



COPIA

**COMUNE DI PONZA  
PROVINCIA DI LATINA**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

<b>N. 15</b> <b>Del 19.06.2021</b>	<b>OGGETTO:</b> Realizzazione in località “Le Forna – Calacaparra – Cala Fontana” di una serie di interventi edilizi consistenti in: 1) complesso scolastico – 2) struttura sportiva coperta e di altre alla stessa pertinenti – 3) campo sportivo da calcio – 4) struttura edilizia destinata a parcheggi in parte coperta e in parte scoperta – acquisizione coattiva ex art. 42 bis del DPR n. 327/2011 per le aree irreversibilmente trasformate a seguito della realizzazione dei suindicati interventi
---------------------------------------	--

L'anno Duemila ventuno il giorno diciannove del mese di giugno alle ore 11:30 nella solita sala delle riunioni, previo espletamento delle formalità prescritte dalla vigente Legge N.267 del 18 Agosto 2000, è stato convocato questo Consiglio Comunale in sessione Ordinaria. Risultano Presenti alla discussione e votazione della deliberazione in oggetto:

COMPONENTI DEL CONSIGLIO COMUNALE		PRESENTI	
		SI	NO
SINDACO	Ferraiuolo Francesco	x	
VICESINDACO	Mazzella Giuseppe	x	
CONSIGLIERI	Di Fazio Gennaro	x	
	Marcone Carlo	x	
	Nocerino Michele		x
	Aversano Fabio	x	
	De Martino Gianluca	x	
	Califano Maria Gelsomina	x	
	Vitiello Giuseppe	x	
	Vigorelli Pier Lombardo	x	
	Ambrosino Francesco	x	
	Feola Giuseppe		x
	Sandolo Maria Claudia	x	
	<b>TOTALE PRESENTI</b>	<b>11</b>	<b>2</b>

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Raffaele Allocca che cura la verbalizzazione della seduta.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, e illustra il punto in discussione.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

-Con le originarie Delibere di G.M. n. 221 e 222 del 5/10/1977, l'Amministrazione ha provveduto alla dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e d'urgenza dei lavori, ai fini della realizzazione di un edificio scolastico e sue pertinenze, campo polivalente e teatro all'aperto; area adibita all'ultimo tratto della strada di accesso all'edificio medesimo ed a spazi di sosta, sull'area, sita in località Calacaparra, meglio individuata in catasto al Fg. n. 6, particelle 254 - 255 della superficie di mq. 3577; 2040 (ex 191) - 2041 (ex 191) - 495- 194 - 449-199- 206 della superficie di mq. 1422,00, per una superficie complessiva di mq. 4.999,00.

-In data 17.3.1979, con notifica a mezzo raccomandata è stato comunicato alla SAMIP S.p.A. originaria titolare dell'area la data di accesso in loco al fine di procedere allo stato di consistenza per dare corso alla intrapresa espropriazione;

-Con nota acquisita in data 26.3.1979, acquisita al prot. Comunale con il n.1320, la SAMIP S.p.A., comunicava che il Tribunale di Roma aveva nominato il Dott. Mario Rizzi liquidatore dei suddetti beni;

-Con successiva nota in data 27.3.1979, prot. n. 1343, veniva data comunicazione della data di accesso al predetto;

-In data 30.4.1979 veniva redatto lo stato di consistenza delle particelle interessate alla procedura espropriativa;

-Con Delibera di Giunta Municipale n.96 del 19.5.2019 l'Amministrazione ha chiesto alla Prefettura di Latina di procedere all'occupazione temporanea dei terreni di proprietà della SAMIP S.p.A. per l'accesso al cantiere;

-Con comunicazione in data 21.6.1979, prot. n. 2766, è stata data comunicazione al Giudice del Tribunale di Roma, delegato al Fallimento della SAMIP S.p.A. dell'occupazione temporanea delle aree da trasformare;

-In data 10.9.1979 veniva data inizio ai lavori dell'opera pubblica da realizzare;

-In data 2.11.1981 le opere venivano ultimate;

-In data 5.4.1983 l'Amministrazione ha approvato la richiesta di mutuo all'Istituto del Credito Sportivo, per la costruzione di impianti sportivi da realizzare in località "Calacaparra";

