

Taxi
Ue
Alati
Alati

COPIA

Comune di Calogero
26 FEB 2019
975 eh ffs

Avv. Alessandro Alati
Via Fata Morgana n. 46/a
89125 Reggio Calabria

URGENTE

ECC.MA CORTE D'APPELLO DI CATANZARO

**Ricorso in opposizione alla determinazione
dell'indennizzo ex art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001**

PER

la sig.ra **Silvia Giuseppina Romano** (C.F. RMNSVG40D51F207S), nata a Mileto (VV) il 11.04.1940 e ivi residente in via Conte Ruggiero n. 68, in proprio e in qualità di procuratrice (in virtù di procura speciale redatta dal Notaio dott. Nadio Barbagli di Arezzo – Rep. N. 65.589, racc. n. 12.519) del sig. Sergio Romano (C.F. RMNSRG36L22F207T), nato a Mileto (VV) il 22.07.1936 e residente ad Arezzo in via Aretino n. 7, rappresentata e difesa, giusta procura in calce al presente ricorso, dall'avv. Alessandro Alati (C.F.: LTALSN82B27H224T - fax: 0965 898459; p.e.c.: alessandro.alati@avvocatirc.legalmail.it) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio, sito in Reggio Calabria alla Via Fata Morgana 46/a;

ricorrente

CONTRO

il **Comune di San Calogero** (VV), in persona del Sindaco pro tempore, con sede a San Calogero in Piazza Nicola Calipari.

convenuto

PREMESSO IN FATTO ED IN DIRITTO

Che in data 21.12.2018, la ricorrente riceveva la notifica del Decreto n. 02 del 05/12/2018 (che si allega) adottato dal Comune di San Calogero ai sensi dell'art. 42

Firmato Da: ALATI ALESSANDRO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: b938c2100f09e9



bis del D.P.R. n. 327/2001, in revoca e sostituzione di precedente decreto avente medesimo oggetto n. 1 del 31/10/2018;

- Che il sig. Romano Sergio riceveva la notifica del medesimo provvedimento in data 08.01.2019;
- Che il cennato atto dispone l'acquisizione sanante al patrimonio immobiliare del Comune, in quanto ritenute aree utilizzate per scopi di interesse pubblico, dei terreni come di seguito catastalmente identificati a seguito di frazionamento, intestati e di proprietà dei germani Romano: Foglio di mappa n. 10, particelle nn. 479-665-666-670-671-676-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700;
- Che l'indicato compendio immobiliare era interessato dall'avvio di una procedura espropriativa in relazione all'approvazione da parte dell'Ente convenuto ed all'attuazione di un "Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)", in località Piana delle Querce, deliberato in data 08/01/2003 (che si allega);
- Che con determinazione n. 83 del 30/06/2003 veniva autorizzata l'occupazione d'urgenza degli immobili occorrenti per la realizzazione dell'opera (in allegato) ed in data 06/08/2003 si procedeva alla immissione in possesso, per una superficie complessiva di mq. 41.675, e alla redazione dei Verbali sullo stato di consistenza (verbali acquisiti agli atti dell'Ente con prot. 4769 del 07/08/2003, in allegato);
- Che a tali adempimenti procedurali non faceva seguito la regolare conclusione del cennato procedimento ablativo mediante la tempestiva emissione del decreto di esproprio definitivo, mai avvenuta;
- Che l'odierno provvedimento in sanatoria stabilisce che il complessivo indennizzo per l'acquisizione delle particelle sopra identificate da corrispondere ai proprietari, per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, nel rispetto di quanto disposto

- dall'art. 42-bis del T.U. espropri, ammonta complessivamente ad € 468.553,39 e si compone delle seguenti voci: € 250.534,26 quale valore venale delle aree, come determinato dalla Commissione Provinciale Espropri; € 25.053,43 pari al 10% del valore venale, a titolo risarcitorio per danno non patrimoniale; € 192.945,70 a titolo risarcitorio per danno da occupazione, calcolato nella misura del 5% annuo del valore venale, dalla data di occupazione (06/08/2003) fino alla data del 31/12/2018;
- Che la determinazione dell'indennizzo così specificata appare del tutto illegittima, insufficiente ed inadeguata, poiché fondata su valutazioni non corrispondenti al reale valore dei beni d'interesse;
 - Che, difatti, si assume come parametro per la quantificazione del pregiudizio patrimoniale il calcolo dell'indennità definitiva di esproprio relativa alle aree da acquisire di cui al Verbale di Stima n. 13 del 22/02/2005 (che si allega), redatto da parte della Commissione Provinciale Espropri di Vibo Valentia su richiesta del Comune procedente, nell'ambito del cennato procedimento espropriativo mai definito;
 - Che un simile riferimento non può che ritenersi del tutto erroneo e fuorviante, in quanto stilato in ossequio a normativa espressamente richiamata (art. 5 bis D.L. 333/1992), la quale disponeva la fissazione del valore di esproprio dei terreni edificabili in una ridotta percentuale del valore di mercato;
 - Che la normativa in parola, proprio per tale ragione, veniva dichiarata incostituzionale (Corte Costituzionale, sentenza 24/10/2007 n. 348) nella parte in cui prevedeva un criterio di computo dell'indennità d'espropriazione per le aree edificabili ancorato alla media tra il valore dei beni e il reddito dominicale rivalutato, conducendo tale disposizione ad una indennità non proporzionata all'effettivo valore di mercato del bene, quindi incompatibile con l'art. 1 del Primo Protocollo



