

CONSIGLIO COMUNALE DEL 15 giugno 2020

ALLEGATO AL PUNTO N.2 : acquisizione sanante ex art.42 bis del D.P.R. n.327/2001 di un'area identificata in catasto al foglio 8 ,particella 672 di superficie pari a 419 mq ,destinata a viabilità ,di proprietà della sig.ra Corrado Domenica da Cursi.

Carissimi ,

dopo un'attenta analisi della documentazione allegata agli atti di questo consiglio,e dopo un approfondimento sul procedimento di contenzioso civile riguardante l'intera controversia di cui in oggetto ,

CHIEDO

un **RINVIO** del punto all'ordine del giorno per le seguenti motivazioni.

La vicenda riguarda una delle tante questioni rimaste ancora aperte , a distanza di tantissimi anni.

Si tratta ,infatti, di un'opera urbanistica , di un Piano di Lottizzazione, che ,dopo tante spese effettuate a carico del Comune ,è stata annullato ,incidendo pesantemente sul bilancio dell'Ente stesso.

E non è il solo ad essere stato annullato perché la stessa fine hanno fatto i piani di lottizzazione di via Ungolaro ,di via Bagnolo , e tante altre opere pubbliche , che , con il loro annullamento , non hanno fatto altro che bloccare lo sviluppo del Paese e della sua stessa viabilità.

Vero è che a tutt'oggi , a distanza di ben 19 anni dalla prima bozza di Piano Regolatore Generale , nulla è stato fatto dal punto di vista urbanistico , di PUG neanche a parlare, ed in questa situazione il paese si sviluppa in modo disordinato e senza regole .

Queste regole, in pratica sono quelle dettate da uno strumento che è ampiamente obsoleto ,e cioè dalla Variante al Programma di Fabbricazione del 1980.

Questa premessa era opportuna , prima di entrare in merito al punto dell'ordine del giorno che stiamo trattando .

La signora **Corrado Domenica** , nel lontano 1985 , era proprietaria di un terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Corsi al Fg.8 particella 310 , destinata a viabilità , dallo strumento urbanistico innanzi menzionato ,che poi è quello ancora vigente.

Con “ **atto preliminare di cessione del suolo per apertura strade** “ , del 25 settembre 1985 , questo terreno veniva ceduto al Comune di Corsi al prezzo simbolico complessivo di **1 (una) Lira** , così come risulta dal punto n.1.

E' chiaro, che questo prezzo simbolico , questo preliminare atto di cessione , a meno che , la proprietaria in quel periodo non avesse preso un abbaglio, era finalizzato alla determinazione di atti di pianificazione, per l'attribuzione di una nuova configurazione urbanistica dell'area .

L'iniziativa stessa , si inseriva nel più complesso quadro di iniziative di pianificazione nella stessa zona , interessata, peraltro ,da un piano attuativo di lottizzazione.

Tutto ciò ,viene avvalorato, tra l'altro, dal punto 4) dello stesso preliminare che, testualmente , così recita:

“ Il Comune di Corsi si impegna inoltre a computare i suoli ceduti a strade tra le aree da cedere al Comune , al fine del rispetto degli standards urbanistici di cui al D.M.24.4.1968 n.1444 ,al momento della redazione da parte del Comune dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo ,interessante il terreno di proprietà della Corrado , distinto nel Programma di Fabbricazione vigente con il simbolo C1 (Piano Particolareggiato, Lottizzazione d'Ufficio,ecc.).

E così è stato , perché successivamente si è proceduto a :

- redigere il progetto di Piano Particolareggiato di via Verga ,via Ofanto e via Natali ;
- approvarlo in Commissione Edilizia in data 11.12.2001 ;
- approvarlo definitivamente con deliberazione di C.C. n.20 del 27.05.2002
- formalizzare la convenzione edilizia tra il Comune ed i lottizzanti , per le compensazioni e ricomposizione dei lotti edificatori;
- a rilasciare ,di conseguenza , in data 23.02.04 il permesso di costruire n.37/2003 per la costruzione di una civile abitazione sul lotto n.1 del Piano Particolareggiato, alla sign.ra Corrado;

- ad annullare il Piano stesso ,con delibera C.C. n.51 del 27.09.2004 , sulla scorta di errate risultanze catastali e la necessità di procedere alla ridefinizione del Piano .

