



**REGIONE CALABRIA  
GIUNTA REGIONALE**

**DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, LAVORI PUBBLICI, MOBILITA' (ILPM)  
SETTORE 1 - AFFARI GENERALI, GIURIDICI ED ECONOMICI - PRECEDURE  
ESPROPRIATIVE E CONTENZIOSO (ILPM)**

---

*Assunto il 31/01/2019*

*Numero Registro Dipartimento: 118*

DECRETO DIRIGENZIALE

**“Registro dei decreti dei Dirigenti della Regione Calabria”**

**N°. 1034 del 01/02/2019**

**OGGETTO: RICONOSCIMENTO DEBITO FUORI BILANCIO - ART. 73, COMMA 1, LETT. A) E D) DEL D.LGS. N. 118/2011 - SENTENZA DEL T.A.R. CALABRIA - CATANZARO, SEZ. 1A, N. 947/2015. ACQUISIZIONE SANANTE EX ART. 42-BIS DEL D.P.R. N. 327/2001, DI BENI INTERESSATI DALLA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE ACQUEDOTTISTICHE NEL COMUNE DI PENTONE (CZ).**

**Dichiarazione di conformità della copia informatica**

Il presente documento, ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e successive modificazioni è copia conforme informatica del provvedimento originale in formato elettronico, firmato digitalmente, conservato in banca dati della Regione Calabria.

## IL DIRIGENTE DEL SETTORE

### VISTI:

- la Legge Regionale n. 7 del 13 marzo 1996, recante "Norme sull'ordinamento delle strutture organizzative della Giunta Regionale e sulla dirigenza regionale", ed in particolare: a) l'art. 28 che individua compiti e responsabilità del Dirigente con funzioni di Dirigente Generale;
- la Delibera di G.R. 21.6.1999, n. 2661, recante "Adeguamento delle norme legislative e regolamentari in vigore per l'attuazione delle disposizioni recate dalla Legge Regionale n. 7/96 e dal D.Lgs n. 29/93 e succ. modif. ed integrazioni";
- gli artt.4, 10, 16 e 17 del D. Lgs. 30 marzo 2001, n.165 e ss.mm.ii.;
- il decreto n. 354 del 21/6/1999 del Presidente della Regione, recante "Separazione dell'attività amministrativa di indirizzo e di controllo da quella di gestione";

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 19 del 05/02/2015, avente ad oggetto "Approvazione della nuova macro - struttura della Giunta Regionale";

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 111 del 17/04/2015, di modificazione ed integrazione della D.G.R. n. 19 del 5 febbraio 2015;

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 541 del 16/12/2015, recante "Approvazione nuova struttura organizzativa della G.R. e metodologia di graduazione delle funzioni dirigenziali – revoca della struttura organizzativa della Giunta Regionale approvata con D.G.R. n. 428 del 20 novembre 2013" la quale, tra l'altro, ha disposto che gli incarichi dirigenziali apicali, attualmente ricoperti in reggenza, rimangono transitoriamente in vigore;

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 271 del 12/07/2016, avente ad oggetto: "Nuova struttura organizzativa della Giunta Regionale approvata con Delibera n. 541/2015 e s.m.i. - Determinazione della entrata in vigore";

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 26 del 17/02/2017, avente ad oggetto: "Revisione della struttura organizzativa della giunta regionale e approvazione atto d'indirizzo per la costituzione degli uffici di prossimità (Udp)";

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 453 del 29/09/2017, avente ad oggetto: "Modifiche e integrazioni al regolamento n. 16 del 23 dicembre 2015 e s.m.i." e ss.mm.ii.;

### VISTE

- La D.G.R. n. 643 del 18/12/2018, con la quale è stato individuato l'ing. Domenico Pallaria, per il conferimento dell'incarico di Dirigente Generale reggente del Dipartimento "Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità";

- Il successivo D.P.G.R. n.139 del 19/12/2018 con il quale è stato conferito all'ing. Domenico Pallaria, l'incarico di Dirigente Generale reggente del Dipartimento "Infrastrutture, Lavori Pubblici, Mobilità";

**VISTO** il decreto del Dirigente Generale n. 7890 del 05/07/2016, col quale è stato conferito l'incarico di Dirigente del Settore n. 1, "Affari Generali Giuridici Ed Economici - Procedure Espropriative e Contenzioso" del Dipartimento Infrastrutture Lavori Pubblici Mobilità, all'Avv. Filomena Tiziana Corallini;

**VISTA** la L.R. n. 49 del 21.12.2018 "Bilancio di previsione finanziario della Regione Calabria per gli anni 2019-2021"

**VISTA** la D.G.R. n. 648 del 21.12.2018 recante "Documento tecnico di accompagnamento al bilancio di previsione finanziario della Regione Calabria per gli anni 2019 - 2021 (artt. 11 e 39, c.10, D.Lgs 23.6.2011, n.118).

