

Il Presidente del Consiglio
f.to Sig. Giuseppe Colandrea

Il Segretario Generale
(d.ssa Giulia Di Matteo)

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente deliberazione viene pubblicata con il n. 718 .all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni dal 18/5/2010 al 2/6/2010 ai sensi e per gli effetti dell'art.124 1° comma del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e che contro di essa non sono pervenute opposizioni.

Monte di Procida, li 18/5/2010

IL SEGRETARIO COMUNALE

...d.ssa Giulia Di Matteo.

ATTESTATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134 co.3° del D.Lgs.18.08.2000 n.267, in data.....

Lì

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI SEGRETERIA

.....

Si attesta che il presente atto è copia conforme all'originale.

Monte di Procida, li_18/5/2010

Il Responsabile del Servizio Segreteria



COMUNE DI MONTE DI PROCIDA
PROVINCIA DI NAPOLI

COPIA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N° 17 del 7/5/2010

OGGETTO: Approvazione piano alienazione immobili comunali.

L'anno **duemiladieci** il giorno **sette** del mese di **maggio** alle **ore 19,10**, nella sala delle adunanze consiliari della Sede Comunale, a seguito di inviti diramati dal Presidente del Consiglio Comunale in data **14 e 22 aprile 2010** prot. n. **6320 e 6738**, si é riunito il Consiglio Comunale in **apposita sessione in seduta pubblica**.

Presiede la seduta il Sig. Giuseppe Colandrea – Presidente Consiglio Comunale

Presenti il Sindaco e n. 17 Consiglieri

come segue:

N. d'ord.	Cognome e Nome	Pre-Senti	As-senti	n. d'ord	Cognome e Nome	Pre-senti	As-senti
1	Iannuzzi Francesco Paolo	X		12	Colandrea Giuseppe	X	
2	Scotti Giuseppe	X		13	Fevola Francesco	X	
3	Scotto di Carlo Domenico	X		14	Assante di Cupillo Rocco	X	
4	Anzalone Nicola	X		15	Coppola Giuseppe Nicola	X	
5	Prodigio Ettore	X		16	Scotto di Santolo Salvatore	X	
6	Nigro Nunzia		X	17	Scotto di Santolo Vincenzo		X
7	Petrone Michele	X		18	Carannante Maria	X	
8	Scotto Lavina Andrea	X		19	Pugliese Giuseppe	X	
9	Lucci Vincenzo	X		20	Carannante Antonio	X	
10	Lubrano Lobianco Nicola	X		21	Scotto di Frega Paolo	X	
11	Illiano Luigi		X				

Giustificano l'assenza i Sigg. Consiglieri:

Assiste il Segretario Comunale, d.ssa Giulia Di Matteo, incaricato della redazione del verbale.

Partecipa l'Assessore Esterno dr. Antonio Iorio

Il Presidente constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto

OMISSIS

Il Sindaco relaziona sull'argomento di cui al punto 3) dell'odg ricordando che propedeutico al bilancio è anche il programma che prevede l'alienazione di beni facenti parte del patrimonio del Comune di Monte di Procida. Ricorda che l'ultimo inventario dei beni risale al 1989, che si torna a parlare del problema in termini di patrimonio e che oggi è la legge finanziaria che ripetutamente, anno per anno, impone la valorizzazione o la dismissione dei beni. Sottolinea che questo stesso obiettivo è dello Stato e degli altri Enti territoriali e che anni fa fu creata una vera e propria Agenzia per la dismissione, tentativo poi fallito. Ritiene che negli obiettivi dell'Amministrazione e di qualunque ente che deve erogare servizi non vi sia quello della gestione di proprietà, ricorda che due anni fa già è stato dimesso un bene ritenuto non strategico per gli obiettivi dell'Amministrazione ed afferma che quest'anno è stato redatto un nuovo piano delle alienazioni per la dismissione di taluni beni che si ritengono del pari non strategici rispetto alle finalità dell'Ente, individuati sulla base delle istanze pervenute da privati cittadini. A tal proposito fa presente che la Giunta ha adottato un atto di indirizzo, la delibera n. 64/2010, ed assicura che saranno rispettate le indicazioni del revisore dei conti e che ci si guarderà bene dallo spendere prima di aver incassato le somme previste. Dichiaro che i beni che si intendono alienare sono sostanzialmente infruttiferi, che il bene immobile al Cercone frutta poco più di 300,00 € all'anno e che la situazione è così da anni. Asserisce che si programma di dismettere non per far soldi ma per sostenere spese necessarie per Monte di Procida quali la manutenzione completa di tutte le strade del paese, la realizzazione di una struttura polifunzionale in località Cappella, l'ammmodernamento della marina di Acquamorta per migliorare l'area ai fini dell'accoglienza turistica, lavori di manutenzione alla palestra di via Panoramica. Invita ad esprimere voto positivo per la soddisfazione degli interessi di Monte di Procida.

Il capogruppo **Pugliese** dichiara che il suo gruppo non è aprioristicamente contrario alle dismissioni ma ritiene che sia stata scelta la strada peggiore perché continuano ad avere canale preferenziale gli eletti, i coccolati, gli amici dell'Amministrazione e si tutelano i furbi. Ritiene sbagliato il regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili perché premia gli abusivi. Rileva che per l'immobile al Cercone si sa solo che si tratta di un terreno e di un fabbricato e non altro laddove nel fondo rustico potrebbe anche esserci una casa colonica. Afferma che per Villa Matarese è stato previsto di pagare una cifra ben superiore. Si dichiara contrario al fatto che non venga adottato un bando pubblico e contesta che non è vero che per 30 anni nulla è stato fatto perché fu proprio il Sindaco Coppola che sosteneva che il Comune doveva riappropriarsi dei beni immobili e che vide quegli stessi occupanti abusivi dell'immobile al Cercone instaurare un giudizio di opposizione al Comune nella procedura di riappropriazione di una parte di quell'area da destinare ad orto didattico. Ricorda che allo scadere del mandato della passata amministrazione pervenne al Comune una sentenza del TAR Campania con la quale si accertava che quelle persone non avevano

alcun titolo ad occupare l'immobile e che la attuale amministrazione non solo non ha provveduto ad eseguire lo sfratto ma ha buttato nel dimenticatoio tutto, anche la villetta ancora oggi in stato di totale abbandono e degrado. Ritiene che il Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili contenga gravi illegittimità ma prevede però una sorta di condono per coloro che non hanno pagato. Chiede se sia stato effettuato un conteggio delle somme eventualmente da introitare e di sapere perché non siano state iscritte in bilancio. Chiede di conoscere quali siano gli altri immobili di proprietà del Comune e ricorda che nel luglio 2008 chiede al Sindaco un elenco aggiornato dei beni comunali che questi assicurò entro Settembre 2008. Dichiaro che nessun Comune d'Italia si azzarderebbe a fare ciò che il nostro Comune sta ponendo in essere, che l'unico ad averlo fatto, in presenza di enormi immobili invasi da migliaia di persone (Le Vele, Scampia) è stato il Comune di Napoli ma lì al contrario di noi che sappiamo chi si agevola, non si faceva un piacere a nessuno. Ricorda che detta incombenza fu affidata alla Romeo immobiliare, poi collassata a seguito di seri guai giudiziari.