Era doveroso fare queste considerazioni, perché ,a mio modesto parere , la **determina del dirigente comunale del 6 giugno 2020** , che , peraltro ,ha preso servizio presso il nostro Comune il 3 giugno scorso ,pochi giorni prima , merita di essere rivista ed approfondita per due sostanziali motivi:

- 1) in merito alla quantificazione dell'indennizzo da risarcire alla proprietaria ;
- 2) in merito al procedimento di contenzioso in atto presso il Consiglio di Stato.

Per quanto riguarda il punto 1), si evidenzia quanto segue.

Con sentenza n.2488/2016 del Consiglio di Stato ,il Comune di Corsi è stato condannato a restituire all'istante i suoli per una superficie complessiva di mq 514, suoli che a suo tempo la signora Corrado aveva ceduto al Comune .

Questa superficie da retrocedere , pari a 514 mq ,si compone di due particelle :

- la n.672 ,di superficie pari a 419 mq ,destinata a viabilità;
- la n.673 ,di superficie pari a 95 mq ,destinata a Zona C1 residenziale di espansione.

Secondo la suddetta Determina del Responsabile del settore tecnico, per **"Mero errore "** , è stato disposto di retrocedere alla signora Corrado ,oltre alla particella 673 ,anche la particella 672, trattandosi questa di terreno inedificabile , privo di suscettibilità edificatoria e destinato a viabilità.

Innanzitutto occorre dire che di **" Mero errore "** non si tratta , perché le due particelle sono state già trascritte dal Comune , a favore della proprietaria con atto amministrativo del **10/04/2007** presso l' Agenzia del territorio – servizio di pubblicità immobiliare .

Pertanto , questa richiesta di acquisizione sanante risulta molto TARDIVA .

Io non sono un legale e,pertanto ,invito i consiglieri a pensarci bene due volte, prima di approvarla , in quanto , la stessa , potrebbe finire nel mirino della Corte dei Conti, con tutte le conseguenze che ne potrebbero scaturire.

Relativamente ,invece , alla quantificazione dell'indennizzo da risarcire per la acquisizione della particella 672 , si hanno buone ragioni per affermare che la cifra omnicomprensiva di **847,85 €** , determinata in base all' art.42-bis ,commi 1 e 3 ,del DPR 327/2001 sia abbastanza irrisoria, se comparata , al valore reale della zona interessata.

Infatti ,al momento della cessione bonaria del terreno (**25.09.85**) , esso ricadeva a ridosso del centro abitato , in un contesto di espansione residenziale ,e a pochi passi sia del campo sportivo che della ex Fabbrica Tabacchi.

Quest'area ,di fatto , al tempo della cessione godeva sia del requisito della **edificabilità legale** ,in quanto tipizzata zona C1 dal Programma di Fabbricazione , sia del requisito della **edificabilità effettiva**, in quanto la zona era già servita di servizi quali la pubblica illuminazione ,l'energia elettrica, la rete idrica.

Questa tesi è supportata anche , dalle considerazioni di una **Perizia Giurata e di Stima** , redatta dall'ing. Donato Lanzilotto , che è agli atti del procedimento legale . *per un importo pari a 37.000 €*

Inoltre ,tale tesi , è supportata , anche , dal fatto che per altri privati ,nella stessa zona , e per le stesse finalità , sono state corrisposte cifre molto superiori . *(vedi Spedite Boc Treghe)*

Per quanto riguarda ,invece ,il punto 2) , oltre alle considerazioni descritte in precedenza , occorre tener presente che si è in attesa di un giudizio di fronte al Consiglio di Stato che nella udienza del prossimo 18 giugno ,fra tre giorni ,potrebbe mettere la parola fine sia sul procedimento , che in merito alle istanze risarcitorie da parte della proprietaria.

E' questione di giorni , ed è per questo che l'approvazione di questa delibera potrebbe sembrare come una forzatura , come un colpo di mano ,come un accelerare dei tempi ,per poi tendere ad un ulteriore prolungamento del contenzioso, giusto per allungare i tempi stessi.

