando alla parte
convenuta il termine di giorni 10 liberi prima dell'udienza suddetta per la
costituzione. Onera la parte ricorrente delle notifiche nei termini di legge.

Nomina relatore il Cons. dott. ^{N. Iole}

Si comunichi.

Palermo, ⁵⁻⁶⁻²⁰¹⁷

Il Presidente

A. Novara

Deposita nella cancelleria della Sezione Civile
- 5 GIU. 2017
nella Corte di

L'Assistente Giud.

F. Figli

F. Figli

Copia conforme all'originale ^{in bianco}
Palermo, li ²² GIU. 2017
Il Funzionario Giudiziario
Zinnanti Maria

Diritti di cancelleria dovuti con marche da bollo

oppure a carico dell'atto € ^{19,38}