



REPUBBLICA ITALIANA

Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia sezione staccata di Catania
SEZIONE SECONDA



COMUNE DI FRANCAVILLA DI SICILIA

Ufficio del COMMISSARIO VERIFICATORE

ORD. 03033/2020 REG. PROV. COLL. pubblicato il 16.11.2020. ricorso n. 01063/2017 REG. RIC.



URBaMET

COMUNE DI CATANIA

Direzione Urbanistica e controllo del Territorio - URBaMET

PROT. 348206 DEL 09.09.2021

RELAZIONE VALORE INDENNITA' PER ACQUISIZIONE SANANTE

**ORDINANZA 03033/2020 REG. PROV. COLL. TAR CATANIA SEZIONE II, PRESIDENTE
DOTT. F. BRUGALETTA. OTTEMPERANZA AL GIUDICATO FORMATOSI SENTENZA
416/2012 DEL 06/06/2012, SOSTITUZIONE DEL COMMISSARIO**

* * *

PREMESSA

il sottoscritto ing. Biagio Bisignani, già docente a contratto nel settore disciplinare ICAR/20 (tecnica e pianificazione urbanistica) presso l'Università di Catania (dal 2000 al 2015), Direttore della Direzione Urbanistica e controllo del territorio - URBaMET (dal 2016 ad oggi), nominato con ORD. 03033/2020 REG. PROV. COLL. pubblicato il 16.11.2020. ricorso n. 01063/2017 REG. RIC.: *“in relazione a quanto sopra ritiene il Collegio di dover procedere alla sostituzione del Commissario ad acta, che viene adesso individuato nel Direttore della Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania al fine di verificare, anche alla luce di quanto asserito nel predetto incidente di esecuzione del 10 Febbraio 2020 nonché nella memoria dell'Amministrazione resistente del 01/11/20 e tenuto conto di tutti gli atti di causa, il corretto adempimento al giudicato nascente dalla sentenza del n. 416/2012 del Tar di Catania così come disposto dalla sentenza n. 201801468 di questo Tar, sempre a spese dell'Amministrazione inadempiente.”*, espone quanto segue:

- Relativamente a quanto disposto dal precedente Commissario ad Acta sono stati analizzati e verificati gli adempimenti predisposti e gli atti depositati presso il Comune di Francavilla e il Tribunale Amministrativo Regionale (PAT);
- Nel particolare, si sono verificate le numerose perizie di stima redatte per lo stesso scopo da tecnici diversi;
- Si ritiene che, nella fattispecie, verificare la correttezza della diverse perizie è procedura essenziale al fine poter ricostruire, nel merito, anche le “ragioni” del contenzioso;
- È pacifico che il Comune dovrà procedere, anche velocemente, all'acquisizione sanante ex art. 42 bis, attraverso l'indennizzo, ex-post, dell'area a suo tempo di fatto espropriata. Su questo punto nessuno delle parti è discorde. Il Comune di Francavilla in più occasioni ha dichiarato la piena disponibilità, nei fatti LO HA SEMPRE COMUNICATO UFFICIALMENTE ma non ha mai ottemperato con tempestività;
- il tecnico incaricato dal precedente Commissario ad Acta nominato dalla Prefettura di Messina, successivamente alla attività peritale, quantificava in euro 4.760,45 euro l'indennità di esproprio per i 15.272 mq di terreno, occupazione avvenuta 57 anni prima (1964);

- In questa sede non si è ritenuto di nominare alcun consulente tecnico, a supporto del Commissario ad Acta, in quanto, lo stesso commissario, per funzione e ruolo, ritiene di avere le competenze;
- Con la presente relazione si esplicitano i criteri e le motivazioni che determineranno il valore della proprietà "Cagnone" ai sensi dell'art. 42 bis DPR 327/2001.

Ritenendo pleonastico redigere ulteriore perizia di stima per i beni oggetto del contenzioso, con la presente relazione, si esplicitano quelle che si sono ritenute le carenze, le incongruità e gli errori presenti nelle perizie depositate agli atti, quindi, si definiscono i corretti criteri oggettivi da utilizzare per la definizione del più probabile valore di mercato.