**VISTA** la D.G.R. n. 649 del 21.12.2018 recante "Bilancio finanziario gestionale della Regione Calabria per gli anni 2019 - 2021 (art.39, c.10, D.Lgs 23.6.2011, n.118)"

### PREMESSO CHE:

- i Sigg.ri Rosano Caterina, Caroleo Fioramante e Caroleo Francesco, sono contitolari di un appezzamento di terreno contraddistinto in Catasto al Foglio n. 1 del comune di Pentone (CZ), Particella n. 362, acquistato dalla Sig.ra Rosano Caterina e dal Sig. Caroleo Benito in seguito ad atto di compravendita del 10 aprile 1984, registrato in Catanzaro il 02.05.1984 al n.1881, rep. n.2352,
- su tale particella insiste, sin dal momento dell'acquisto, una infrastruttura acquedottistica regionale (serbatoio) per la fornitura d'acqua potabile nel Comune di Pentone;
- a seguito della notifica ai dei Sigg.ri Rosano-Caroleo dell'avviso di accertamento n. CZ0175863,001/12 dell'Agenzia del Territorio di Catanzaro, riguardante la mancata denuncia in Catasto dell'infrastruttura acquedottistica, i medesimi hanno chiesto alla Regione Calabria di produrre la documentazione attestante la legittimità dell'occupazione del terreno in discorso;

- successivamente, in mancanza dei documenti richiesti, i Sigg.ri Rosano Caterina, Caroleo Fioramante e Caroleo Francesco, hanno presentato istanza alla Regione Calabria volta ad ottenere un provvedimento di acquisizione ex art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001;
- sul ricorso n. R.G. n. 1772/2014, dei Sigg.ri Rosano Caterina, Caroleo Fioramante e Caroleo Francesco, per l'annullamento della illegittimità del silenzio serbato sull'istanza del 06/05/2014, volta ad ottenere un provvedimento ex art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 da parte della Regione Calabria, il T.A.R. Calabria - Catanzaro, Sez. prima, ha emesso la Sentenza n. 947/2015, con la quale è stato ordinato alla Regione di emettere una pronuncia esplicita sull'istanza entro e non oltre un termine di giorni 30 dalla comunicazione della sentenza e, per il caso di ulteriore inottemperanza, a tale compito provvederà nel termine di giorni 90, il Prefetto di Catanzaro o un funzionario da questi delegato, quale Commissario ad Acta;
- il Prefetto di Catanzaro, con atto del 25/06/2015, prot. n. 56387, delegava l'Ing. Francesco Pontieri presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Calabria, ad espletare gli adempimenti di cui alla Sentenza del T.A.R.;
- l'Ing. Francesco Pontieri dopo avere proceduto a verificare che l'infrastruttura acquedottistica serbatoio, a seguito di attribuzione di rendita presunta, era stata distinta in Catasto al Foglio n. 1, Part. 402, Sub 1 Categoria C/2, si dimetteva dall'incarico;
- il Prefetto di Catanzaro ha nominato nuovo Commissario ad acta, l'Ing. Vincenzo De Sarro, funzionario dell'Anas S.p.A. di Catanzaro;
- il Commissario ad acta, ha proceduto a far eseguire l'accatastamento del serbatoio, che oggi risulta distinto in Catasto al Foglio n. 1, Part. 402, Sub 2, ed ha adottato il decreto n. 3 del 31/08/2017, repertoriato al n. 9577 del 30-08-2017, di espropriazione dei tale unità immobiliare (serbatoio) senza determinazione di indennizzi;
- i Sigg.ri Rosano Caterina, Caroleo Fioramante e Caroleo Francesco, ritenendo il decreto del Commissario ad acta n. 9577 del 30-08-2017, non rispondente ai dettami di cui all'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, in data 25/09/2017, hanno rivolto ricorso, ex art. 117, comma 4 del D.Lgs. 104/2010, al T.A.R. per la Calabria, affinché si ordinasse al Commissario ad acta, l'integrazione del decreto con l'acquisizione di tutte le opere eseguite dalla Regione Calabria sulla originaria particella n. 362, quali posa di tubazioni e raccordi, indispensabili per il funzionamento dello stesso serbatoio, e altresì, l'attribuzione degli indennizzi previsti dall'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001;
- il T.A.R. per la Calabria, all'udienza del 29/11/2017, ha preso atto della volontà della Regione Calabria di completare la procedura di acquisizione ex art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001;

**CONSIDERATO** che l'art. 42-bis del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di dichiarazione di pubblica utilità, approvato con D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., prevede la corresponsione di un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale, da determinarsi in misura corrispondente al valore del bene; di un indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale, forfettariamente liquidato nella misura del 10% del valore venale e, a titolo risarcitorio, per il periodo di occupazione senza titolo, l'interesse del 5% annuo sul valore venale dei beni;