-Con deliberazione di Giunta Municipale n.175 in data 28.7.1983 è stato conferito incarico per la redazione del progetto dell'intervento;

-Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.134 del 30.11.1983 si è proceduto all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera ed è stato conferito mandato al Sindaco di fissare i termini per dare corso alla procedura espropriativa ed alla occupazione d'urgenza;

-In data 6.6.1985 si procedeva alla consegna dei lavori alla Ditta affidataria dell'opera pubblica;

-Con successiva deliberazione di Giunta Municipale n.17 del 31.1.1992 ha provveduto alla approvazione di un intervento di complemento alla realizzata struttura sportiva;

-In data 27.12.1994 veniva emesso il certificato di regolare esecuzione dell'intervento;

-Nello specifico la realizzata opera pubblica contempla la strada di accesso, il Campo Sportivo, con spogliatoio in struttura mista, un parcheggio coperto, una piazza, un parcheggio scoperto, l'allargamento della strada provinciale ed un'area adibita a verde attrezzato. Detti interventi sono stati edificati nell'area sita, identificata in catasto al Fg. 5, particelle 117;120;479 e 481, della superficie di mq. 2676,00.

-Con delibera di Giunta Municipale n. 142 del 23.12.2004, è stato conferito un incarico professionale per la progettazione e la direzione dei lavori per la ristrutturazione dell'impianto coperto sito in località "Cala Fontana";

-Con Delibera di Giunta Municipale n. 41 del 17.3.2005 veniva approvato il progetto predisposto dal professionista incaricato;

-In data 11.3.2009 si è proceduto alla stipula del contratto di appalto per la realizzazione dell'assentito intervento che è stato realizzato sull'area, riportata in catasto al foglio n.6, particelle 192-193- 2086 (ex 446) – 447 – 448 - 496 della superficie di mq.1.400,00;

-Con Deliberazione di Giunta Municipale n.38 del 16.3.2005 è stato approvato il progetto definitivo per la realizzazione del parcheggio coperto attrezzato, piazza, parcheggio scoperto e allargamento della strada provinciale; Area adibita a strada di accesso alle abitazioni ed alle attrezzature sportive, da realizzare in località "Calacaparra";

-Con Deliberazione di Giunta Municipale n.1 del 9.1.2006 è stato approvato il progetto esecutivo per la realizzazione di detto intervento;

-Con Deliberazione di Giunta Municipale n.12 del 24.1.2007 è stato approvato il verbale di gara e l'affidamento dei lavori all'impresa aggiudicataria della medesima;

-In data 7.3.2007 si è provveduto alla stipula del contratto di appalto;

-In data 19.3.2010 è stato emesso il certificato di regolare esecuzione dell'intervento;

-Tale realizzazione è stata edificata su un'area di mq.1.923,00, distinta in Catasto al Fg. n. 5, particelle nn.112;475 e 478;

-L'Amministrazione, ha provveduto alla occupazione delle richiamate aree ed alla loro conseguente trasformazione, con la realizzazione degli interventi previsti dal vigente strumento urbanistico, senza che fossero emessi i necessari provvedimenti amministrativi idonei a definire le intraprese procedure di esproprio, necessari per conseguire la titolarità delle richiamate porzioni immobiliari;

-La Società Pontia Nova S.r.l. ( già Società Immobiliare Città), con sede in Roma, Viale C.F. n. 03948951003, a fronte della suindicata acquisizione, ha intrapreso innanzi al TAR Lazio-Sezione Staccata di Latina, un contenzioso inteso a far dichiarare l'accertamento dell'illiceità della disposta occupazione, iscritto al n. 986 del 2003 R.G, definito con la decisione n.87 del 2019 con la quale l'Amministrazione è stata condannata alla restituzione dei beni illecitamente occupati, previa loro rimessione in pristino, ferma restando la possibilità per la suddetta di attivare il procedimento di acquisizione non retroattiva, disciplinato dall'art.42 bis D.P.R. 8.6.2001 n.327;

-Detta decisione è stata impugnata dalla Società Pontia Nova S.r.l. ed il relativo giudizio è attualmente pendente innanzi al Consiglio di Stato, iscritto al n.7753/2019, Sezione IV;

