



Comune di Codogno

Provincia di Lodi

26845 Via Vittorio Emanuele, 4

☎ (0377) 3141 - ☎ (0377) 35646

Cod. Fiscale e P.IVA: 02031600154

E-Mail: protocollo@pec.comune.codogno.lo.it

Sito Internet WWW.COMUNE.codogno.lo.it



Reg. a Codogno (LO) addi

al N° 2

Serie 3

con € 87.500,00

di cui €

per il DIRETTORE

Per Delega del Direttore Provinciale di Lodi
GIACOMO GENTILE

UFFICIO PATRIMONIO E.R.P.

REP. 15372

notifica sotto forma atti processuali civili

23.12.2015

n. di prot.

OGGETTO: Decreto di acquisizione al patrimonio indisponibile del comune di Codogno della porzione privata dell'Ex Collegio Ognissanti in via Cavour, 24 facente parte del complesso scolastico della Media Ognissanti individuato catastalmente al foglio n. 17 mappali n. 281 sub. 701.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO E.R.P.

Premesso:

- che l'Amministrazione Comunale utilizza una porzione di immobile dell'Ex Collegio Ognissanti, facente parte del complesso della Scuola Media Ognissanti in via Cavour, 24 individuato catastalmente al Foglio n. 17 mappale n. 281 sub 701, di proprietà privata, ora Impresa Contardi S.r.l. con sede in via Boccaserio, 30 - Fombio (LO), senza averne alcun titolo, a decorrere dal 1 ottobre 1994;
- che come riportato nello stato di consistenza redatto da professionista, l'immobile risulta catastalmente individuato con propria scheda alla quale è attribuito il mappale e il subalterno di cui sopra, anche se, dall'estratto di mappa risulta che una piccola porzione del bene insiste su altro mappale;
- che la situazione di cui sopra deriva dal mancato accordo tra le parti, nonostante numerosi tentativi posti in essere nel corso degli anni, di definire un contratto di locazione che potesse conciliare le aspettative del privato con quelle dell'Amministrazione Comunale, aspettative non soddisfatte anche in sede di trattativa per l'acquisizione al patrimonio dell'ente dell'immobile o la cessione dello stesso nell'ambito dell'attuazione di piani urbanistici di iniziativa privata promossi in passato dalla proprietà stessa;
- che già a partire dai primi anni "70" del secolo scorso, e poi nel primo decennio del nuovo millennio, l'Amministrazione Comunale ha eseguito interventi sull'immobile, i più antichi finalizzati ad integrare sia la parte architettonica che la parte impiantistica della porzione privata con il complesso scolastico di proprietà pubblica, i più recenti finalizzati al rifacimento della copertura compresa parte strutturale e a riqualificare gli spazi interni e ad adeguare gli impianti



CC816 - - - 2015-12-23 - 0039529

nel frattempo divenuti obsoleti, al fine di adeguare il fabbricato intero alle normative in materia di edilizia scolastica, fruendo del beneficio di rilevanti e consistenti contributi regionali in materia di messa in sicurezza di tale tipologia di strutture;

- che in forza degli interventi di cui sopra, la porzione di immobile di proprietà privata è stata irreversibilmente trasformata ed è divenuta parte integrante e sostanziale, sia sotto l'aspetto edilizio che impiantistico, con la parte storica della struttura scolastica di proprietà comunale;
- che agli atti è depositata copiosa documentazione attestante i rapporti intercorsi tra la parte pubblica e la parte privata, in merito sia all'acquisizione della porzione di immobile al patrimonio indisponibile dell'ente che relativa alla volontà di regolarizzare la situazione di occupazione degli spazi, oltre agli atti attestanti gli interventi edilizi eseguiti ed i rapporti intercorsi con la proprietà;
- che tutto quanto sopra in sintesi esposto, è scaturito dal fatto che, l'Amministrazione Comunale, utilizza il fabbricato per finalità pubbliche ovvero, nello specifico attività didattica, e ha dovuto inevitabilmente procedere nel corso degli anni, a realizzare con oneri a proprio carico, interventi necessari finalizzati a rendere idonei e sicuri degli spazi che necessitavano di essere oggetto di riqualificazione in ottemperanza alle norme vigenti in materia, ciò sempre in prospettiva di addivenire ad un accordo con la proprietà dell'immobile al fine di regolarizzare la situazione di occupazione della porzione privata del fabbricato, pur continuando ad utilizzare detti spazi senza averne alcun titolo, non avendo valide alternative al riguardo, e non potendo interrompere il servizio pubblico legato allo svolgimento delle attività didattiche;