**CONSIDERATO** che, trattandosi nel caso di infrastrutture acquedottistiche, i beni illegittimamente ablati sono da iscrivere nell'inventario dei beni demaniali della Regione Calabria ex art. 822, comma 2, del codice civile, per come disposto dagli art. 1, comma 3 della L.R. 15/1992, recante "*Disciplina dei beni in proprietà della Regione*" e dall'art. 12, comma 1, lett. a), della L.R. 9/2007;

**VISTA** la relazione di stima del 15/01/2019, del Geom. Domenico Cimino, dipendente di azienda Calabria Lavoro, assegnato al Settore 1 del Dipartimento Infrastrutture-LL.PP.-Mobilità, con la quale è stato individuato il valore venale dei beni di proprietà dei Sigg.ri Rosano-Caroleo interessati dalla realizzazione delle infrastrutture acquedottistiche in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio:

- Catasto Urbano - Foglio di mappa n. 1 del comune di Pentone, Part. 402, Sub 2, interessata dalla realizzazione del serbatoio ed oggetto della Sentenza del T.A.R. n. 947/2015;
- Catasto Terreni - Foglio di mappa n. 1 del comune di Pentone, Partt. 352, 354, 405 e 406, interessate dalla strada di accesso al serbatoio e da condotte interrate, oggetto del ricorso del 25/09/2017, con la quale i Sigg.ri Rosano-Caroleo hanno domandato al T.A.R. Calabria, di voler ordinare al Commissario ad acta, l'integrazione del decreto con l'acquisizione di tutte le opere eseguite dalla Regione Calabria sulla originaria particella n. 362, quali posa di tubazioni e raccordi, indispensabili per il funzionamento del serbatoio;

**VISTA** la relazione del Geom. Domenico Cimino del 15/01/2019, con la quale si provvede, altresì, ad effettuare il calcolo degli indennizzi per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale previsti dall'art. 42-

bis del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., dovuti ai proprietari dei beni illegittimamente ablati, dalla quale risulta che l'importo totale degli indennizzi da corrispondere ammonta a complessivi **€.11.605,02**, (di cui €.4.702,50 quale valore venale dei beni; €. 470,25 a titolo di indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale ed €. 6.315,67+116,60 a titolo risarcitorio, per il periodo di occupazione senza titolo;

**VISTO** il comma 4 dell'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., col quale si dispone che col provvedimento di acquisizione deve essere liquidato l'indennizzo e disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni e che l'atto deve essere notificato al proprietario e comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto la condizione sospensiva del pagamento o del deposito dell'indennizzo ed è soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione precedente;

**VISTA** la Sentenza della Corte Costituzionale n. 71/2015, che definisce il procedimento di cui all'art. 42-bis del T.U. sulle espropriazioni, come una sorta di procedimento espropriativo semplificato, che assorbe in sé sia la dichiarazione di pubblica utilità, sia il decreto di esproprio, e quindi sintetizza *uno actu* lo svolgimento dell'intero procedimento, in presenza dei presupposti indicati dalla norma;

**CONSIDERATO** che, a termini di quanto disposto dall'art. 1, comma 1, della Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro - TUR), i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, sono soggetti a registrazione in termine fisso;

**CONSIDERATO** che, a termini di quanto disposto dall'art. 13, rubricato "Termini per la richiesta di registrazione", la registrazione degli atti che vi sono soggetti in termine fisso deve essere richiesta, (...) entro venti giorni dalla data dell'atto;

**CONSIDERATO** che a termini di quanto disposto dall'art. 57, comma 8, del citato D.P.R. n. 131/1986, negli atti di espropriazione per pubblica utilità o di trasferimento coattivo della proprietà o di diritti reali di godimento l'imposta è dovuta solo dall'ente espropriante, prevedendo l'esenzione solo nel caso in cui l'espropriante o acquirente sia lo Stato;

**VISTA** la citata Circolare dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Normativa – n. 2/E del 21/02/2014, chiarisce che, il riformulato l'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al TUR, prevede, accanto all'aliquota per la tassazione degli atti, nella misura del 9% per i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, l'introduzione di una nuova aliquota di imposta per i trasferimenti di terreni agricoli e relative pertinenze a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale;

**CONSIDERATO** che, a termini di quanto disposto dall'art. 1, comma 905, della Legge 208/2015 (Legge di stabilità 2016), l'aliquota applicata agli atti di trasferimento a titolo oneroso di terreni agricoli ceduti a favore di soggetti diversi dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale passa dal 12% al 15%, con un limite minimo di euro 1.000,00;

**CONSIDERATO** che, per quanto riguarda l'imposta ipotecaria e catastale, la Circolare n. 2/E del 21/02/2014, precisa, al punto 1.4 "Norme abrogate per effetto della riformulazione dell'articolo 1", per la seguente tipologia di trasferimenti: Immobili ceduti nei confronti dello Stato o di enti pubblici territoriali, che, nei trasferimenti a favore degli Enti pubblici territoriali, soggetti a imposta di proporzionale di registro di cui all'art. 1 della Tariffa, le imposte ipotecaria e catastale devono essere applicate della misura fissa di €. 50,00 ciascuna;