Il consigliere **Petrone** porta al Consiglio il saluto del consigliere Illiano, assente per motivi familiari. Asserisce che nella gestione del patrimonio comunale ci sono illegalità diffuse, che è difficile fare un censimento generale. Dichiaro di condividere una strategia di dismissione di beni infruttiferi ma si dichiara in completo disaccordo sulla scelta del bene da alienare che ritiene un bene fortemente strategico, un gioiello di famiglia, come ha avuto più volte, e da ultimo con note nn. 6492 e 6361/2010, modo di rappresentare. Dichiaro di non condividere la volontà politica e ricorda che nel 2008 propose al Sindaco una delibera che sostanzialmente proponeva una valorizzazione di quel bene, delibera respinta nel giro di 12 ore perché ritenuta dannosa per l'Amministrazione. Dichiaro di aver reso una copiosa attività di indirizzo, di sollecito, ammette il suo fallimento perché non è riuscito a fare una radiografia capillare del territorio ma dichiara di aver fatto il possibile. Ritiene non si debba alienare un bene strategico posto ad inizio di paese, servito da parcheggio che vede contiguo un orto didattico, che quel bene debba rimanere di proprietà comunale ed essere valorizzato. Invita i colleghi di maggioranza a rivedere la loro posizione ed asserisce che rinunciare ad un proposito in questo caso sarebbe un segno di maturità non di debolezza. Rimarca la possibilità di far confluire finanziamenti a Monte di Procida per la filiera di governo amico PDL Governo, Regione, Provincia ed invita il Sindaco a mettere a frutto tutte le sue capacità. Ricorda che proprio questa situazione ha costretto lui ed il consigliere Illiano a dare le dimissioni e ad allontanarsi dalla maggioranza.

Il capogruppo **Coppola** dichiara che il provvedimento proposto lo trova in disaccordo e non per preconcetto. Sottolinea che votare un bilancio significherebbe condividere le linee programmatiche della maggioranza ma che singoli provvedimenti ben possono vedere il voto favorevole dell'opposizione. Ricorda che nella scorsa consiliatura affidò al geom. Aquilone l'analisi puntuale dei beni del Comune, lavoro che fu fatto e ritiene che prima occorra inventariare i beni, poi valutare e infine decidere quali alienare e soprattutto che se non c'è un obiettivo molto serio da raggiungere, non si possa vendere. Rimarca che l'ipotesi di alienazione non nasce da una ricerca attenta ma da

istanze di cittadini. Sottolinea che peraltro il procedimento è ancora in itinere perché manca la valutazione di due beni a Bacoli pur inseriti nel piano di alienazione. Ritiene eccessivamente esigua la stima di quell'immobile situato in uno dei punti più belli dei campi flegrei. Rileva che c'è un abisso di prezzo tra Villa Matarese e l'immobile al Cercone e chiede di sapere da cosa sia giustificato. Fa presente che più volte l'argomento è stato trattato in sede consiliare, che proprio lui chiede si trattasse dell'argomento perché voleva scongiurare l'ipotesi che sul terreno dell'orto didattico venisse realizzata la Caserma dei Carabinieri, come si ventilava all'epoca. Dichiarò di non essere d'accordo sul nuovo progetto varato dalla maggioranza per l'area già destinata ad orto didattico che ritiene molto importante per i nostri ragazzi. Denota una differenza di fondo tra la sua amministrazione che ha sempre operato in continuità amministrativa e l'attuale. Ricorda che proprio all'epoca della realizzazione progettuale dell'orto didattico si scoprì che gli occupanti erano abusivi e la sentenza del TAR intervenuta nell'anno 2005 ne chiarisce i motivi. Ritiene che se fosse stata letta con attenzione non si permetterebbe oggi che la delibera di alienazione sia votata. Più volte ha sollecitato l'Amministrazione a sollecitare la pronuncia del Consiglio di Stato perché ha sempre ritenuto che fosse giusto che i cittadini esperiscano ogni grado di giudizio. Ritiene che il legale del Comune abbia informato la maggioranza che la pronuncia del Consiglio di Stato è in drittura d'arrivo, con tutta probabilità non sarà favorevole alla parte ricorrente e si chiede come possa il Comune avviare un procedimento partendo da un'istanza di cittadini che sono soccombenti in un giudizio promosso contro il Comune. Dichiarò che la maggioranza, con l'opposizione della minoranza, ha approvato un regolamento dal quale nascono queste storture e si chiede cosa farà il Comune quando il Consiglio di Stato darà torto agli occupanti. Ricorda che proprio lì il Comune, in occasione dell'anniversario dell'autonomia nel 2007, ha piantato l'albero del Centenario. Invita il Sindaco ad andare avanti nello studio del patrimonio, a dare il giusto valore ai frutti di un'attività filantropica di quanti, oggi defunti, donarono o lasciarono in eredità al Comune i cespiti. Invita il Consiglio a valutare la possibilità di destinare quell'immobile a Caserma dei Carabinieri dato che oggi la Caserma si trova in una posizione alquanto infelice e si potrebbe così risparmiare anche la spesa per l'alloggio al Comandante di Stazione. Invita ancora ad ipotizzare l'alienazione prima degli immobili siti nel Comune di Bacoli previa un'indagine seria dei beni patrimoniali e con una metodologia seria evitando che, a richiesta, si attivi un procedimento di alienazione, cosa che per il futuro potrebbe essere una sciagura e non solo per il bilancio. Invita ad assumere decisioni sane e sagge per il futuro del paese e dei nostri giovani. Consegna al tavolo della Presidenza, perché siano allegati al verbale, perizia di stima a firma dell'arch. Illiano e sentenza TAR Campania sez.V, n. 9122/05 Reg. Sent

Il consigliere **Scotto Lavina** ritiene che anche Cappella, Acquamorta sono o possono diventare gioielli di famiglia, che si deve badare non tanto alla vendita del bene quanto agli effetti di sviluppo, anche economico, che se ne ricavano. Rileva che in alternativa nulla si propone.

Il consigliere **Lucci** ricorda che i Comuni oggi sono impegnati nella ricerca di risorse, che quella famiglia occupa da 38 anni quell'immobile. Afferma di non essere a conoscenza di tutti i beni patrimoniali del Comune ma di non essere delegato al patrimonio. Plaude alla proposta dell'Amministrazione perché finalmente, dopo 30 anni, c'è un progetto, un'idea risolutiva e ritiene che questa sia la strada giusta.