Considerato:

- che nella strumentazione urbanistica, la porzione privata di fabbricato è destinata a servizi e, dal punto di vista tipologico, difficilmente utilizzabile indipendentemente dalla porzione di proprietà pubblica, mancando di un accesso indipendente ed essendo, come sopra detto, completamente integrata allo stesso;
- che anche alla luce delle iniziative recentemente intraprese dalla proprietà, atto di citazione in giudizio avverso il comune, l'Amministrazione non intende procrastinare ulteriormente senza averne alcun titolo, l'occupazione degli spazi privati determinandosi, con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 26.11.2015, nella volontà di acquisire al patrimonio indisponibile dell'ente detta porzione di fabbricato;
- che gli elementi per dar corso all'operazione di cui sopra, sono già in possesso del comune e sono rappresentati dalla stima del bene effettuata dall'Agenzia del Territorio di Lodi in data 14 aprile 2010 e dalla stima dell'Ufficio LL.PP. dell'incidenza dei costi delle opere eseguite nel primo decennio degli anni 2000 sulla porzione di fabbricato interessata oltre che l'effettiva consistenza del cespite così come determinata da professionista incaricato;
- Visto che, in pendenza delle trattative sopra menzionate, è stato introdotto nell'ordinamento, ad opera del D.L. n. 98/2011 "Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria" convertito in L. 111/2011, l'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 il quale, nel disciplinare l'utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico, dispone che, valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene e che, fatti salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1, è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e che per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di



una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma;

- che l'Amministrazione Comunale ha recentemente provveduto a verificare l'effettiva consistenza della porzione di immobile di proprietà privata, in quanto, anche per detto aspetto, necessitava definire con esattezza la superficie commerciale reale basandosi su ricerche da effettuarsi in sede catastale e presso la conservatoria dei registi immobiliari, individuando così, in maniera inconfutabile, la consistenza di 398,85 mq., attribuibile a detta porzione di fabbricato, così come risulta dallo stato di consistenza allegato alla delibera di Consiglio n. 81/2015;
- che sulla base degli atti sopra richiamati si è reso pertanto possibile determinare i valori aggiornati così come definiti dall'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 riportati nella Relazione di Aggiornamento alla stima dell'Agenzia del Territorio predisposta dal Responsabile del Servizio Patrimonio e di seguito sinteticamente trascritti:

• stima Agenzia del Territorio al 14.04.2010	€/mq.	1.000,00
• somme investite dall'Amministrazione del decennio 2000	€/mq.	408,72
• stima unitaria al netto degli oneri di riqualificazione	€/mq.	591,28
• rivalutazione monetaria aprile 2010 settembre 2015		7,23%
• % di deprezzamento L. 392/1978 – dal 2006 al 2015		3%
• fattore di attualizzazione complessivo		1,040
• valore venale unitario	€/mq.	614,93
• consistenza effettiva porzione di immobile	mq.	398,85
• valore venale (vv) al netto degli oneri di riqualificazione	€.	245.264,83
• indennizzo per pregiudizio non patrimoniale 10% del vv	€.	24.526,48
• risarcimento annuo per occupazione senza titolo 5% del vv	€.	12.263,24
• risarcimento quinquennale per occupazione senza titolo	€.	61.316,20
• IMPORTO DA RICONOSCERE ALLA PROPRIETA'	€.	331.107,51

Dato atto:

- che l'Amministrazione Comunale, sulla base di tutti gli elementi di cui in premessa, ha ritenuto di procedere all'acquisizione della porzione di immobile di proprietà dell'Impresa Contardi S.r.l. al patrimonio indisponibile del Comune, ricorrendo i presupposti indicati dall'art. 42 bis del T.U. in materia di espropriazione, in quanto:
 - la porzione di immobile viene attualmente utilizzata dall'ente per scopi di interesse pubblico, considerato che, sullo stesso sono stati realizzati interventi edilizi già a partire dai primi anni "70" che hanno integrato detta porzione sia a livello edilizio che impiantistico alla scuola esistente;
 - l'immobile è stato occupato a far data dal 1 ottobre 1994 senza titolo ed in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità;
 - le circostanze che hanno condotto all'indebita utilizzazione dell'immobile a decorrere dalla data soprariportata, sono riscontrabili nell'accertata necessità di dover svolgere l'attività didattica quale pubblico servizio senza avere valide alternative;
 - le attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che giustificano l'emanazione del provvedimento di acquisizione sono state valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati, evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione;