- Addizionale alla Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo (CEDU) e, di riflesso, con l'art. 117 della Costituzione;
- Che il serio ristoro che l'articolo 42 della Costituzione, comma 3, riconosce al sacrificio della proprietà per motivi d'interesse generale, si identifica, dunque, con il giusto prezzo nella libera contrattazione di compravendita, id est col valore venale del bene (Cass. civ., sez. I, Sent. 08/03/2018 n. 5557) e tale principio concerne, senza dubbio, anche la fattispecie ablativa in sanatoria prevista dall'art. 42 bis del T.U. Espropri;
 - Che, difatti, *"la norma prevede (...) la corresponsione di un indennizzo determinato in misura corrispondente al valore venale del bene e con riferimento al momento del trasferimento della proprietà di esso"* (Corte Cost., Sent. n. 71 del 30 aprile 2015);
 - Che, pertanto, la valutazione dei cespiti in caso di adozione del provvedimento di acquisizione ex art. 42 bis deve essere operata sulla base del loro valore di mercato nell'attualità: ciò implica che per la determinazione del valore si debba tenere conto della destinazione urbanistica dell'area, anche mediante la comparazione di valori di immobili della stessa tipologia di quelli oggetto di stima, desumibili tra l'altro da atti di compravendita di terreni finitimi (cfr. T.A.R. Napoli, sez. V, Sent. 06/05/2015 n. 2494);
 - Che la individuazione del valore venale, nel senso indicato, costituisce, altresì, parametro per l'ulteriore definizione del danno patrimoniale da illegittima occupazione (pari al 5% annuo) e del danno non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del 10%, ai sensi dell'art. 42 bis;
 - Che l'immobile di che trattasi nello strumento urbanistico ricade in zona "D" edificabile per attività artigianali e piccole industrie (cfr. Verbale di Stima n. 13 del

- 22/02/2005, assunto e confermato oggi come riferimento valutativo dal Comune precedente);
- Che la zona è tuttora costituita da un unico omogeneo appezzamento che conserva buone caratteristiche in ordine di giacitura (pianeggiante) e risulta servita agevolmente dalla S.S.18 (cfr. "Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) in attuazione al P.R.G.", in allegato, che conferma la destinazione urbanistica indicata, il cui compimento costituisce presupposto giustificativo dell'odierno provvedimento in sanatoria);
 - Che la quantificazione del reale valore venale dell'immobile in questione può trarsi, invero, dalla circostanziata relazione tecnica elaborata dal C.T.U. prof. Francesco Prestanicola in data 18.10.2006 (che si allega), incaricato in un giudizio risarcitorio e restitutorio vertente tra le stesse parti e definito in primo grado con sentenza del Tribunale di Vibo Valentia n. 160/2010, in allegato (il cui esito è divenuto definitivo a seguito della decisione della Corte di Cassazione n. 5687/17);
 - Che l'indicato giudizio riguardava l'appezzamento di terreno immediatamente confinante, facente parte dello stesso ampio compendio immobiliare di proprietà dei sig.ri Romano, anch'esso oggetto di un procedimento espropriativo mai portato a definizione da parte del Comune di San Calogero per l'attuazione di un precedente P.I.P. deliberato in data 11.01.1986, avente pertanto medesima destinazione urbanistica (zona "D" per attività artigianali e piccole industrie - cfr. mappa catastale a pag. 11 dell'allegato successivo "Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)", in località Piana delle Querce, approvato in data 08/01/2003);
 - Che il valore venale unitario dell'immobile veniva individuato, esaminata la situazione di mercato di ulteriori terreni confinanti, omogenei per caratteristiche e oggetto di



compravendita, in 25,46 €/mq. (pag. 11 C.T.U. Prestanicola), che rivalutati alla data odierna equivalgono a 29,81 €/mq;