-Per consolidata giurisprudenza, in caso di occupazione illegittima di un terreno privato, in mancanza di dichiarazione di pubblica utilità e di una previa apposizione del vincolo espropriativo ovvero per la sopravvenuta illegittimità del procedimento, è consentita la adozione del provvedimento di acquisizione sanante, ai sensi dell'art. 42 bis, D. Lgs. n. 327 del 2001, la cui competenza spetta al Consiglio Comunale;

-A tal proposito il Responsabile del Procedimento con nota prot. n. 13114 del 22.12.2020, proprio all'esito della intervenuta occupazione e conseguente trasformazione della suddetta area e della dedotta mancata definizione della intrapresa procedura espropriativa, ha comunicato alla Società l'avvio del procedimento al fine di procedere alla acquisizione di detta porzione di terreno, ai sensi di quanto previsto dall'art. 42 bis, D.P.R. n. 327/2001;

-Con tale comunicazione, è stato consentito alla parte gravata dalla dedotta acquisizione di apportare il suo apporto partecipativo, ai fini della dedotta acquisizione del bene immobile e della conseguente quantificazione dell'indennizzo dovuto per la patita privazione;

-La Società Pontia Nova S.r.l. ha partecipato all'intrapreso procedimento attraverso il deposito di una memoria difensiva, con i quali sono stati sostanziate i contrapposti interessi privati alla proposta acquisizione;

-Le obiezioni sollevate dalla suddetta società non appaiono rilevanti ai fini dell'adozione del presente provvedimento, permanendo il diritto dell'Amministrazione a procedere nella acquisizione sanante;

-Non risultano ragionevoli alternative all'adozione del provvedimento di acquisizione sanante, considerato che le opere sono comunque state eseguite nel rispetto delle suindicate previsioni urbanistiche e costituiscono beni essenziali per la collettività dell'isola;

-La quantificazione, operata dall'Amministrazione, in relazione all'indennizzo riconosciuto alla ditta intestataria, risulta corretta in quanto calcolato sulla base delle previsioni contenute nell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001, commi I e II, quale effettivo valore venale dell'area, all'atto della intervenuta acquisizione, come meglio quantificati dal CTU della controversia amministrativa di cui in premessa (All. A);

-L'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001, prevede che: "Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido 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...Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'art. 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma..."...L'autorità che emana il provvedimento di acquisizione di cui al presente articolo ne dà comunicazione, entro trenta giorni, alla Corte dei Conti mediante trasmissione di copia integrale";

-Le Amministrazioni hanno l'obbligo di eliminare gli effetti di una occupazione sine titolo e, quindi, di adeguare la situazione di fatto a quella di diritto. In tale senso, le suddette dispongono di due alternative o restituire i terreni ai suoi effettivi titolari, demolendo quanto realizzato e disponendo la completa riduzione in pristino dello status quo ante, oppure assumere gli opportuni provvedimenti affinché possa intervenire un legittimo titolo di acquisto dell'area medesima;

-Con riferimento a tale seconda possibilità, le Amministrazioni hanno l'obbligo di far venire meno le situazioni di occupazioni senza titolo degli immobili, mediante l'adozione di un provvedimento espresso, non potendo restare inerti rispetto a tali fattispecie;

-Deve rilevarsi che, nel caso che ci occupa, non sussistono ragionevoli alternative rispetto alla acquisizione delle aree in esame, in considerazione della loro ormai irreversibile trasformazione con la realizzazione di una serie di interventi di pubblica utilità, delle spese sostenute per tale costruzione e dei beni più ingenti costi che prevedibilmente dovrebbero essere sostenuti per il ripristino dello stato dei luoghi, salvo poi in un immediato futuro, dare impulso ad una nuova procedura espropriativa per la realizzazione dei medesimi interventi, eventualmente ridotti in pristino;

**Ritenuta**, dunque, l'attualità e la preminenza delle ragioni di interesse pubblico che rendono necessarie l'acquisizione delle predette aree al patrimonio comunale, in ragione dell'utilità collettiva che soddisfa l'opera in questione, rappresentando questa opera edilizia e di viabilità cittadina, così come individuate dallo strumento urbanistico vigente, rispetto al contrapposto interesse privato, riconducibile a mere pretese di natura economica;

**Ritenuto** che ai fini della quantificazione del valore dell'area interessata, si debba far riferimento ai criteri seguiti dal Consulente Tecnico del Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nella richiamata relazione, in quanto più rispondenti agli effettivi riscontri provenienti dal mercato