VERIFICA DELLE PERIZIE DI STIMA O NOTE, PRESENTI NEL FASCICOLO DEL CONTENZIOSO, CONTENENTI LA VALUTAZIONE ECONOMICA

a) Prezzo Unitario e Valore Complessivo

Le perizie o note contenenti una valutazione economica presenti nel fascicolo del contenzioso sono:

- 1) 07.12.2012, Relazione di Consulenza Tecnica di Parte (dott. Cagnone), ing. Carlo Papali;
- 2) 01.08.2018, prot. N. 8821, nota del Comune di Francavilla di Sicilia, sottoscritta dal Sindaco, Segretario Generale, responsabile area tecnica, responsabile area finanziaria;
- 3) 02.10.2018, nota del Comune di Francavilla di Sicilia, sottoscritta dal Tecnico arch. Salvatore Damino;
- 4) 03.12.2018, Relazione sui terreni utilizzati per scopi di interesse pubblico distinti in catasto al f. 20 pp. 142, 143, 144, e stima del loro valore al fine dell'acquisizione ai sensi dell'art. 42bis del DPR 327/2001 e ss.mm.ii., Comune di Francavilla di Sicilia, ing. Antonio Seminara (Resp. Area tecnica);
- 5) 21.08.2019, Perizia di Stima, Commissario ad Acta su nomina del Prefetto di Messina, ing. Alessio Saccà;
- 6) 06/07/2020, Controdeduzioni alla relazione di consulenza tecnica redatta dall'ing. Alessandro Saccà, tecnico incaricato dal Commissario ad Acta delegato dal Prefetto di Messina a seguito della sentenza del TAR Catania 2^a sez., n. 1985/2012 del 06.06.2012, pubblicata il

03.08.2012, resa nel giudizio iscritto (TAR CT9 sez. 2^ al n. 416/2012 R.G., notificata il 16/18.10.2012 inerente l'immobile sito nel Comune di Francavilla di Sicilia, distinto in Catasto al foglio 20. p.lle 142 - 143 - 144 - 144 - 177 - 178 - 179 in ditta Cagnone Vincenzo, geom. Salvatore Antonino Falanga.

Analizzando le suddette sei perizie/note si esplicita quanto segue;

Perizia 1 (punto 1)

Il tecnico di parte, ing. Papali, propone un valore di mercato pari a euro 5/ al mq senza individuare le "fonti" ed i riferimenti per accertare la congruità. Dichiaro di aver effettuato "indagini comparative" senza dimostrare o documentare i riferimenti probatori. **Valore stimato € 76.360,00.**

Nota 2 (punto 2)

Il Sindaco, con nota sottoscritta dal Segretario Generale, reso. Ufficio Tecnico, reso. Uff. Finanziario, offre al dott. Cagnone accordo bonario. La quantificazione economica non è accompagnata da nessuna relazione che espliciti i parametri ed i contenuti della valutazione proposta. **Valore offerto € 50.000,00.**

Nota 3 (punto 3)

La nota sottoscritta dal responsabile dell'area tecnica del Comune attribuisce valore venale del bene senza descrivere i parametri tecnici di riferimento. **Valore stimato € 18.960,00.**

Perizia 4 (punto 4)

In perizia, dopo una più opportuna descrizione delle aree e dei vincoli, viene "assunto" a valore dei terreni € 5.000,00/ha. Inoltre ha fissato una aliquota del valore pari al 25% rispetto al valore venale, ascrivendolo, immotivatamente, alla condizione d'uso "di fatto" (incolto sterile) del terreno non più in possesso dal dott. Cagnone da più di cinquant'anni. Non sono stati forniti i parametri tecnici di riferimento né la caratterizzazione, con documentazione ufficiale, del valore economico espresso per €/ha. **Valore stimato € 1.166,28**

Perizia 5 (punto 5)

In perizia, come per il precedente punto 5, non viene meglio specificato sulla base di quali parametri probatori si applica una decurtazione del valore di mercato dei terreni del 20%. Viene stabilito un prezzo unitario derivante da una verifica attraverso la consultazione via internet di una agenzia immobiliare (allegata alla perizia). Viene "assunto" a valore dei terreni € 7.362,29/ha. **Valore stimato € 4.760,45.**

Perizia 6 (punto 6)