- Che detta valutazione, resa nel contraddittorio tra le parti e fatta propria dal Tribunale, è da ritenersi tuttora ragionevole, condivisibile ed applicabile all'ulteriore appezzamento attiguo e del tutto affine per cui oggi è causa, in quanto supportata da attendibili riferimenti al mercato immobiliare della specifica zona e da accurati calcoli di estimo immobiliare;
- Che il giudice, d'altro canto, è pienamente legittimato ad utilizzare, ai fini della decisione, anche prove raccolte in un diverso giudizio, comunque oggetto di valutazione critica, al fine di trarne non solo semplici indizi o elementi di convincimento, ma anche di attribuire loro valore di prova esclusiva, il che vale anche per una consulenza tecnica svolta in altre sedi civili (cfr. Cass. civ., Sez. VI, Ord. 16-06-2016, n. 12508; Cass. civ., Sez. II, Sent. 14-05-2014 n. 10599);
- Che, pertanto, assunto quale plausibile riferimento estimativo l'indicato valore unitario, la corretta determinazione dell'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale di cui al provvedimento di acquisizione sanante emanato ex art. 42 bis del T.U. Espropri risulta essere, suddivisa per voci, la seguente:
 - Valore venale dell'immobile: € 1.242.331,75 (29,81 €/mq. x superficie complessiva di 41.675 mq.);
 - Pregiudizio non patrimoniale pari al 10% del valore venale: € 124.233,17;
 - Risarcimento per il periodo di occupazione senza titolo, pari al 5% annuo del valore venale (€ 62.116,58), calcolato dalla data di scadenza dell'occupazione d'urgenza (5 anni = 07.08.2008) sino al 31.12.2018: € 645.842,24;
- Che, ad ogni modo, anche a voler prendere in considerazione, in via subordinata, la stima redatta dalla Commissione Provinciale Espropri, espressamente richiamata

dall'odierno provvedimento ex art. 42 bis, l'apposito Verbale (n. 13 del 22/02/2005) indica chiaramente, quale base di calcolo, il valore unitario dei terreni in parola in 12 €/mq., che rivalutati alla data odierna equivalgono a 14,50 €/mq., ragion per cui la stima complessiva dell'effettivo valore di mercato dell'intera superficie interessata ammonterebbe comunque ad una cifra ben superiore di quella assunta dal Comune precedente, ossia ad € 604.287,50;

- Che, in ogni caso, primario interesse dei sig.ri Romano è quello di veder dichiarata di fronte al Giudice amministrativo l'illegittimità del notificato Decreto n. 02 del 05/12/2018 adottato dal Comune di San Calogero ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001, al fine di ottenere la restituzione e rientrare nel pieno possesso dei beni da tempo illecitamente occupati dall'Ente precedente, con le conseguenti statuizioni risarcitorie;
- Che, nondimeno, al fine di dare prudentemente compiuta tutela ai propri diritti, l'odierna ricorrente si oppone formalmente alla quantificazione dell'indennizzo fatta in sede amministrativa e ne chiede, in questa sede, la corretta determinazione giudiziale, precisando ad ogni buon conto, che con l'esercizio della presente azione non si intende affatto fare acquiescenza al provvedimento di acquisizione sanante,

Tutto ciò premesso e considerato, la sig.ra **Silvia Giuseppina Romano**, in proprio e in qualità di procuratrice del sig. Sergio Romano, rappresentata e difesa *ut supra*,

CHIEDE

che, letto il ricorso, il Giudice voglia fissare con decreto l'udienza di comparizione delle parti, assegnando il termine per la costituzione del convenuto, il quale è invitato a costituirsi entro tale termine ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 702-bis, comma quarto, c.p.c., con



l'avvertimento che la costituzione oltre il suddetto termine implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. e che, in difetto di costituzione, si procederà in sua contumacia, onde sentire accogliere le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita, disattesa ogni contraria istanza:

- Accogliere la domanda di opposizione alla determinazione dell'indennizzo ex art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001 e per l'effetto:
accertare e dichiarare che l'indennizzo, così come quantificato dal Comune di San Calogero nel provvedimento di acquisizione sanante, è senz'altro illegittimo ed incongruo per i motivi sopra illustrati;
tenendo conto dei criteri e dei valori indicati, provvedere alla determinazione giudiziale dell'indennizzo ex art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001 spettante ai sig.ri Romano in misura complessiva pari a € 2.012.407,16 o alla somma, maggiore o minore, che sarà stimata all'esito del giudizio, comunque sempre superiore a € 468.553,39;
- condannare, pertanto, il Comune di San Calogero al pagamento in favore dei sig.ri Romano della intera somma per come sarà determinata in giudizio, oltre interessi sino al soddisfo.