L'assessore **Scotto di Carlo** ricorda che a via P. Colletta c'è un'occupazione abusiva di 40 anni e lo stesso per l'area del supermercato Scotto, apertasi ad attività terziarie contrariamente alle finalità di licenza. Afferma che un buon padre di famiglia deve cercare di rendere utili le proprietà che ha, che i beni ex ECA consegnati al Comune 50 anni fa non danno reddito, che è difficile mettere a reddito i beni perché quelli che li occupano non vogliono dar soldi ma non vogliono nemmeno essere sfrattati. Ritiene che occorra essere pratici, che il Comune ha l'obbligo di valorizzare i beni e ricorda che ogni censimento è costato più del valore economico dei proventi dei beni stessi. D'altra parte la vicenda dell'isolotto di San Martino insegna che avviare il contenzioso non porta reddito e non serve a valorizzare i beni. Ritiene che l'opposizione sia non alla vendita ma alle progettazioni che si intendono realizzare. Contesta l'asserzione che si favoriscono solo gli amici dell'Amministrazione e ricorda l'azione portata avanti nella passata Amministrazione dall'assessore Gnolfo per porre fine alle vertenze in itinere tra le quali quella della proprietà Romeo che vide concordare anche l'allora opposizione lungimirante che riconobbe il vantaggio di un bonario componimento. Oggi invece si vuol vedere dietro una cessione un favore ma nella sostanza quella proprietà è da sempre occupata da quelle stesse persone di allora.

Il consigliere **Petrone** replica in ordine alla questione dell'isolotto di San Martino che ci sono stati attenti approfondimenti e forte collaborazione col segretario comunale per la redazione di un atto sottoposto alle valutazioni di illustri giuristi e ritiene che il lavoro svolto sia prossimo alla conclusione. Al consigliere Scotto Lavina replica che l'intervento a Cappella è una parte piccolissima dei proventi da alienazione.

Il consigliere **Antonio Carannante** sottolinea che all'odg sono iscritti oltre a quello in trattazione altri punti, quale l'elenco annuale e triennale delle opere pubbliche, tutti propedeutici al bilancio che vengono trattati separatamente ma che dovrebbero vedere una discussione univoca. Riferisce che la vendita è stata giustificata con necessità improrogabili, impellenti ma ricorda che il totale delle opere pubbliche ascende a più di 26 milioni di euro e in percentuale il ricavato che si prevede di realizzare è ben poca cosa. Ritiene che tutto il paese sia un gioiello e che la premessa fondamentale posta non è una contrarietà alla dismissione ma un richiamo al dettato della norma che richiede la redazione di un piano di alienazioni che va predisposto con criterio. Si chiede perché, se siamo in grado di programmare opere per 26 milioni di €, dobbiamo poi vendere una proprietà. Ricorda che esiste una forma di autofinanziamento, detto ammortamento, che vede accantonati annualmente fondi, suscettibili di utilizzazione. Anche gli oneri concessori possono essere destinati in parte a spese produttive in parte a spese correnti. Così ritiene che le opere previste ad Acquamorta per 250.000,00 € debbano trovare autofinanziamento dai proventi

stessi del porto. Rileva che in parte entrata risulta iscritta una somma superiore a quella comunicata dal funzionario di riferimento, € 932.000,00 anzicchè 911.000,00, e fa rilevare che per il porto di Acquamorta è previsto anche l'utilizzo di avanzo di amministrazione per € 80.000,00. Invita a rivedere l'operato che non è corretto dal punto di vista finanziario, sottolinea che ci sono doppiioni nella programmazione delle opere pubbliche ed invita ad usare buon senso, ad evitare di alienare i beni di cui si parla e di renderli produttivi, aumentandone il canone di utilizzo o destinandoli ad uso strumentale per fini di pubblica utilità (ad es. ostello per i giovani o caserma dei carabinieri).

Il capogruppo **Fevola** ritiene che il vero gioiello di famiglia sia Acquamorta su cui occorre investire e favorire l'occupazione. Ricorda gli interventi eseguiti e le spese effettuate e il crescendo degli introiti per ormeggi. Ricorda altresì che il regolamento per le alienazioni è stato redatto dal consigliere Petrone e si chiede perché mai abbia votato la delibera di Giunta n. 64/2010 se non era d'accordo.

Il capogruppo **Pugliese** rileva che la parte più giovane della maggioranza abbraccia una politica preistorica Dichiarata di non accettare la morale da chi sosteneva una spesa per arredi dell'aula consiliare di 39.000,00€ e non aveva soldi per riparare una buca al Cercone tant'è che è stato chiesto l'intervento finanziario esterno. Si dichiara non contrario a priori alle alienazioni ma al fatto che non ci sia un piano organico, razionale ed invita a spostare il ragionamento sulle modalità della vendita per evitare strascichi giudiziari perché non si possono premiare dei furbi che abusivamente hanno occupato, che non hanno pagato.

L'assessore **Scotti** interviene per dichiarare che gli pare di essere tornato ai Consigli comunali del 1997 quando l'amministrazione veniva continuamente minacciata. Invita a non avere paura delle minacce, dichiara di credere nella bontà degli atti e di essere pronto a subire conseguenze anche penali se si sbaglia. Afferma che la maggioranza è pronta ad assumersi ogni responsabilità ed invita a denunciarla se si ha il coraggio. Afferma che si devono abbassare i toni, che le minacce non fanno paura ed invita il capogruppo Pugliese a raccordarsi con l'amico di gruppo Carannante che oggi propone soluzioni aziendalistiche ma si chiede se abbia a tanto provveduto lui quando era assessore. Ribadisce che l'Amministrazione ha il coraggio di andare ad alienare beni che non sono fruttiferi, a tagliare i rami secchi, unico sistema per dare risposta ai bisogni del paese.

Di seguito

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 58 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito nelle legge 1333 del 6 agosto 2008, vigente;

Visto il Regolamento per l'alienazione dei beni patrimoniali immobiliari di proprietà comunale, approvato con deliberazione n. 30 del 30/06/2008;

Richiamata la deliberazione di G.C. n. 64 del 23.03.2010 avente ad oggetto : atto di indirizzo all'Ufficio Urbanistica per la valorizzazione del patrimonio immobiliare;

Considerato che l'indirizzo fornito alla redazione del piano in oggetto prevede di considerare prioritariamente gli immobili sui quali pende un rapporto di cui all'art. 6 del regolamento sopra citato;

Visto l'allegato Piano delle alienazioni, parte integrante e sostanziale, redatto dall'Ufficio Patrimonio, in esecuzione dell'atto di indirizzo giuntale 64/2010, tenendo conto delle istanze di prelazione ai sensi dell'art.6 del regolamento di cui alla deliberazione consiliare n. 30/2008;

Ritenuto lo stesso meritevole di approvazione;

Atteso che l'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al suddetto Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ne determina l'automatica classificazione come patrimonio disponibile;

Preso atto che ai fini dell'alienazione è necessario procedere per ogni singolo immobile alla operazioni di verifica della conformità urbanistico-edilizia e catastale con aggiornamento dei fabbricati al NCEU oltre alla stima definitiva dei beni;

Visto il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica,

Con voti favorevoli 12, contrari 6 (Coppola, Pugliese, Carannante Maria, Carannante Antonio, Scotto di Santolo Salvatore, Petrone) espressi per alzata di mano,

DELIBERA

Di approvare la narrativa che precede e che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto.

Di approvare, per quanto esplicitato nelle premesse, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari predisposto dall'Ufficio patrimonio ed allegato al presente atto.