**CONSIDERATO** che l'art. 69, comma 1, del D.P.R. n. 131/1986, "omissione della richiesta di registrazione e della presentazione della denuncia", dispone che: "chi omette la richiesta di registrazione degli atti e dei fatti rilevanti ai fini dell'applicazione dell'imposta, ovvero la presentazione delle denunce previste dall'articolo 19, è punito con la sanzione amministrativa dal centoventi al duecentoquaranta per cento dell'imposta dovuta";

**CONSIDERATO** che, a termini delle disposizioni sopra richiamate, l'importo delle somme necessarie a provvedere alla registrazione del provvedimento di acquisizione ex art. 42-bis del T.U. sulle espropriazioni, ammonta a complessivi **€. 1.298,00**, come da schema di calcolo allegato al presente atto;

**CONSIDERATO** altresì che, alle ulteriori spese necessarie per l'espletamento delle attività necessarie alla notifica, trascrizione e voltura del provvedimento di acquisizione ex art. 42-bis del T.U. sulle espropriazioni, potrà farsi fronte con le somme stanziare sul capitolo U9080100101 "Spese destinate al finanziamento del supporto tecnico e per le attività di natura amministrativa e procedurale, necessarie per l'adozione dei provvedimenti di acquisizione di cui all'art. 42-bis del D.P.R. n. 327 del 8

giugno 2001", del bilancio regionale, che presenta sufficiente disponibilità;

**RITENUTO** pertanto, dover riconoscere l'importo complessivo pari ad **€. 12.903,02 (€. 11.605,02 + €. 1.298,00)**, occorrente per il pagamento degli indennizzi previsti dall'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, in favore dei proprietari degli immobili illegittimamente occupati per la realizzazione delle infrastrutture acquedottistiche, indicati nell'allegata relazione del Geom. Domenico Cimino del 15/01/2019 e per il versamento delle relative imposte di registro, ipotecarie e catastali di cui all'allegato schema di calcolo, in ottemperanza alla Sentenza del T.A.R. Calabria – Catanzaro n. 947/2015, quale debito fuori bilancio ex art. 73, comma 1, lett. a) e lett. d) del D.Lgs. n. 118/2011;

**PRESO ATTO** che il presente provvedimento, allo stato, non comporta oneri a carico del bilancio annuale e/o pluriennale regionale.

## **D E C R E T A**

La narrativa e gli allegati costituiscono parte integrante del presente provvedimento.

- 1) Di riconoscere il debito fuori bilancio, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. a) e lett. d) del D.Lgs. n. 118/2011, della somma di **€. 12.903,02** occorrente per l'adozione del provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., dei beni distinti al Catasto Urbano al Foglio di mappa n. 1 del comune di Pentone, Part. 402, Sub 2 ed al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 1 del comune di Pentone, Partt. 352, 354, 405 e 406, in ottemperanza alla Sentenza del T.A.R. Calabria, Sez. 1<sup>a</sup>, n. 947/2015.
- 2) Di inoltrare il presente Decreto al Dipartimento Bilancio e Patrimonio, richiedendo allo stesso la trasmissione al Consiglio Regionale ai fini del riconoscimento della legittimità del debito fuori bilancio derivante da sentenze esecutive e da procedure espropriative o di occupazione d'urgenza per opere di pubblica utilità.
- 3) Di provvedere con successivo atto all'impegno delle somme eventualmente rese disponibili, all'emissione del provvedimento di liquidazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e all'emissione del provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm.ii., dei beni distinti al Catasto Urbano al Foglio di mappa n. 1 del comune di Pentone, Part. 402, Sub 2 ed al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 1 del comune di Pentone, Partt. 352, 354, 405 e 406 e, successivamente, in caso di accettazione delle somme determinate col provvedimento di acquisizione sanante, alla liquidazione degli indennizzi ai proprietari dei beni o, in alternativa, al deposito di tali somme presso la Ragioneria Territoriale dello Stato di Catanzaro.
- 4) Di trasmettere il presente Decreto alla Procura Regionale presso la Corte dei Conti e all'Avvocatura Regionale.
- 5) Di disporre la pubblicazione del presente Decreto sul Burc.

Sottoscritta dal Responsabile del Procedimento  
**MARASCO CLAUDIO TULLIO**  
(con firma digitale)

Sottoscritta dalla Dirigente  
**CORALLINI FILOMENA TIZIANA**  
(con firma digitale)

## Relazione tecnico estimativa

Oggetto: R.G. n. 1772/2014 T.A.R. Calabria – Sentenza n. 947/15 del 23/04/2015.

Ditta: Rosano Caterina + altri c/la Regione Calabria.

### **PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Cimino Domenico, su richiesta del dirigente del Settore 1 – Ufficio Regionale Espropri, Avv. Filomena Tiziana Corallini, ha effettuato sopralluogo presso i terreni oggetto della presente relazione di stima per verificare le reali peculiarità e determinare il più probabile valore di mercato.