Con vittoria di spese e competenze di lite.

In via istruttoria

Si chiede fin d'ora che per l'istruttoria della causa sia disposta consulenza tecnica d'ufficio che: i) descriva lo stato dei luoghi, ii) accerti le caratteristiche di fatto e di diritto dei terreni oggetto del provvedimento di acquisizione sanante e ne effettui la valutazione del valore di mercato, provvedendo alla determinazione complessiva dell'indennizzo spettante ai proprietari.

Si depositano i seguenti documenti:

- Procura speciale redatta dal Notaio dott. Nadio Barbagli di Arezzo – Rep. N. 65.589, racc. n. 12.519;
- Decreto n. 02 del 05/12/2018 adottato dal Comune di San Calogero ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001;
- “Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)”, in località Piana delle Querce, deliberato in data 08/01/2003;
- Determinazione n. 83 del 30/06/2003 di autorizzazione all'occupazione d'urgenza;
- Verbali sullo stato di consistenza ed immissione in possesso, prot. 4769 del 07/08/2003;
- Verbale di Stima n. 13 del 22/02/2005, redatto dalla Commissione Provinciale Espropri di Vibo Valentia;
- Relazione Tecnica elaborata dal C.T.U. prof. Francesco Prestanico in data 18.10.2006;
- Sentenza del Tribunale di Vibo Valentia n. 160/2010.

Con ogni residua riserva in tema di istanze istruttorie e di integrazione e precisazione delle conclusioni sin qui formulate.

Si dichiara che la presente causa, secondo le norme del codice di procedura civile, ha il valore complessivo di € 2.012.407,16 ed è assoggettata a contributo unificato pari a euro 843,00 (con riduzione del 50% per il rito sommario).

Reggio Calabria – Mileto, 14 gennaio 2019

avv. Alessandro Alati



PROCURA SPECIALE

Io sottoscritta Sig.ra Silvia Giuseppina Romano (C.F. RMNSVG40D51F207S), nata a Mileto (VV) il 11.04.1940 e ivi residente in via Conte Ruggiero n. 68, in proprio e in qualità di procuratrice (in virtù di procura speciale redatta dal Notaio dott. Nadio Barbagli di Arezzo – Rep. N. 65.589, racc. n. 12.519) del Sig. Sergio Romano (C.F. RMNSRG36L22F207T), nato a Mileto (VV) il 22.07.1936 e residente ad Arezzo in via Aretino n. 7, conferisco mandato all'Avv. Alessandro Alati (C.F. LTALSN82B27H224T), del Foro di Reggio Calabria, a rappresentarmi e difendermi nel giudizio avverso il provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001, proposto dinanzi alla Corte d'Appello di Catanzaro, per la corretta quantificazione dell'indennizzo ivi previsto, in ogni sua fase e grado, compresa eventuale esecuzione, all'uopo conferendogli ogni più ampia facoltà di legge, ivi inclusa quella di farsi sostituire, conciliare, transigere, rinunciare nonché chiamare terzi ed incassare somme per suo conto.

Dichiaro di essere stata informata, ai sensi del D.Lgs. 28/2010, della possibilità di ricorrere al procedimento di mediazione ivi previsto e dei benefici fiscali del medesimo decreto, nonché dei casi in cui l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Dichiaro di essere stata informata, ai sensi dell'art. 2, co. 7, D. L. n. 132/2014, della possibilità di ricorrere alla convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati disciplinata dagli artt. 2 e ss. del suddetto D.L.

Dichiaro di essere stata resa edotta circa il grado di complessità dell'incarico che con la presente conferisco, le attività da espletare e la prevedibile durata del processo, nonché di avere ricevuto tutte le informazioni utili circa gli oneri ipotizzabili dal momento del conferimento sino alla conclusione dell'incarico.

Dichiaro, ai sensi e per gli effetti di cui al Reg. EU 679/2016, di essere stata informata che i dati personali, anche sensibili, verranno utilizzati per le finalità inerenti al presente mandato, autorizzando sin d'ora il rispettivo trattamento.

La presente procura alle liti è da intendersi apposta in calce all'atto, anche ai sensi dell'art. 18, co. 5, D. M. Giustizia n. 44/2011, come sostituito dal D. M. Giustizia n. 48/2013.

Eleggo domicilio presso lo studio dell'avv. Alessandro Alati in Reggio Calabria, alla via Fata Morgana 46/a.