## **Considerato**

-Che il valore venale da attribuire agli immobili è pari a €. 148.257,06, tenuto conto del valore di mercato del bene occupato;

-Che l'indennizzo per il pregiudizio derivante dalla occupazione illegittima temporanea dei beni, va quantificato in una somma omnicomprensiva pari ad una indennità corrispondente al 5% annuo del suddetto valore dei terreni, stimato in ulteriori € 113.868,09=;

-Che sugli importi annuali di cui sopra debbono essere computati gli interessi legali compensativi sino all'attualità, mentre deve essere esclusa la rivalutazione monetaria trattandosi di indennizzo derivato da atto lecito e, quindi, debito di valuta e non di valore;

-Che gli interessi legali sulle somme dovute sono stati quantificati alla data del 17.6.2021 in €. 196.576,09;

-Che le ulteriori spese di registrazione, trascrizione e volturazione catastale dovranno essere quantificate dal Dirigente del Settore Tecnico, dell'Amministrazione, con ulteriore apposito provvedimento

**Dato atto che** gli oneri economici per procedere al pagamento della stimata indennità, delle spese di registrazione, trascrizione, volturazione catastale e tecniche verranno impegnati con successivo atto determinativo dal Dirigente del Settore Tecnico;

**Dato atto che** il parere del Revisore dei Conti sarà acquisito al momento dell'iscrizione delle particelle di che trattasi al patrimonio dell'Ente;

**Dato atto** del parere favorevole di regolarità tecnico-amministrativa, ai sensi dell'art.49, comma I, del D. Lgs. n. 267/2000, reso dal Responsabile del Settore Contenzioso;

**Visto** il parere favorevole rilasciato dal Responsabile del Settore Finanziario, in ordine alla regolarità contabile;

**Visto** l'art. 42 del D.lgs. n. 267/2000 e rilevata la propria competenza in merito;

**Ritenuto** di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo, ai sensi di quanto previsto dall'art. 134, IV comma del D.lgs. n. 267/2000;

**Visto** l'art.49 del D.lgs. n.267/2000;

**Sentita la successiva discussione come in atti riportata (All. A);**

Con votazione resi nei modi di legge:

Presenti 11 – Votanti 11 - Favorevoli 8 – Contrari 3 (Vigorelli – Sandolo – Ambrosino) - Astenuti 0;

Tutto ciò premesso,

## **DELIBERA**

1.La premessa costituisce parte integrante della presente deliberazione;

2.**Di disporre** l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Ponza con Sede in Ponza, Piazza Pisacane, 1, C.F.81084890596, della proprietà dei seguenti terreni intestati alla Società Pontia Nova S.r.l., (già Società Immobiliare Città), con sede in Roma, Piazza Attilio Omode Zorini n.25 (P.IVA n. 03948951003), e precisamente terreno, sito in Comune di Ponza, sita in località Calacaparra, meglio individuata in catasto al Fg. n. 6, particelle 254 - 255 della superficie di mq. 3577; 2040 (ex 191) – 2041 (ex 191) - 495- 194- 449-199-206 della superficie di mq. 1.422,00, per una superficie complessiva di mq. 4.999,00; Terreno identificato in catasto al Fg. 5, particelle 117;120;479 e 481, della superficie di mq. 2.676,00; Terreno identificato in catasto riportata in catasto al foglio n.6, particelle 192-193- 2086 (ex 446) -447-448-496 della superficie di mq.1.400,00; Terreno distinto in Catasto al Fg. n. 5, particelle nn.112;475 e 478 della superficie di mq.1.923,00;

3.**Di determinare**, sulla scorta della quantificazione sopra esposta in complessivi €. 458.701,24=, l'indennità spettante al predetto per la disposta acquisizione;

4.**Di incaricare** il Dirigente del Settore Tecnico di quantificare con proprio successivo provvedimento le suddette spese di registrazione, trascrizione, volturazione catastale e tecniche;

5.**Di dare mandato** al Dirigente del Settore Tecnico di impegnare con successivo atto determinativo le somme necessarie per saldare la disposta acquisizione;

6.**Di dare mandato** al Responsabile del Settore Tecnico di assumere tutte le iniziative per formalizzare l'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Ponza la consistenza immobiliare di cui in premessa.