Di autorizzare l responsabile del settore Patrimonio all'alienazione degli immobili di proprietà comunale, identificati nel Piano suddetto, secondo la disciplina del regolamento per l'alienazione dei beni patrimoniali immobiliari di proprietà comunale, approvato con deliberazione di C.C. n. 3 del 30.06.2008.

Di dare atto che la stima prevista nel suddetto piano è minima presunta.

Di dichiarare la presente con voti favorevoli 12, contrari 6 (Coppola, Pugliese, Carannante Maria, Carannante Antonio, Scotto di Santolo Salvatore, Petrone) espressi per alzata di mano, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma IV, D. Lgs. 267/00.



COMUNE DI MONTE DI PROCIDA
(PROVINCIA DI NAPOLI)
Ufficio Patrimonio

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Ai sensi dell'art.58 del D.L. 112/08 convertito dalla L.133/08

In Esecuzione dell'indirizzo espresso dalla giunta comunale nella deliberazione n.64/2010, si relaziona quanto segue.

Si propone la alienazione dei seguenti cespiti appartenenti al Patrimonio Disponibile dell'Ente, ai sensi e per gli effetti dell'art.58 del D.L. 25 giugno 2008 n.112 conv. modif. L. 6 agosto 2008 n.133,

prot.n.	anno	ubicazione		descrizione con identificativo catastale			stima minima presunta
				F	P.LLA		
10634	2009	fondo rustico	via Tito n.13 (Bacoli)	terreno	11	1309	in istruttoria *
11347	2009	fondo rustico	via Tito n.11 (Bacoli)	terreno			in istruttoria *
15980	2009	fondo rustico	via P.di Piemonte	terreno	5	68-1339	
			(Monte di Procida)	fabbricato	5	134	€ 1.165.084,00
349	2010	fondo rustico	via Cappella	terreno	9	258	€ 70.250,00
			(Monte di Procida)				
							€ 1.235.334,00

Tale elenco è stato redatto in base all'atto di indirizzo fornito dall'Amministrazione, con deliberazione di G.C. n.64 del 23/03/2010, ed ha tenuto conto delle richieste avanzate a questo Comune da parte degli aventi diritto per l'esercizio del diritto di prelazione di cui all'art.6 del "Regolamento per l'alienazione beni patrimoniali immobiliari di proprietà comunale", approvato con deliberazione di C.C. n.30 del 30/06/2008. Le fasi procedurali propedeutiche alla vendita si sostanziano nel procedimento cd. *due diligence* di cui all'art.4 del suddetto Regolamento, e comprendono tra l'altro la verifica di conformità urbanistico-edilizia e catastale con eventuale aggiornamento dei fabbricati al NCEU oltre alla stima definitiva dei beni, essendo quella in tabella puramente orientativa (in senso minimo).

A tale stima, in sede di determinazione finale dei prezzi viene a definirsi altresì l'ammontare dei diritti come per legge.

* si precisa su tale istanza pende l'istruttoria essendo stata rilevata la presenza di fabbricato abusivo

Dalla Casa Comunale, 14/04/2010

Il Responsabile del II Settore
Arch. Antonio M. Illiano



09.05.2010

COMUNE DI MONTE DI PROCIDA
PROVINCIA DI NAPOLI

DELIBERAZIONE ORIGINALE DI CONSIGLIO COMUNALE
N° 5 del 3 Aprile 2007

OGGETTO: Nota n. 4204 del 13 marzo 2007, a firma dei consiglieri di minoranza ad oggetto: "Richiesta di informativa all'Amministrazione Comunale sulla ipotesi di realizzazione di un edificio da destinare a stazione per la Caserma dei Carabinieri di Monte di Procida e relativo dibattito".

L'anno **duemilasette** il giorno 3 del mese di **aprile** alle ore **17,55**, nella sala delle adunanze consiliari della Sede Comunale, a seguito di inviti diramati dal Consigliere Anziano in data 23/3/07, 29/3/07 e 2/4/07, prot. n. 4954, 5315 e 5510, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria in seduta **PUBBLICA di PRIMA** convocazione.

Presiede la seduta il Sig. Anzalone Nicola – Consigliere Anziano

Presenti il Sindaco e n. 19 Consiglieri

come segue:

N. d'ord.	Cognome e Nome	Pre-Senti	As-senti	n. d'ord	Cognome e Nome	Pre-senti	As-senti
1	Iannuzzi Francesco Paolo	X		12	Colandrea Giuseppe	X	
2	Scotti Giuseppe		X	13	Fevola Francesco	X	
3	Scotto di Carlo Domenico	X		14	Assante di Cupillo Rocco	X	
4	Anzalone Nicola	X		15	Coppola Giuseppe Nicola	X	
5	Prodigio Ettore	X		16	Coppola Leonardo	X	
6	Nigro Nunzia	X		17	Scotto di Santolo Salvatore	X	
7	Petrone Michele	X		18	Scotto di Santolo Vincenzo	X	
8	Scotto Lavina Andrea	X		19	Carannante Maria	X	
9	Lucci Vincenzo	X		20	Pugliese Giuseppe	X	
10	Lubrano Lobianco Nicola	X		21	Carannante Antonio	X	
11	Illiano Luigi	X					

Giustificano l'assenza i Sigg. Consiglieri:

Assiste il Segretario Comunale, dr.ssa Giulia Di Matteo, incaricato della redazione del verbale.

Partecipa alla seduta il Vice Sindaco dr. Gennaro Di Mare

Il Presidente constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto

OMISSIS

Il Sindaco introduce l'argomento ricordando che l'attuale sede della Stazione è gravata da sfratto che si perde nei tempi e la cui esecuzione è stata più volte prorogata tanto che il prossimo 31 maggio l'ufficiale giudiziario dovrebbe eseguire lo sfratto e consegnare lo stabile alla famiglia Corteo, proprietaria. L'amministrazione, il giorno successivo al suo insediamento, chiestasi per quanto tempo sarebbe stato possibile rinviare le azioni esecutive, si è posta da subito il problema ed ha ipotizzato la costruzione di una nuova caserma, procedimento amministrativo lungo e costoso. Ci si è incanalati verso un'ipotesi prevista dalla legge, dopo aver ricevuto una proposta dalla società Cogeca, che vuole costruire a Monte di Procida una caserma e poi stabilire con il canone un piano di rientro finanziario. Per trasparenza, ha pubblicato sul BURC un avviso pubblico dal quale decorre il termine di 4 mesi per la presentazione di un'offerta economica. Nel periodo intermedio, è stato affisso un manifesto, per consentire a chi avesse locali da fittare di manifestare disponibilità a tanto. Delle due offerte pervenute, una è stata scartata perché non idonea, l'altra è stata trasmessa al Ministero dell'Interno per il tramite della Prefettura e per determinazioni in ordine alla stessa è stata convocata una riunione per il prossimo 11 aprile. L'indirizzo di governo è quello di contenere la spesa pubblica di siffatta tipologia e certamente ci saranno problemi a iosa. Il 19 luglio prossimo scadranno i 4 mesi per la presentazione delle offerte. Ringrazia la dirigenza dei Carabinieri a livello generale e a livello locale che sta aiutando la Città nella risoluzione del problema.