Reggio Calabria – Mileto, li ²⁷ 12.2018

Sig.ra Silvia Giuseppina Romano

Silvia Giuseppina Romano

Vere e autentica la firma

Avv. Alessandro Alati

Alessandro Alati



CORTE DI APPELLO DI CATANZARO

IL PRESIDENTE

Visto il ricorso che precede;
fissa l'udienza del 10/4/2019 ore 9,45 per la discussione
in Camera di Consiglio;

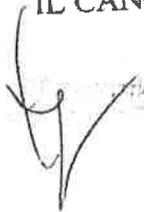
Nomina relatore il Cons. Dott. A. Scelone

Dispone la notifica del ricorso del presente provvedimento entro il termine di legge
assegnando al convenuto il termine di legge per la costituzione.

Manda alla Cancelleria per le prescritte comunicazioni.

Catanzaro, 23/1/19

IL CANCELLIERE



IL PRESIDENTE



ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

Io sottoscritto avv. Alessandro Alati, quale difensore della sig.ra Romano Silvia Giuseppina, ai sensi di legge,

attesto ed assevero

che le copie cartacee, che precedono, del ricorso alla Corte d'Appello di Catanzaro contro il Comune di San Calogero (VV), della procura alle liti e del pedissequo Decreto di fissazione udienza n. cronol. 276 del 01/02/2019 sono conformi agli originali e/o alle copie informatiche presenti nel fascicolo telematico R.G.N. 153/2019 della Corte d'Appello di Catanzaro, dal quale sono state estratte.

Reggio Calabria - Catanzaro, lì 21/02/2019

Avv. Alessandro Alati

Alessandro Alati

RELATA DI NOTIFICA

A richiesta come in atti, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario, addetto all'U.N.E.P. presso la Corte d'Appello di Catanzaro, ho notificato i suesesi atti a:

1) **COMUNE di SAN CALOGERO (VV)**, in persona Sindaco legale rappresentante *pro tempore*, con sede a San Calogero in Piazza Nicola Calipari (CAP 89842), inviandone copia conforme al suo originale a mezzo del servizio postale come da legge.

22 FEB. 2019

SCORDIA FRANCESCO
Ufficiale Giudiziario
Corte di Appello Catanzaro

SCORDIA FRANCESCO
Ufficiale Giudiziario
Corte di Appello Catanzaro

Messaggio Chiusura
Data Richiesta 22/02/2019

(10 % versato in modo virtuale)

TOTALE	€ 11,87
Dritti	€ 3,87
Trasferte	€ 0,00
10%	€ 0,00
Spese Postali	€ 8,00
Varie	€ 0,00

URGENTE

UNEP - CATANZARO
A/O C/P. 3793

**UFFICIO UNICO - UFFICIALI GIUDIZIARI
CORTE D'APPELLO di CATANZARO**

SERVIZIO NOTIFICAZIONE ATTI GIUDIZIARI

N. 3793 del Cronol. Civile
Penale

.....
(L'Ufficiale Giudiziario)

AVVERTENZE Il plico deve essere consegnato al destinatario o a persona con lui conviventi o addette alla casa, all'ufficio, all'azienda purchè non minore di 14 anni o non palesemente incapace.
In caso di assenza del destinatario, di rifiuto o assenza delle suddette persone, il plico deve essere depositato lo stesso giorno presso l'ufficio postale. L'agente postale deve dare avviso al destinatario, in busta chiusa a mezzo lettera raccata e avviso di ricevimento, dell'avvenuto deposito. Detto avviso, in caso di assenza del destinatario deve essere affisso alla porta d'ingresso o immesso nella cassetta della corrispondenza; l'avviso deve contenere l'indicazione del soggetto che ha richiesto la notifica e del suo eventuale difensore, l'ufficio Notifiche mittente, il numero cronologico e modello registro (dati ricavabili in alto a sinistra della busta).

Trascorsi 10 giorni dalla spedizione della lettera raccata senza che sia stato ritirato il plico, **L'AVVISO DI RICEVIMENTO DEVE ESSERE IMMEDIATAMENTE RESTITUITO AL MITTENTE** con tutte le annotazioni richieste nell'apposito spazio, e l'indicazione "atto non ritirato entro il termine di dieci giorni". Il plico, invece, deve essere restituito al mittente, in raccomandazione, dopo sei mesi dal deposito nell'ufficio postale con l'indicazione "non ritirato entro il termine di 180 giorni".



COMUNE DI SAN CALOGERO

PIAZZA NICOLA LUJARI

(85842) SAN CALOGERO (VV)

☎ (0963) 85174 - COGRAL tipografia limbedi (VV)