Tale esigenza nasce, a seguito della causa promossa dalla sig.ra Rosano Caterina + altri contro la Regione Calabria, relativa alla presenza di un manufatto acquedottistico realizzato su terreno acquistato dai ricorrenti il 10/04/1984, per stabilire, quindi, le somme da liquidare alla ditta ricorrente considerato che si rende necessario procedere all'acquisizione sanante ai sensi dell'art. 42 bis DPR 327/2001 del terreno oggetto di stima, illegittimamente occupato da parte della Regione Calabria.

Più precisamente, scopo della presente perizia è quello di determinare il valore venale della porzione di terreno utilizzato per la costruzione del serbatoio idrico, della relativa condotta di adduzione interrata e della strada di accesso, realizzato per l'approvvigionamento di acqua potabile del comune di Pentone.

### **DESCRIZIONE DEL TERRENO ED UTILIZZO ATTUALE**

Il terreno oggetto di stima è ubicato nel Comune di Pentone ed è identificato al catasto urbano al foglio di mappa 1 p.lla 402 sub 2, per il serbatoio ed area di pertinenza (ex p.lla 362) in seguito alla redazione di tipo mappale eseguito dal Commissario ad acta Ing. Vincenzo De Sarro appositamente nominato, ed al catasto terreni al foglio di mappa 1 p.lle 352, 354, 405 e 406 per la strada di accesso e condotte interrate di collegamento al

serbatoio. L'estensione delle singole particelle interessate, per come risultante dalle visure catastali è la seguente:

- p.lla 352 è di mq 200,00;
- p.lla 354 è di mq 70,00;
- p.lla 402 sub 2 mq 390,00;
- p.lla 405 è di mq 70,00
- p.lla 406 è di mq 310,00.

La zona di interesse è situata nelle immediate vicinanze della strada provinciale. Ad essa, si accede direttamente dalla strada principale per mezzo di stradina interna che serve l'intera località.

L'area considerata ha una conformazione pressoché regolare e, da un punto di vista orografico, si presenta piuttosto ripida lungo tutta la sua estensione. È presente recinzione su quasi tutto il perimetro dell'area occupata dal serbatoio.

Allo stato attuale l'area del serbatoio racchiude al suo interno un manufatto in c.a. ben visibile con dimensioni in pianta di mt 6.00 x 5.00 circa ed un manufatto interrato dalla forma circolare, dal diametro di mt 10.00 circa. Tali manufatti nella loro interezza insieme alle condotte interrate ed alla strada di accesso costituiscono l'opera acquedottistica (serbatoio) che garantisce l'approvvigionamento idrico al Comune di Pentone.

#### **DESCRIZIONE URBANISTICA**

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 14/2016 del 26/07/2018, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pentone il 26/07/2018, il terreno oggetto di stima, secondo il P.R.G. approvato con Decreto P.G.R. n. 302 del 08/06/1996, ricade per come di seguito evidenziato:

- p.lla 352, 81% strada di piano e 19% zona omogenea E "Agricola";
- p.lla 354, 11% strada di piano e 89% zona omogenea E "Agricola";
- p.lla 405, 100% zona omogenea E "Agricola";
- p.lla 406, 100% in zona omogenea C "Espansione";
- p.lla 402 sub 2, per il 55% in zona omogenea C "Espansione" e per il restante 45% in zona E "Agricola";

mentre, secondo il P.S.A. adottato con delibera di Consiglio Comunale n 7/2014 divenuta esecutiva il 25/04/2014, ed a seguito delle osservazioni prot. 2000 del 21/07/2015,

positivamente accolte con delibera di Consiglio Comunale n 28 del 19/05/2018, le p.lle interessate ricadono per come di seguito:

- p.lla 352, 78% strada di piano di tipo "D" - 22% territorio agricolo e forestale - classe E5 "sottozona ambiti di interesse ambientale per la difesa del suolo non suscettibile di insediamenti";
- p.lla 354, 100% territorio agricolo e forestale - classe E5 "sottozona ambiti di interesse ambientale per la difesa del suolo non suscettibile di insediamenti";
- p.lla 405, Aree già urbanizzate – classe AC2 – "ambito urbano consolidato per insediamenti residenziali di trasformazione e completamento";
- p.lla 406, Aree già urbanizzate – classe AC2 – "ambito urbano consolidato per insediamenti residenziali di trasformazione e completamento";
- p.lla 402 sub 2 Aree già urbanizzate – classe AC2 – "ambito urbano consolidato per insediamenti residenziali di trasformazione e completamento".

Da ciò, si desume che ad oggi parte del terreno in oggetto (p.lle 402, 405, 406), con l'adozione del Piano strutturale Associato, ha destinazione edificabile.

Tuttavia, esiste una procedura chiamata misura di salvaguardia, che produce effetti di cautela e di coordinamento per il passaggio da un PRG (piano regolatore generale) previgente verso un nuovo strumento urbanistico che nello specifico è il nuovo P.S.A. (piano strutturale associato).