Si allontana l'assessore Scotto Lavina.

Il consigliere **Antonio Carannante**, preso atto della vena cortese del Sindaco sull'argomento, chiede di sapere se la COGECA abbia presentato solo un'offerta economica od anche il progetto e se le ditte interessate si occupano solo di realizzazione ex novo od anche di ristrutturazione.

Il consigliere **Leonardo Coppola** rimarca che non c'è risposta ancorché l'intervento del Sindaco sia stato dettagliato. Dichiarò, a nome del gruppo di essere assolutamente contrario all'allocazione della Caserma nella villetta in località Cercone e suggerisce l'utilizzo di eventuali altre proprietà comunali, anche attigue alla villetta al Cercone. Ritene che scelte così importanti non possano non coinvolgere l'intera cittadinanza e sottolinea che un argomento del genere va discusso in Consiglio.

Il consigliere **Pugliese** si dichiara convinto della bontà e necessità di permanenza della caserma a Monte di Procida ma asserisce che non bisogna fingere che il problema sia precipitato in questo momento. Dall'intervento del Sindaco, pare che non sapesse del patrimonio comunale, che non abbia mai amministrato, si fa promotore di una delibera di indirizzo per vagliare i beni comunali ma la sua, dato che doveva avere idee già chiare quando ha presentato il programma di governo, resta un'assunzione di responsabilità di inerzia. Era Sindaco nell'anno 1987 e affidò in gestione a dei coloni talune proprietà comunali e gli pare strano che nel 2007 se ne sia dimenticato. Chiede che si diano 15 gg. di tempo all'UTC per avere dati approfonditi, poiché ogni qualvolta si chiedono documenti di beni di proprietà comunale si hanno sempre diffomità. Ritene che non ci sia onestà intellettuale perché bisogna riconoscere di aver pensato alla villetta e di avere sbagliato e paventa che l'idea possa essere stata di due, tre anziani.

(Rientra il consigliere Nicola Lubrano Lobianco)

Il Sindaco, a fronte di quelle che ritiene escrescenze verbali del cons. Pugliese, lo invita ad avere rispetto anche dei consiglieri di minoranza.

Il consigliere **Pugliese** afferma che si vuol dare l'impressione che questo bene ritorni alla Città mentre in realtà se lo ritrova l'Arma dei Carabinieri.

Dopo che il **Vice Sindaco** rimprovera al cons. Pugliese di non essersi documentato, interviene l'Assessore **Petrone** per asserire che grande attenzione al patrimonio sta rivolgendo l'Amministrazione e che è convinto che, col giusto coinvolgimento delle risorse umane del Comune, si possa andare avanti spediti.

Il consigliere **Giuseppe Nicola Coppola** dichiara che i Carabinieri sono un bene prezioso per la nostra comunità e che il problema della Caserma è un problema annoso, così come il problema del patrimonio, che ogni Sindaco si è ritrovato ad affrontare. Nel periodo del suo

mandato nominò l'assessore al patrimonio e al bilancio ma l'ufficio era molto scarno per cui non si ottennero grandi risultati. La problematica è vasta e complessa e sembra che tra i fruitori dei nostri beni ci siano anche cittadini bacolesi. Afferma che l'obiettivo è mantenere la Caserma dei Carabinieri a Monte di Procida e che il modo per risolvere il problema è costruire l'edificio.

Ritiene che sia stata corretta la procedura per la scelta della società ma che preliminarmente debba essere scelta l'ubicazione. Se poi non ci fossero offerte, il Consiglio comunale dovrà nuovamente affrontare il problema. Ricorda di aver proposto, allorché era in carica, la soluzione al problema con altro immobile, poi di aver tentato un'altra strada a fronte della disponibilità di un cittadino proprietario di locare un immobile molto ampio che in linea teorica sembrava rispondere alla finalità. L'ipotesi non è andata in porto in quanto il proprietario, pur sobbarcandosi le spese di ristrutturazione ed adeguamento, avrebbe dovuto accontentarsi del vecchio canone di locazione. Fa presente che allo stato vi è un immobile in località Cercone che potrebbe essere adibito a Caserma per il rilascio del quale c'è un contenzioso con i conduttori che li ha visti condannati al rilascio dal TAR e li vede oggi appellanti al Consiglio di Stato. Prospetta di richiedere al legale del Comune, avv. Fronzoni, di fare istanza di prelievo. Invita ad individuare l'area da destinare a caserma entro la data di scadenza del bando e ritiene che, se si dovesse riuscire a costruirla, sarebbe opportuno realizzarla di volume maggiore per avere un maggior numero di carabinieri. Dichiarò di non avere prevenzioni di sorta ma ricorda che c'è una causa in corso al Consiglio di Stato e crede che sia proprio difficile che i ricorrenti possano vincere.

Il consigliere **Carannante Antonio** chiede risposta ai quesiti da lui posti. In particolare se verrà utilizzata una quota parte del Ministero dell'Interno per fitto, quale sarà il periodo durante il quale sarà rimborsata la spesa, qual è la cifra necessaria per la costruzione della caserma, anche per verificare se l'importo è sopra soglia o sotto soglia e se occorra fare variazioni al piano annuale e triennale delle opere pubbliche.

Il Sindaco risponde che agli atti c'è una disponibilità della società Cogeca. In ordine al fitto esso verrà stimato con una valutazione di congruità e allo stato, mancando una progettualità, le domande non possono avere risposta.

Si allontanano i consiglieri Carannante Maria e Scotto di Santolo Vincenzo.

07.05.2010

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio f.f.
Consigliere Anziano
(Sig. Nicola Anzalone)

W. De Maio



Il Segretario Generale
(d.s.sa Giulia Di Matteo)

Giulia Di Matteo

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata con il n. 390 all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni dal 13 aprile 2007 al 28 aprile 2007 ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 1° comma del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e che contro di essa non sono pervenute opposizioni.



Il Segretario Comunale
IL SEGRETARIO GENERALE
d.s.sa Giulia Di Matteo

Giulia Di Matteo

ATTESTATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134 co.3° del D.Lgs.18.08.2000 n.267, in data.....

Li

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI SEGRETERIA

.....