In perizia, come per i precedenti punti, non viene meglio specificato sulla base di quali parametri probatori si stabilisce il parametro di € 5/mq, bensì il tecnico si limita ad effettuare la media dei valori determinati, in sede di contenzioso in recenti procedure civili, per la quantificazione dei valori per terreni simili. **Valore stimato € 274.896,00.**

Effettuata la analisi dei valori determinati dalle singole perizie e comunicazioni del Comune di Francavilla si riscontrano, palesemente, delle sensibili differenze che inducono, quindi, a ritenere i dati non comparabili. In particolare, i suddetti valori, si ritengono non attendibili in quanto non sono stati mai dichiarati, da nessun tecnico, i riferimenti probatori e/o la documentazione (in dottrina) di riferimento.

b) Criteri di valutazione

Ad esclusione dei documenti di cui ai punti 1), 2), 3), in cui non viene descritto alcun criterio di valutazione del bene, bensì identificato un valore numerico, in questa sede definito “soggettivo”, si è utilizzato il criterio di valutazione, coerente con l’art. 42 bis del DPR327/01, così articolato:

- valore determinato dalla somma dei prodotti tra il valore unitario e la superficie totale delle aree o della cubatura dei fabbricati: $V_1 = \text{Somma } (V_{mq} * S_{mq}) + (V_{mc} * C_{mc})$;
- Valore dell’indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale pari al 10% di V_1 : $V_2 = 10\% \text{ di } V_1$;
- Valore dell’indennizzo per occupazione senza titolo, pari al 5% annuo: $V_3 = 5\% \text{ di } V_2 * N_{\text{anni}}$.

Il Valore totale dell’indennizzo è pari a $V_{\text{tot}} = V_1 + V_2 + V_3$;

c) Area da indennizzare

Le perizie hanno dati discordanti sulla superficie totale da indennizzare

d) Anni di occupazione senza titolo

Le perizie riportano dati discordanti sugli anni di occupazione senza titolo (in una perizia 39 anni ed in altra 50 anni), non fanno riferimento ad alcun atto probante.

e) Disamina e conclusioni sulle verifiche delle perizie/note

Sulla scorta di quanto verificato ed analizzato, in questa sede si può certamente dichiarare che le attività peritali effettuate dai diversi tecnici non sono compatibili e non derivano da riferimento oggettivi. I parametri utilizzati per il calcolo del valore più probabile del terreno, in tutti i casi esaminati, derivano da una valutazione empirica, soggettiva che, in antitesi, non può essere suffragata da elementi probanti. In definitiva si proporrà un nuovo calcolo del valore più probabile utilizzando, stavolta, i dati ufficiali dell'agenzia delle entrate, Ministero delle finanze e dell'ISTAT.

VALORE PIU' PROBABILE SULLA BASE DEI DOCUMENTI PROBANTI RISCONTRATI
VALUTAZIONI E TABELLE DI RISPONDENZA ECONOMICA DELL'UFFICIO DELLE FINANZE,
RIVALUTAZIONE DEI PREZZI SU BASE ISTAT.

Il terreno oggetto di valutazione esula da una identificazione urbanistica e quindi da una valutazione tenente conto della destinazione urbanistica, in quanto l'evento espropriativo, di fatto, è avvenuto almeno 54 anni fa quando il PRG attuale non era vigente. L'attività di esproprio, pertanto, potrà essere assoggettata ad una valutazione non legata al sistema vincolistico attuale. Di fatto le aree sono entrate in possesso del Comune di Francavilla di Sicilia in data antecedente al 30.11.1966 (atto probatorio, delibera di G.M. n. 249 del 30.11.1966, Assunzione impegno di spesa manutenzione campo sportivo) edificando un campo sportivo ad uso pubblico. Il sistema vincolistico urbanistico non potrà produrre alcun effetto, in ogni caso, in quanto sarà necessario valutare ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 e 42bis comma 1 e 3 del DPR 327 del 2001, ovvero, commisurando *"l'indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola"*.

a) Prezzo Unitario Valore agricolo e Prezzo Unitario Manufatti

I dati oggettivi relativi alla presente perizia di valutazione sono i seguenti:

- a) Valore agricolo medio relativo alla destinazione catastale all'anno dell'esproprio;
- b) Valore venale degli enti urbani e/o immobili realizzati.