#### **INDI**

Con separata ed apposita votazione resa nei modi di legge:

Presenti 11 – Votanti 11 - Favorevoli 8 – Contrari 3 (Vigorelli – Sandolo – Ambrosino) - Astenuti 0;

#### **DELIBERA**

7.**Di dichiarare**, stante l'urgenza, a seguito di separata votazione di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.



## DISCUSSIONE PUNTO 11

### Delibera n.15

**(Realizzazione in località “Le Forna – Calacaparra – Cala Fontana” di una serie di interventi edilizi consistenti in: 1) complesso scolastico – 2) struttura sportiva coperta e di altre alla stessa pertinenti – 3) campo sportivo da calcio – 4) struttura edilizia destinata a parcheggi in parte coperta e in parte scoperta – acquisizione coattiva ex art. 42 bis del DPR n. 327/2011 per le aree irreversibilmente trasformate a seguito della realizzazione dei suindicati interventi)**

- Illustra la proposta il Sindaco leggendola e spiegandola nei dettagli.
- Sentito il Segretario Comunale, il Sindaco si sofferma in particolare modo sul fatto che il revisore dei conti con nota n. 7671 del 18/6/2021 ha dichiarato di non essere competente in questa fase della procedura a rilasciare il parere richiesto.
- Chiede ed ottiene la parola la C.C. Sandolo la quale afferma che “relativamente al punto 3 del deliberato vanno controllati bene gli importi, e successivamente prima di procedere alla liquidazione del relativo indennizzo va richiesto il parere al revisore dei conti”.
- Chiede ed ottiene la parola il C.C. Vigorelli il quale afferma che “le opere pubbliche su proprietà private per senza la preventiva richiesta di pubblica utilità si sono sempre fatte, pertanto sarebbe il caso di soprassedere in questa sede per aspettare prima l’esito del ricorso al consiglio di stato presentato dalla Ditta Pontia Nova”.
- Interviene nuovamente la CC Sandolo la quale dichiara che “per le motivazione espresse dalla stessa e dal CC Vigorelli il voto del gruppo di minoranza sarà contrario”.
- Su autorizzazione del Sindaco, risponde il Segretario Comunale dicendo che “la procedura di esproprio postumo è stata richiesta dal legale dell’Ente con questo atto in modo tale che presentando al tribunale questa proposta così come approvata viene a cadere l’interesse del ricorrente a continuare nel giudizio innanzi al consiglio di stato”, relativamente alla richiesta della cc sandolo il Segretario Comunale rassicura che “verranno fatte le opportune verifiche, verrà senza ombra di dubbio richiesto il parere al revisore dei conti il quale non può esimersi dal rilasciarlo e che in ogni caso sicuramente prima di addivenire alla liquidazione di un qualsivoglia indennizzo su consiglio del legale dell’ente si procederà anche ad intavolare un accordo diverso con il ricorrente”
- Non si registrano ulteriori interventi, e successivamente,

**Votazione: Presenti 11 – Votanti 11 – Favorevoli 8 – Contrari 3 (Vigorelli – Ambrosino – Sandolo) - Astenuti 0**

**Immediata Esecutività**

**Votazione: Presenti 11 – Votanti 11 – Favorevoli 8 – Contrari 3 (Vigorelli – Ambrosino – Sandolo) - Astenuti 0**

Visto lo schema di deliberazione che precede ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18.8.2000, n. 267, si attesta di avere espresso sulla proposta di deliberazione:

-per la regolarità tecnica: **Parere favorevole.**

  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
f.to Dott. Raffaele Allocca

-per la regolarità contabile: **Parere favorevole**

  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
f.to Dott. Raffaele Allocca

Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto:

<b>Il Presidente</b>		<b>Il Segretario Comunale</b>
f.to Prof. Francesco Ferraiuolo		f.to Dott. Raffaele Allocca

Il sottoscritto Segretario Comunale Allocca Raffaele, visti gli atti d'ufficio,

### ATTESTA

*che la presente deliberazione:*

è stata affissa all'albo pretorio, per rimanervi per quindici giorni consecutivi, con il N. 15 a partire dal \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 124 della legge 18 agosto 267

*che la presente deliberazione è:*

Dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs n.

267/2000

Esecutiva a norma dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000

Dalla residenza comunale, li

SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE.