Infatti, secondo le norme vigenti, per ultimo il DPR 380/01, il nuovo P.S.A. adottato (ma non ancora approvato) affianca quello esistente, al suo stesso livello. Il regime delle misure di salvaguardia inizia con l'adozione di un nuovo piano e apre un periodo in cui valgono contemporaneamente entrambi gli strumenti urbanistici.

Nella consuetudine viene applicato un sistema di doppio filtro valutando prima l'ammissibilità di un'eventuale domanda nei confronti dello strumento vigente (approvato) e in caso favorevole si procede all'ulteriore valutazione di ammissibilità anche nei confronti dello strumento adottato.

Ne va da se che, avendo due versioni dello strumento urbanistico, entrambi efficaci, si devono necessariamente applicare le disposizioni più restrittiva tra loro, infatti, in assenza della doppia conformità ad entrambi, non può essere rilasciato alcun titolo abilitativo.

Le cosiddette misure di salvaguardia, in seguito all'adozione di un nuovo strumento urbanistico valgono, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 comma 3 del DPR 380/01, per tre

anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione.

Si conclude, pertanto, che le aree oggetto della presente stima ricadono, per come previsto dall'attuale Piano Regolatore Generale:

- p.lla 352, 81% strada di piano e 19% zona omogenea E "Agricola";
- p.lla 354, 11% strada di piano e 89% zona omogenea E "Agricola";
- p.lla 405, 100% zona omogenea E "Agricola";
- p.lla 406, 100% in zona omogenea C "Espansione";
- p.lla 402 sub 2, per il 55% in zona omogenea C "Espansione" e per il restante 45% in zona E "Agricola".

Nelle zone classificate C1 "Espansione", l'edificazione è consentita, sempre a seguito di rilascio del permesso di costruire, previa approvazione di piani di lottizzazione o piani particolareggiati.

Per quanto riguarda gli standard si dovranno osservare i vincoli indicati nelle tavole del piano precisando che i piani particolareggiati e di lottizzazione sono tenuti ad osservare ed individuare le aree per le zone pubbliche per come indicate nelle tavole.

Coloro i quali intendano procedere alla suddivisione in lotti delle aree della zona C1 sono tenuti a prevedere all'interno della zona lottizzata la viabilità di penetrazione e le aree di sosta e parcheggio, in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge 765/1967.

Le aree per standard dovranno essere previste all'interno delle aree individuate in misura maggiore o uguale a quanto precisato per la singola zona. In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

**Indice massimo di fabbricabilità territoriale:**

1,00 mc/mq per il Capoluogo

**Indice massimo di fabbricabilità fondiaria:**

1,30 mc/mq per il Capoluogo

**Altezza massima degli edifici e numero piani fuori terra:**

m 10,00 e 3 piani fuori terra

**Distanza minima dai cigli stradali:**

Valgono le norme prescritte per le zone B.

**Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà:**

m 5,00.

**Distanza minima tra fabbricati:** è prescritta, fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la distanza minima pari altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**Deroghe:** sono ammesse deroghe alle altezze e alle distanze (dai cigli stradali, dai confini e tra i fabbricati), nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate, con previsioni plani volumetriche.

**Aree per standard:**

**a) Capoluogo**

Le aree per standard, da prevedere con gli strumenti attuativi sono, per ogni abitante da insediare:

- istruzione 4,50 mq
- interesse comune 2,00 mq
- verde attrezzato e sport 9,00 mq
- parcheggi 2,50 mq

Pertanto, considerando l'estensione delle varie particelle si determinano le seguenti superfici per destinazione:

p.lla 406, area C "Espansione" (310x100%) = mq 310,00  
p.lla 402 sub 2, area C "Espansione" (390x55%) = mq 214,50  
p.lla 402 sub 2 area E "Agricola" (390x45%) = mq 175,50;  
totale area edificabile mq. 310,00 + 214,50 = **mq. 524,50**

Abitanti insediabili = mq 524,50 x 1.00 (indice fabbricabilità territoriale) = volume realizzabile mc 524.50 / 100 (volume considerato per abitante) = 5.25 abitanti insediabili.

Area standard =(5.25 x 4.50) + (5.25 x 2.00) + (5.25 x 9.00) + (5.25 x 2.50) = **mq 96,60.**

Sulle aree classificate come strada di piano non e' consentita alcun tipo di edificazione, mentre, sulle aree a destinazione agricola e' consentita solamente l'edificazione di edifici per la residenza degli agricoltori e le attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività e solo dagli operatori agricoli, ma comunque con distanze minime dai confini pari a mt. 15,00, condizione più restrittiva.

Pertanto nello specifico, avendo le particelle una larghezza di mt 4,00 circa, non e' concretamente possibile l'edificazione.