Per tutte queste ragioni, e per dare il tempo anche all'ufficio tecnico ,di approfondire i dubbi sollevati dal sottoscritto , si chiede il

RINVIO del punto all'ordine del giorno

h

Caso contrario ,penso che ognuno di noi , dinanzi a questioni così delicate ,debba valutare attentamente il suo voto , prima di esprimerlo.

Cursi , 15 giugno 2020

il consigliere comunale

ing. Luigi Chilla





AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE

Ufficio Provinciale del Territorio di LECCE

Data richiesta: 10/04/2007 N.pres. 78 Reg. gen. 15645 Reg. part. 10503
Nota presentata su supporto informatico

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione : ATTO AMMINISTRATIVO
Data : 12/03/2007 N. Rep. : 10/2007
Pubblico Ufficiale : COMUNE DI CURSI Cat. : 2
C.F. : 830 002 50759
Sede : CURSI Prov. : LE

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie dell'atto : ATTO AMMINISTRATIVO
Descrizione : RETROCESSIONE PER ANNULLAMENTO DI LOTTIZZAZIONE
Codice : 400
Soggetto a voltura catastale : Si Differita: No
Foglio informativo per voltura automatica: -
Presenza di condizione : No Presenza di termini di efficacia dell'atto: No
Data di morte : - Successione testamentaria: No
Rinuncia o morte di un chiamato: No

ALTRI DATI

Formalità di riferimento Data: - Numero registro particolare: -
Quadro D. : Presenza di parti libere relative al: quadro A: Si quadro B: No quadro C: No
Richiedente: -
Indirizzo: -

LIQUIDAZIONE

Unità negoziali	: 1	Imposta ipotecaria	: €.	-
Soggetti a favore	: 1	Sanzioni amm.ve	: €.	-
Soggetti contro	: 1	Imposta di Bollo	: €.	-
Liquidazione contestuale		Tassa ipotecaria	: €.	90,00
		Totale generale	: €.	90,00

ESEGUITA LA FORMALITÀ. Importi versati ai sensi del D.LGS N.237/1997 e succ. mod.
ESATTI EURO: *novanta e zero centesimi*



Conferma di conformità
Scritto avv. Paride Cesare Creti dichiara
la documentazione è conforme all'originale cartaceo.
Lecce 19.10.2017
Paride Cesare Creti

QUADRO B - IMMOBILI

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 1
Identificazione attuale:
Comune di CURSI Prov. LE
Cod. R4BA Catasto T Sez. - Fgl. 8 Part. 672 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: - Centiare:- M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -
Indirizzo: - Gruppo immobili graffiati nr. -
Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 2
Identificazione attuale:
Comune di CURSI Prov. LE
Cod. R4BA Catasto T Sez. - Fgl. 8 Part. 673 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: - Centiare:- M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -
Indirizzo: - Gruppo immobili graffiati nr. -
Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 3
Identificazione attuale:
Comune di CURSI Prov. LE
Cod. R4BA Catasto T Sez. - Fgl. 8 Part. 922 Sub. - Fondo: -
Nat. T Ettari: - Are: - Centiare:- M.quadri: - N.vani: - M.cubi: -
Indirizzo: - Gruppo immobili graffiati nr. -
Identificazione precedente: -

QUADRO C - SOGGETTI

A FAVORE

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1
Cognome: CORRADO
Nome: DOMENICA Sesso: Femmina
nata a MURO LECCESE Prov. LE il 18/02/1939
Codice fiscale: CRR DNC 39B58 F816 F
Regime: Comunione di beni - bene personale
Quota: 1/1 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETÀ

CONTRO

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1
Denominazione o Ragione Sociale:
COMUNE DI CURSI Prov. LE
Sede: CURSI
Codice fiscale: 83000250759
Quota: 1/1 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETÀ

QUADRO D'

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare ovvero ai fini catastali:

LA RETROCESSIONE AVVIENE IN CONSEGUENZA DELL'INTERVENUTO ANNULLAMENTO
E RISOLUZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO DI CUI ALL'ATTO A ROGITO DEL SEGRETARIO REP. N. 115
DEL 24.04.2003, TRASCRITTO AI NN. DA 16208 A 16215 DI PARTICOLARE.

IL RICHIEDENTE: COMUNE DI CURSI

[Handwritten Signature]
Firma del Segretario
C.R.E. P. 10/04/2007
C.F.

[Handwritten mark]