Il valore agricolo medio lo si deduce dalla disamina del Decreto Assessoriale LL.PP. del 5.9.2008 "Valori agricoli medi, per regione agraria e tipo di coltura, riferiti all'anno 2007 ed in vigore dal 2008.", pubblicata in GURS n. 43 del 2008 parte I:

- Provincia di Messina, REGIONE AGRARIA 3, Comune di Francavilla di Sicilia;
- Classificazione catastale all'anno dell'esproprio: incolto produttivo;
- Valore in €/Ha=1.800,00 (vedi decreto allegato alla lettera A)

Il valore estrapolato dal suddetto decreto dovrà essere rivalutato così come previsto dall'ex art. 1224 c.c., comma 2), attraverso la rivalutazione dell'indice ISTAT (prezzi al consumo per famiglie, operai e impiegati. Per questo scopo si è utilizzato l'algoritmo che mette a disposizione l'ISTAT (vedi figura sotto)

Calcola le rivalutazioni monetarie

Indagine **Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati** Gennaio 1947 - Luglio 2021

Aggr.ne **Indice generale (senza tabacchi)**

Territorio Italia 

Da mese: **Da anno:**

A mese: **A anno:**

Somma: **Euro** ☒ **Lire** ☐

Calcola

Gennaio 2008 - Luglio 2021

Coefficiente	Euro	Lire
1,159	2.086,20	4.039.446

In definitiva il prezzo unitario agricolo rivalutato è: **2.086,20 €/ha, 0,21 €/mq**

Il valore relativo agli immobili che insistono nelle suddette aree, aree ormai trasferite come enti urbani, possono essere valutati nel rispetto della consistenza di stato di fatto, utilizzando il parametro rapportato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (valore catastale). Per gli immobili di categoria D il coefficiente moltiplicatore indicato dall'Ufficio del Territorio è K=63, per gli immobili in classe catastale C il coefficiente è K=126 (vedi figura sotto, fonte Ufficio del Territorio, Ministero delle Finanze).

Coefficienti di rivalutazione

Coefficienti di rivalutazione ai fini del valore fiscale (Atti soggetti ad imposta di registro)

A) Per gli immobili diversi dalla prima casa:

Reddito dominicale	x	112,50	terreni agricoli
Rendita catastale	x	42,84	fabbricati classificati in categoria C/1 (negozi) e per gli immobili classificati in categoria E
Rendita catastale	x	63	fabbricati classificati in categoria A/10 (uffici) e unità immobiliari classificate in categoria D (opifici)
Rendita catastale	x	126	per tutti gli altri fabbricati
B) Per la prima casa:			
Rendita catastale	x	115,50	unità immobiliari ad uso abitativo con relative pertinenze

La formula per il calcolo del valore è la seguente: $V_{cub} = R_{rendita} \cdot K$

b) Criteri di valutazione

Il criterio di valutazione utilizzato è coerente con l'art. 42 bis del DPR327/01, così articolato:

- valore determinato dalla somma dei prodotti tra il valore unitario e la superficie totale delle aree o della cubatura dei fabbricati: $V_1 = \text{Somma } (V_{mq} \cdot S_{mq}) + (V_{mc} \cdot C_{mc})$;
- Valore dell'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale pari al 10% di V_1 : $V_2 = 10\% \text{ di } V_1$;
- Valore dell'indennizzo per occupazione senza titolo, pari al 5% annuo: $V_3 = 5\% \text{ di } V_2 \cdot N_{anni}$.

Il Valore totale dell'indennizzo è pari a $V_{tot} = V_1 + V_2 + V_3$;

c) Area da indennizzare

Le superficie delle aree da indennizzare derivano dai dati derivanti dai certificati catastali (allegati), così come elencati in tabella:

Valore TERRENI - CAGNONE - FRANCAVILLA

PARTICELLA	QUALITA' - CLASSE ANNO 1966	SUP. IN MQ
142	INCOLTO PRODUTTIVO	6.535
143	INCOLTO PRODUTTIVO	1.835
144	INCOLTO PRODUTTIVO	112
177	INCOLTO PRODUTTIVO	770
240	INCOLTO PRODUTTIVO	5.730
143	INCOLTO PRODUTTIVO	49

d) Anni di occupazione senza titolo

Non è stato possibile riscontrare l'anno di realizzazione della struttura sportiva. Il primo documento idoneo a definire una data certa è la delibera di G.M. n. 249 del 30.11.1966 (allegata), quale impegno di spesa per manutenzione del campo sportivo. È quindi ragionevole che il campo sportivo, a quella data, sia già stato costruito almeno da due anni (necessità di investire finanziamenti per la manutenzione straordinaria). La data di riferimento pertanto è il 1964. Gli anni di occupazione sono 57.

e) Conclusioni e valore del compendio immobiliare "Cagnone"

Sulla base di dati oggettivi, documentabili con atti ufficiali (cfr. punti a), b), c), d)), è possibile determinare il più probabile valore di mercato, coincidente con l'indennità di esproprio (ai sensi dell'art. 42bis del DPR 327/01).

Il valore ottenuto non è stato interpolato con nessun parametro correttivo e rappresenta il valore oggettivo derivante, in via cautelativa, dai criteri che utilizza l'ufficio del territorio per definire il più probabile valore del terreno.

Si riportano le tabelle esplicative di riferimento:

Valore TERRENI - CAGNONE - FRANCAVILLA SICILIA (ME) FOGLIO 20-1

PARTICELLA	QUALITA' - CLASSE ANNO 1966	SUP. IN MQ	VALORE IN €/HA	VALORE IN €/HA RIV. ISTAT	VALORE IN €/MQ RIV. ISTAT	VALORE IN €
142	INCOLTO PRODUTTIVO	6.535	1.800,00	2.086,20	0,21	1.363,33
143	INCOLTO PRODUTTIVO	1.835	1.800,00	2.086,20	0,21	382,82
144	INCOLTO PRODUTTIVO	112	1.800,00	2.086,20	0,21	23,37
177	INCOLTO PRODUTTIVO	770	1.800,00	2.086,20	0,21	160,64
240	INCOLTO PRODUTTIVO	5.730	1.800,00	2.086,20	0,21	1.195,39
143	INCOLTO PRODUTTIVO	49	1.800,00	2.086,20	0,21	10,22
					TOTALE €	3.135,77

Valore EDIFICI - CAGNONE - FRANCAVILLA SICILIA (ME) FOGLIO 20

PARTICELLA	QUALITA' - CLASSE ANNO 1966	SUP. IN MQ	RENDITA CATAST.	COEFF. K	COEFF. RIVALUTA ZIONE	VALORE IN €
179	D/1 - OPIFICIO	9	70,00	63,00	1,00	567,00
219	C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	72	141,30	126,00	1,00	9.072,00
241	D/1 - OPIFICIO	152	312,20	63,00	1,00	9.576,00
					TOTALE €	19.215,00

VALORE DEGLI IMMOBILI ACQUISIZIONE SANANTE EX ART. 42BIS CAGNONE

FG. 20 PARTT.	VALORE AREE VEDI TAB. 1 €	VALORE IMMOBILI VEDI TAB. 2 €	10% PREGIUDIZIO NON PATRIMONIALE	5% OCCUPAZIONE SENZA TITOLO DAL 1964	ANNI DI OCCUPA ZIONE DAL 1964	TOTALE OCCUPAZIO NE SENZA TITOLO	VALORE €
142	1.363,33		136,33	68,17	57	3.885,50	5.316,99
143	382,82		38,28	19,14	57	1.091,03	1.492,99
144	23,37		2,34	1,17	57	66,59	91,13
177	160,64		16,06	8,03	57	457,82	626,49
240	1.195,39		119,54	59,77	57	3.406,87	4.662,03
143	10,22		1,02	0,51	57	29,13	39,87
179		567,00	56,70	28,35	57	1.615,95	2.239,65
219		9.072,00	907,20	453,60	57	25.855,20	35.834,40
241		9.576,00	957,60	478,80	57	27.291,60	37.825,20
						TOTALE	88.128,74

In definitiva il valore dell'indennità d'esproprio calcolata è: **€ 88.128,74**

* * *

in uno alla presente n. 3 allegati

***Il Commissario ad Acta
Direttore della Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio -
URB@MET
F.TO Ing. Biagio Bisignani***