#### **CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA**

Per giungere alla determinazione del valore del terreno oggetto di stima, il procedimento di stima utilizzato sarà di tipo sintetico per comparazione. Tale metodo si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per definire il valore di stima.

Nel procedimento di stima, la relazione che lega il parametro di riferimento con il valore dell'immobile da stimare è del tipo lineare e proporzionale, dove il termine di raffronto utilizzato, come riferimento delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, risulta essere il parametro "superficie".

Pertanto, per stabilire il valore dei terreni in oggetto, il sottoscritto, ha effettuato delle indagini su compravendite di immobili con caratteristiche simili al fondo oggetto di valutazione, avendo cura di rilevare il prezzo di mercato ed il parametro tecnico "superficie", per accertare il valore reale rispetto alle condizioni del mercato immobiliare locale.

Al valore così determinato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano il terreno da valutare rispetto a quelli di valore noto utilizzati come riferimento.

A tal scopo sono state analizzate le seguenti caratteristiche:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture, servizi pubblici ecc..), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Dagli accertamenti e ricerche eseguite risulta che nella zona sono avvenute delle compravendite di terreni con caratteristiche similari a quello in esame, e nelle aree immediatamente limitrofe, anche se negli ultimi anni il mercato immobiliare nel comune di

Pentone segue le sorti dell'andamento generale a livello nazionale e regionale con una evidente tendenza in diminuzione delle transazioni immobiliari, soprattutto per i terreni edificabili.

L'indagine ha evidenziato che il segmento di mercato immobiliare, relativo ai terreni a destinazione agricola ed edificabili con destinazione "C" di Espansione, nel comune di Pentone mostra una sostanziale stazionarietà delle compravendite, dovute anche alla presenza di molte aree fabbricabili ad edificazione diretta e non subordinati a piani di lottizzazione convenzionata come quello oggetto di stima ed alla bassa richiesta di terreni agricoli di piccole estensioni.

Mentre, per quanto attiene ai parametri edificatori ed ai vincoli presenti nell'area oggetto di stima, si evince che le due particelle di terreno in esame, per la loro conformazione geometrica, per la presenza dell'opera acquedottistica, al centro del lotto, da decurtare eventualmente dalla cubatura realizzabile, nonché, per le distanze da mantenere dai confini e dai manufatti esistenti, risultano chiaramente inedificabili.

Non di meno, avendo a disposizione una superficie edificatoria pari e mq 524,50, soggetta a lottizzazione convenzionata o piano attuativo, da cui decurtare le aree a standard verosimilmente di circa mq 96,60, si intuisce chiaramente che la superficie a disposizione per un'eventuale edificazione si riduce ulteriormente.

L'unico utilizzo edificatorio consentito per il lotto in esame e' quello di proporre una lottizzazione convenzionata assieme ai proprietari dei terreni limitrofi, con la medesima destinazione urbanistica, per poter sfruttare l'irrisoria cubatura residua.

## CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi precedentemente enunciate, in considerazione all'effettivo utilizzo dei terreni oggetto di stima, nonché, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed alle peculiarità degli stessi si può attribuire un valore per metro quadrato pari ad € 7,00 per le aree a destinazione edificabile ed € 2,00 per l'area a destinazione agricola e strada di piano.

Da ciò, si determinano i seguenti valori:

area edificabile mq. 524,50 x € 7,00 =	€ 3.671,50
area agricola e strada mq. 515,50 x € 2,00 =	€ <u>1.031,00</u>
Per un totale di	€ <b>4.702,50</b>

Al fine di determinare il 5% annuo dovuto a titolo risarcitorio per il periodo di occupazione senza titolo si e' proceduto alla devalutazione del valore venale del terreno come sopra stimato fino al 10/04/1984 (anno di acquisto del terreno), determinando il valore anno per anno sul quale calcolare il 5% dovuto a titolo risarcitorio.

Per poter calcolare correttamente l'importo del 5% annuo, il sottoscritto si è avvalso di un'applicazione di calcolo messa a disposizione dallo studio dell'avv. Andreani, liberamente utilizzabile dal sito [www.avvocatoandreani.it](http://www.avvocatoandreani.it).

La scelta dell'applicativo impiegato è stata fatta dopo aver eseguito le opportune ricerche e verifiche, riscontrando che l'applicativo usato risulta essere quello maggiormente accreditato ed utilizzato per procedure analoghe.

Dalle risultanze dei calcoli eseguiti si e' potuto determinare un valore dovuto per il 5% annuo pari ad **€ 2338,57** fino al 15/01/2019, ed un valore dovuto per il 10 % una tantum di indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale pari ad **€ 470,25**.

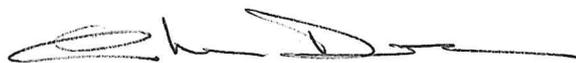
Considerato che l'effettivo pagamento potrà avvenire a seguito della conclusione della procedura di riconoscimento del debito fuori bilancio, si ritiene opportuno considerare ulteriori sei mesi di interessi fino alla conclusione dell'iter di riconoscimento, quantificati per un importo di **€ 116,60**.