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA CAMPANIA
QUINTA SEZIONE DI NAPOLI

composto dai Signori Magistrati:

Carlo d'Alessandro Presidente

Ugo De Maio Consigliere

Diego Sabatino Referendario relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella Udiienza pubblica del 26 maggio 2005 sul ricorso 6298/2003 proposto da:

Cornelia Scotto D'Apollonia, elettivamente domiciliata in Napoli, via F. Caracciolo 15, presso lo studio dei procuratori avv. Felice Laudadio e Ferdinando Scotto, che la rappresentano e difendono in virtù di mandato a margine del ricorso introduttivo

contro

Comune di Monte di Procida, in persona del sindaco legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Napoli, via Toledo 156, presso lo studio del procuratore avv. Jacopo Franzoni, che lo rappresenta e difende in virtù di mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta

per l'annullamento, previa sospensione,

A. degli atti impugnati con il ricorso introduttivo

i - della delibera n. 5537 del 17 aprile 2003, avente ad oggetto approvazione proposta UTC - approvazione progetto definitivo per la realizzazione di una villa comunale in località Cercone;

ii - della delibera di G.C. n. 13785 del 10 novembre 1995 ad oggetto: incarico di progettazione villa comunale affidamento;

iii - della delibera di G.C. n. 13876 del 10 ottobre 2002 ad oggetto approvazione proposta delibera UTC - approvazione progetto preliminare per la realizzazione villa comunale in località Cercone;

iv - della delibera di G.C. n. 371 del 6 novembre 1995;

v - della delibera di G.C. n. 229 del 9 ottobre 2002;

vi - della delibera di G.C. n. 149 del 27 settembre 2001;

vii – del decreto ex art. 151 DLvo 490/99 n. 17269 del 21 dicembre 2002;

nonché

di ogni altro atto comunque presupposto, connesso o consequenziale;

B. degli atti impugnati con i motivi aggiunti depositati il 12 ottobre 2004:

i – della determinazione n. 152 del 28 luglio 2004 del Responsabile del servizio del Comune di Monte di Procida prot. 843/UTC, avente ad oggetto “indizione di gara di appalto per la realizzazione villa comunale in località Cercone”;

ii – della delibera di G.C. n. 334 del 10 ottobre 2003 con la quale veniva approvato il progetto esecutivo di realizzazione villa comunale in località Cercone;

nonché

di ogni altro atto comunque presupposto, connesso o consequenziale;

B. degli atti impugnati con i motivi aggiunti depositati il 6 aprile 2005:

i – del provvedimento prot. 4650 del 1 aprile 2005, successivamente notificato, con cui il Comune di Monte di Procida ha avvisato la ricorrente che in data 7 aprile 2004 avrebbe proceduto alla immissione in possesso ed all'accertamento della consistenza, delle misurazioni e dei rilevamenti del terreno oggetto dei lavori e alla consegna dell'area alla ditta ivi indicata;

nonché

di ogni altro atto comunque presupposto, connesso o consequenziale;

Letto il ricorso ed i relativi allegati, e tutti gli atti di causa;

Udito il relatore alla pubblica udienza, Referendario Diego Sabatino;

Uditi altresì i difensori, come da verbale d'udienza;

Ritenuto in fatto

Con ricorso iscritto al n. 6298/2003 e con i successivi ricorsi per motivi aggiunti, la parte ricorrente impugnava i provvedimenti indicati in epigrafe. A sostegno delle sue doglianze, premetteva:

- di essere colono di un fondo in agro del Comune di Monte di Procida, area destinata all'esercizio di attività agricola o con questa connessa e tutelata dal regime vincolistico del Parco dei Campi flegrei;

- che con i provvedimenti impugnati, l'amministrazione resistente, incidente sulla sua posizione di colono, si apprestava a realizzare un'opera pubblica in contrasto con gli strumenti urbanistici e di tutela ambientali vigenti.

Ritenendo illegittimo il comportamento dell'Amministrazione, instava quindi per l'annullamento degli atti impugnati con vittoria di spese processuali, chiedendo altresì, con il deposito dell'ultimo dei ricorsi per motivi aggiunti, l'emissione di un decreto presidenziale *inaudita altera parte*.

L'istanza veniva accolta, con provvedimento n. 1200/2005 del 6 aprile 2005.

Si costituiva il Comune chiedendo di dichiarare inammissibile o, in via gradata, rigettare il ricorso.

All'udienza del 21 aprile 2005, all'esito dell'esame dell'istanza cautelare, il Collegio emetteva ordinanza istruttoria n. 1374/2005, fissando contestualmente, ex art 23 bis della legge T.A.R., l'udienza per la trattazione del merito.

All'udienza del 26 maggio 2005, il ricorso è stato discusso ed assunto in decisione.

Considerato in diritto

1. Il ricorso è inammissibile per carenza di legittimazione attiva da parte della ricorrente.
2. La ricorrente evidenzia di essere titolare di un rapporto di colonia incidente sul bene immobile di cui si verte e che l'amministrazione resistente proprietaria intende destinare ad un uso pubblico incompatibile con la coltivazione agraria. Sulla scorta di questa ricostruzione, la ricorrente, sottolineando come la realizzazione dell'opera pubblica comporterebbe il venir meno del detto rapporto agrario, censura gli atti amministrativi in questione, con una serie di rilievi attinenti le modalità del procedimento espropriativo.

Tuttavia, proprio l'esistenza di un rapporto di colonia, ossia del fondamento della legittimazione della ricorrente, appare del tutto carente di prova ed anzi efficacemente contrastato dalla produzione del Comune resistente.

Occorre infatti evidenziare che, non essendo in contestazione il fatto proprietario (sia perché è la stessa ricorrente che ammette che questa spetti alla pubblica amministrazione, sia perché il Comune allega un titolo idoneo a dimostrarlo), l'esistenza di un diritto gravante sull'area è l'unico elemento che, in base alla prospettazione fatta in ricorso, dia un fondamento alle pretese azionate. Ed inoltre, essendo fatto costitutivo dell'azione stessa (e quindi esterno all'area della non contestazione), è elemento la cui prova spetta a chi se ne giova, ossia alla ricorrente stessa, alla quale va addebitato l'onere relativo.

1. Così impostata la vicenda, possono ricostruirsi i profili fattuali salienti della questione.

Con la produzione del 21 aprile 2005, a seguito dell'ordinanza istruttoria di questa Sezione n. 1374/2005, il Comune resistente ha evidenziato che:

- che con deliberazione G.M. n. 460 del 20 giugno 1987 era stato deliberato di concedere in locazione il fondo rustico di proprietà comunale, oggetto della attuale contesa, alla ricorrente, con riserva “di determinare ad esecutività della presente deliberazione dettagliatamente la superficie ed il canone di equo affitto dei fondi rustici di cui trattasi”;

- che detta deliberazione, come attestato dal segretario comunale con certificazione del 5 maggio 2005, non era seguita né la ratifica del Consiglio comunale, né tanto meno la stipula del contratto.

Con la produzione del 19 maggio 2005, la parte ricorrente ha allegato, a contrasto delle affermazioni comunali, una serie di ricevute del Comune, per il periodo dal 1989 al 2005 per somme corrispondenti a quella dell'equo canone del fondo, variamente giustificate in relazione al titolo di ricezione. Allegava altresì la determinazione della somma per equo canone, operata da un non meglio identificato perito.

2. Gli elementi sopra descritti sono idonei alla risoluzione della vicenda in concreto, ossia ad accertare se sussista o meno un rapporto contrattuale di diritto privato, tra la pubblica amministrazione resistente e la ricorrente, che legittimi la stessa alla proposizione del ricorso.

Va innanzi tutto rammentato come, nell'ambito dei contratti della pubblica amministrazione, viga il principio della solennità delle forme (giurisprudenza del tutto pacifica, da ultimo, anche per l'esclusione della conclusione del contratto o della sua rinnovazione *per facta concludentia*, Cassazione civile, sez. I, 11 dicembre 2002, n. 17646). La solennità richiesta, ossia l'impiego della forma scritta *ad substantiam*, non è poi soddisfatta dall'esistenza di una deliberazione di consiglio o di giunta, la quale costituisce atto interno, con funzione autorizzatoria, volta a consentire all'organo rappresentativo di impegnare contrattualmente l'ente nei limiti fissati dalla stessa delibera, mentre è l'atto dell'organo rappresentativo a dover essere preso in esame per stabilire se l'ente è stato impegnato contrattualmente dall'organo competente (così Cassazione civile, sez. I, 6 giugno 2002, n. 8192, anch'essa espressiva di un orientamento pacifico).

Travasando i detti assunti nella vicenda *de qua*, emerge come la tesi dell'intervenuta formazione della fattispecie contrattuale, sostenuta dalla ricorrente, non possa trovare fondamento, in carenza della espressa redazione di un atto scritto da parte della pubblica amministrazione.

L'esercizio dell'attività agricola sul fondo oggetto della vicenda non può quindi ritenersi autorizzata a seguito di una vicenda consensuale intervenuta tra le parti. Tale ipotesi è parimenti valida ove si sostenga, sempre sulla scorta della tesi difensiva, che nella fattispecie sia applicabile il principio di informalità che, dopo la riforma operata dalla legge 203 del 1982, consente di ritenere validi ed efficaci i contratti di affitto di fondi rustici anche se non stipulati in forma scritta o trascritti. La giurisprudenza (ed in particolare Cassazione civile, III, 6 luglio 2001, n. 9212, a cui si ispirano le argomentazioni che seguono) ha infatti chiarito, utilizzando il metro del criterio di specialità, che non vi è alcuna incompatibilità tra le disposizioni che si applicano nell'ipotesi una delle parti del rapporto agrario sia un ente pubblico (cioè le disposizioni sulla forma dei contratti della pubblica amministrazione) e le norme sulla proroga dei contratti, che si riferiscono unicamente a contratti tra privati. La stessa sentenza ha altresì chiarito, con un iter argomentativo che si attaglia non solo alla fattispecie in esame, ma anche alla ulteriore normazione intervenuta a seguito del DLvo 18 maggio 2001 n. 228, che non "può invocarsi che per effetto delle norme specifiche sulla proroga dei contratti agrari e sulla loro forma sia stata regolata ex novo l'intera materia già regolata dalla legge anteriore, con conseguente, implicita, abrogazione delle diverse disposizioni contenute nel testo di legge sulla amministrazione del patrimonio dello Stato. È sufficiente, al riguardo, considerare non solo la "specialità" della normativa di cui al r.d. 18 novembre 1923, n. 2440 (ed è noto che l'abrogazione tacita di una legge speciale può avvenire solo ad opera di una nuova legge speciale che abbia lo stesso oggetto, oppure un oggetto più ampio nel quale venga compreso quello della precedente legge speciale, C. conti, sez. contr., 18 luglio 1997 n. 114, nonché Cons. Stato, a. gen., 10 giugno 1999 n. 8), ma anche la circostanza, assorbente, che i testi normativi invocati dalla ricorrente, almeno sino alla l. 3 maggio 1982 n. 203 e all'art. 41 di questa, in alcun modo contraddicevano, o regolavano ex novo, la materia dei contratti agrari come disciplinata - nei rapporti tra privati - dal codice civile, che non prevedeva, neppure nella sua formulazione originaria, che tali contratti dovessero essere fatti (ove non eccedenti una certa durata) per iscritto".

Inoltre, la Suprema corte ha considerato "irrelevante, altresì, al riguardo, (...) la circostanza che l'art. 16 della ricordata legge n. 567 del 1962 affermi che "le norme della presente legge, ad eccezione di quella contenuta nell'art. 14, si applicano anche ai contratti in corso al momento della sua entrata in vigore". È certo, infatti, che la stessa fa, chiaramente, riferimento ai contratti in corso *de jure* alla detta data e non - certamente - ai meri rapporti di fatto, perché (come nel caso di specie) sorti *contra legem*. (...) Se, pertanto, non si dubita che nei confronti della p.a. non è configurabile il rinnovo tacito del contratto di locazione - tipico contratto a forma libera - è palese che anche successivamente all'entrata in vigore, pur con effetti retroattivi, dell'art. 41 della l. 3 maggio 1982 n. 203 che ha (come si precisa in ricorso) "deformalizzato" i contratti di affitto a coltivatore diretto, anche se ultranovennali, rendendoli a "forma libera", la circostanza è irrilevante al fine di ritenere concluso, tra una pubblica amministrazione e un privato, un contratto di affitto agrario, in forza di un mero comportamento concludente, anche protrattosi per anni".

In sintesi, e con una argomentazione che questo Collegio ritiene di condividere anche a seguito della previsione di cui all'art. 6 del DLvo 18 maggio 2001 n. 228, le norme che attribuiscono validità ed efficacia a contratti non formati in ossequio agli oneri di forma o di pubblicità non comportano una sanatoria generalizzata di tutti i rapporti in corso con la pubblica amministrazione, e non possono determinare effetti costitutivi di pretese ove il rapporto in essere si sia svolto di fatto e *contra legem*.

Nella fattispecie *de qua*, l'ipotesi dell'esistenza di un rapporto di locazione o comunque dell'esistenza di un fondamento contrattuale all'esercizio dell'attività agricola nel fondo oggetto di apprensione da parte della pubblica amministrazione non ha fondamento.

3. Ancora, va chiarito il significato che assume il pagamento effettuato dalla ricorrente in favore del Comune di una somma per l'occupazione del fondo.

Tale dato ha una doppia valenza. Da un lato è scarsamente significativo, ove lo si voglia utilizzare, come vuole la difesa della ricorrente, come elemento fondante dell'esistenza di un contratto, in quanto, oltre alle argomentazioni sopra svolte, va ricordato che il mero pagamento ben può essere giustificato come dovuto a titolo risarcitorio, per l'occupazione indebita del fondo. Dall'altro lato, è invece estremamente significativo della consapevolezza della ricorrente di non esercitare sull'immobile in questione alcun possesso, in quanto il versamento di una somma non meglio quantificata né qualificata, appare incompatibile con la situazione di fatto tutelabile.

La, detta circostanza, che chiarisce anche l'*animus* della ricorrente, esclude definitivamente che questa possa vantare una situazione giuridica soggettiva tutelabile di fronte alla pubblica amministrazione, sia in generale, sia, come qui avviene, quando l'ente pubblico agisce per ottenere la liberazione di un bene, già nel patrimonio dello stesso e quindi non oggetto di espropriazione, che il privato occupa di fatto e *contra legem*.

3. Il ricorso è quindi inammissibile. Le spese processuali vanno poste a carico della parte soccombente e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania, quinta sezione di Napoli, definitivamente pronunciando, disattesa e respinta ogni diversa istanza, domanda, deduzione ed eccezione, così provvede:

1. Dichiara inammissibile il ricorso n. 6298/2003;
2. Condanna Cornelia Scotto D'Apollonia a rifondere al Comune di Monte di Procida le spese del presente giudizio, che liquida in complessive € 1.000,00 (euro mille) oltre I.V.A., C.N.A.P. e rimborso spese generali, come per legge;
3. Compensa integralmente tra le rimanenti parti le spese di giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.