Per un totale complessivo per come segue:

valore venale	€ 4.702,50
5 % annuo su importo devalutato come da prospetto allegato	€ 6.315,67
10% una tantum	€ 470,25
ulteriori interessi	€ <u>116,60</u>
<b>totale</b>	<b>€ 11.605,02</b>

Catanzaro, 15/01/2019

Geom. Cimino Domenico



---

## Calcolo della Devalutazione Monetaria

**Importo da Devalutare: € 4.702,50**

Dal mese di: Dicembre 2018

Al mese di: Aprile 1984

Indice Istat utilizzato: FOI generale

---

Mese	anno	Var % mensile	Var % totale	Importo devalutato	5 %
Nov	2018	0,1%	0,1%	4707,21	235.36
Apr	2018	-0,3%	-0,4%	4683,76	234.19
Apr	2017	0,2%	-0,8%	4665,18	233.26
Apr	2016	-0,1%	-2,4%	4587,80	229.39
Apr	2015	-0,1%	-2,1%	4605,78	230.29
Apr	2014	0,1%	-1,8%	4619,35	230.97
Apr	2013	0,0%	-2,2%	4596,77	229.84
Apr	2012	0,1%	-3,4%	4543,48	227.17
Apr	2011	-0,1%	-6,4%	4403,09	220.15
Apr	2010	-0,1%	-8,8%	4290,60	214.53
Apr	2009	-0,2%	-10,2%	4221,27	211.06
Apr	2008	-0,5%	-11,1%	4180,00	209.00
Apr	2007	-0,3%	-13,9%	4046,90	202.35
Apr	2006	-0,3%	-15,1%	3991,94	199.60
Apr	2005	-0,2%	-16,8%	3912,23	195.61
Apr	2004	-0,2%	-18,2%	3845,05	192.25
Apr	2003	-0,1%	-19,8%	3771,05	188.55
Apr	2002	-0,2%	-21,8%	3679,58	183.98
Apr	2001	-0,3%	-23,5%	3595,18	179.76
Apr	2000	-0,3%	-25,8%	3488,50	174.43
Apr	1999	-0,2%	-27,4%	3415,03	170.75
Apr	1998	-0,2%	-28,5%	3361,33	168.07

---

Apr	1997	-0,3%	-29,8%	3302,32	165.12
Apr	1996	-0,4%	-31,0%	3245,34	162.27
Apr	1995	-0,6%	-34,0%	3103,96	155.20
Apr	1994	-0,4%	-37,3%	2950,13	147.51
Apr	1993	-0,4%	-39,7%	2836,25	141.81
Apr	1992	-0,5%	-42,1%	2721,35	136.07
Apr	1991	-0,4%	-45,1%	2579,54	128.98
Apr	1990	-0,3%	-48,6%	2417,74	120.89
Apr	1989	-0,4%	-51,4%	2283,88	114.19
Apr	1988	-0,3%	-54,5%	2141,39	107.07
Apr	1987	-0,4%	-56,6%	2039,25	101.96
Apr	1986	-0,4%	-58,4%	1957,74	97.89
Apr	1985	-0,6%	-61,0%	1835,48	91.77
Apr	1984	-0,6%	-64,1%	1687,90	84.40
					6315,67

Indice Dicembre 2018: 102,1

Indice Aprile 1984: 173,3

Raccordo Indici: 4,729

Indice di Devalutazione: 0,359

Totale Devalutazione: € 3.014,60

**Importo Devalutato: € 1.687,90**

## Schema di calcolo imposta di registro

Considerato che le particelle catastali interessate dall'acquisizione, secondo lo strumento urbanistico del Comune di Pentone, ricadono in parte in Z.O. edificabile ed in parte in Z.O. agricola, per poter effettuare il calcolo dell'imposta di registro, da determinarsi sul valore complessivo dell'indennizzo, si e' proceduto a calcolare l'imposta applicando l'aliquota del 9% sulla porzione di indennizzo riguardante la parte di terreno edificabile e applicando l'aliquota del 15% sulla porzione di indennizzo riguardante la parte di terreno avente natura agricola:

- incidenza percentuale del valore del terreno edificabile = 78,075% dell'importo complessivo dell'indennizzo = (€ 11.605,02 x 78,075%) = € 9.060,68  
aliquota 9% = € 9.060,68 x 9/100= € 815,46 arr.    **€ 816,00**
- incidenza percentuale del valore del terreno agricolo = 21,925% dell'importo complessivo dell'indennizzo = (€ 11.605,02 x 21,925%) = € 2.544,40  
aliquota 15% = 2.544,40 x 15/100= 381,65 arr.    **€ 382,00**
- Imposta ipotecaria e catastale in misura fissa, trattandosi di un'unica ditta catastale:  
€ 50,00 + € 50,00 =                    **€ 100,00**

**Totale            € 1.298,00**

Catanzaro, 15/01/2019