Così deciso in Napoli, nella Camera di Consiglio del 26 maggio 2005.

Carlo d'Alessandro Presidente

Diego Sabatino Referendario Estensore

Tribunale amministrativo regionale per la Campania - Quinta sezione di Napoli



COMUNE DI MONTE DI PROCIDA I

PROVINCIA DI NAPOLI

Ufficio Patrimonio - tel. fax 081-8684239

ALL. *interv. di Coppola*
Piano Alimer
09.05.2010

PERIZIA DI STIMA

Valutazione dell'immobile con annesso terreno di proprietà del Comune di Monte di Procida, sito in Monte di Procida alla via P.di Piemonte n.1 località "Cercone".

Il sottoscritto Arch. Antonio Mauro Illiano, Responsabile del II Settore, a prosecuzione delle precedenti valutazioni sul patrimonio immobiliare del Comune di Monte di Procida, a seguito di istanza di esercizio del diritto di prelazione di cui all'art.6 del Regolamento per l'alienazione dei beni patrimoniali immobiliari di proprietà comunale (approvato con deliberazione consiliare n.30/2008) da parte dei conduttori dell'immobile in titolo e in ottemperanza all'indirizzo ricevuto con deliberazione di G.C. n.64/2010, sulla base di sopralluogo e dei rilievi riscontrati agli atti d'ufficio (pratica n.168 - istanza contributi ai sensi della L.219/81), ha redatto la presente perizia estimativa.

Oggetto della valutazione è un fabbricato con terreno annesso sito in Monte di Procida alla via Principe di Piemonte n.1 in località "Cercone", di proprietà del Comune di Monte di Procida, il tutto individuato in catasto al foglio 5 p.lle 134 (fabbricato) - 1339-68 (terreno) e ricadente in zona P.I.R. (Protezione Integrale con Restauro Paesistico Ambientale) del vigente Piano Territoriale Paesistico dei Campi Flegrei. L'intera area confina a nord con altra proprietà, ad ovest con via Caranfe, ad est con le aree comunali "villa Cercone" e parcheggio, a sud con la via P. di Piemonte. L'ubicazione ricade in fascia cd. centrale, a quota elevata e panoramica. L'accessibilità alle vie di comunicazione è ottima, vista l'immediata vicinanza della strada provinciale di via Torregaveta.

Il fabbricato si sviluppa su n.2 livelli fuori terra per una superficie lorda complessiva di mq. 430 circa oltre le superfici scoperte di corte a piano terra e a terrazzo al primo piano, presenta dei comodi rurali al suo intorno (stalla, forno, porcilaie). Il corpo di fabbrica risulta strutturato in muratura di tufo con solai di copertura di tipo piano ed a volta. Il tutto si presenta in mediocre stato di conservazione.

Il terreno si distingue per una parte pianeggiante (distinta in catasto alla p.la 1339 del foglio 5) di mq. 1753 coltivata ad ortaggi ed alberi da frutto e con al suo interno delle baracche ed i comodi prima citati, e per una parte in pendio con terrazzamenti degradanti fino alla sottostante via Caranfe (in catasto alla p.la 68 del foglio 5) attualmente incolta.

Per la valutazione del fabbricato si è proceduto alla definizione della superficie commerciale, ragguagliando le superfici lorde dei vani principali ed accessori, delle pertinenze ivi comprese le superfici scoperte.

Dalla misurazione dei grafici agli atti d'ufficio si riporta la consistenza lorda in cui si articola il cespite.

	Sup. lorda mq.
Vani principali ed accessori diretti. Piano terra e primo	351,37
Pertinenze esclusive accessorie comunicanti con i vani principali. Androne p.t.	73,20
Pertinenze escl. access. non comunicanti con i vani principali. Locale p.t. e comodi rurali	57,24
Pertinenze esclusive di ornamento. Cortili, terrazzi, scala scoperta	273,23

Nella tabella seguente si determina la superficie commerciale, a mezzo di appositi coefficienti di omogeneizzazione K, la cui conoscenza concorre alla definizione del valore di mercato riferiti alla banca dati O.M.I.

	Sup. lorda mq.	K	Sup. raggl.ta mq.
Vani principali ed accessori diretti	387,48	1,00	351,37
Pertinenze esc. acc. comunicanti con i vani principali	81,90	0,50	36,60
Pertinenze esc. acc. non comun. con i vani principali	57,24	0,25	14,30
Pertinenze esclusive di ornamento	272,70	0,10	27,31
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			429,58

L'O.M.I., strumento estimativo ufficiale dell'Agenzia del Territorio, per fabbricati a destinazione prevalente residenziale in Monte di Procida, relativamente al 1° semestre 2009, detta i seguenti valori unitari. Fascia centrale - Zona B2 - Microzona 2.

Tipologia edilizia	Valori di mercato (€/mq)	
	Min.	Max
Abitazioni civili	2100	3200

Sulla base delle osservazioni formulate in merito alla consistenza ed alla collocazione del cespite si attribuisce il valore di € 2.300,00 per mq., valore compreso nell'intervallo sopra riportato. Pertanto si ottiene:

TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA mq.	Valore unitario€/mq	Valore complessivo €
429,58	2.300,00	988.034,00

In conclusione, per il fabbricato e relative pertinenze, si ritiene rispondente e congruo il valore sopra determinato, pari a:

€ 988.034,00 (Euro novecentottantottomilatrecentoquattro/00).

Per la valutazione del terreno si è fatto ricorso ai valori fissati da questo Comune nella determinazione dell'indennità di esproprio, in riferimento a recenti opere pubbliche realizzate.

La valutazione è stata condotta separatamente per i due appezzamenti in quanto gli stessi presentano caratteristiche nettamente differenti. Infatti il terreno distinto alla p.la 68, a differenza dell'altro distinto alla p.la 1339, si caratterizza per una morfologia a terrazzamenti con notevole pendenza e conseguentemente per una difficile commerciabilità. Per questo si attribuisce il valore di € 30,00 per mq. mentre per l'altro si fissa il valore di € 50,00 per mq.

Superficie terreno mq.	Valore unitario€/mq	Valore complessivo €
Foglio 5 p.la 68 2.980,00	30,00	89.400,00
Foglio 5 p.la 1339 1.753,00	50,00	87.650,00
In uno sommano		177.050,00

Quindi per il solo terreno si ritiene congruo il valore sopra determinato, pari a:

€ 177.050,00 (Euro centosettantasettemilacinquanta/00).

Infine la stima complessiva dell'intero lotto, fabbricato più terreno, fornisce il seguente valore:

€ 1.165.084,00 (Euro unmilione centosessantacinquemilaottantaquattro/00).

Alla cifra così determinata occorre aggiungere il compenso dovuto all'Agenzia del Territorio per il parere di congruità che, coma da convenzione stipulata, ammonta a € 3.635,06.

Dalla Casa Comunale, 14/04/2010

Il Responsabile del II Settore
Arch. Antonio Mauro Illiano