Considerato altresì che il predetto art. 42 bis del T.U. in materia di esproprio dispone che nell'atto di acquisizione deve essere liquidato l'indennizzo a favore del proprietario del bene immobile e deve esserne disposto il pagamento nel termine di 30 giorni;

Dato atto che l'indennizzo è stato determinato complessivamente in €. 331.107,51 sulla base della perizia redatta dall'Agenzia del Territorio in data 14 aprile 2010 al netto dei costi delle



opere di riqualificazione a carico dell'ente come sopra riportato e come meglio evidenziato nella Relazione di aggiornamento redatta dal Responsabile del Servizio Patrimonio;

Dato atto altresì che la fattispecie è disciplinata dal D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 "Testo Unico in materia di espropriazione" e che il corrispettivo determinato nel presente atto si configura come indennizzo, pertanto, alla luce del parere espresso dalla Corte dei Conti sezione regionale di controllo per la Lombardia n. 97/2014/PAR, all'acquisizione non trova applicazione l'art. 12 comma 1-ter del D.L. 6 luglio 2011 n. 98;

Ritenuto, per tutto quanto motivato in premessa, che l'acquisizione della parte privata dell'Ex Collegio Ognissanti si configura indispensabile ed indilazionabile per la prosecuzione del servizio pubblico;

Accertato che da ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Lodi l'immobile risulta gravato da ipoteca volontaria a carico della proprietà e a favore del creditore privilegiato individuato nell'istituto bancario "Banca di Credito Cooperativo Laudense Lodi Soc. Cooperativa" con sede in via Garibaldi, 5 - Lodi per un importo risultante superiore al valore di acquisizione come sopra determinato, creditore al quale dovrà essere corrisposto l'intero indennizzo;

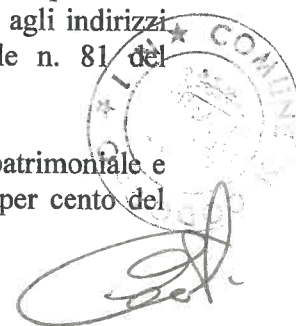
Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 26.11.2015 con la quale viene demandato allo scrivente Responsabile del Servizio Patrimonio l'attuazione degli indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale;

Visto:

- l'art. 42 della Costituzione Italiana;
- l'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327;
- l'art. 54 del R.D. 16.03.1942 n. 267 e smi;
- l'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- l'art. 13 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei servizi;
- il vigente Statuto comunale.

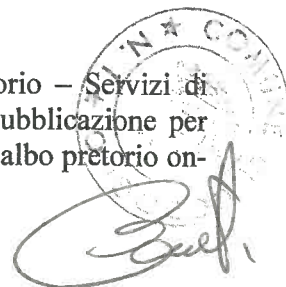
DECRETA

- 1) è pronunciata in favore del Comune di Codogno ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, per le motivazioni di cui in premessa e che qui si intendono di seguito integralmente trascritte, non retroattivamente, l'acquisizione in proprietà al patrimonio indisponibile dell'ente della porzione dell'Ex Collegio Ognissanti, facente parte del complesso edilizio della Scuola Media Ognissanti in via Cavour, 24 individuata catastalmente al Foglio n. 17 mappali n. 281 sub 701, della superficie commerciale di mq. 398,85 che il comune utilizza senza titolo per scopi di interesse pubblico dal 1 ottobre 1994;
- 2) di dare atto che come riportato nello stato di consistenza redatto da professionista, l'immobile risulta catastalmente individuato con propria scheda alla quale è attribuito il mappale e il subalterno di cui sopra, anche se, dall'estratto di mappa risulta che una piccola porzione del bene insiste su altro mappale;
- 3) di ritenere trasferita la proprietà di detta porzione di immobile a tutti gli effetti di legge dall'Impresa Contardi S.r.l. con sede in via Boccaserio, 30 - Fombio (LO) al comune di Codogno con sede in via Vittorio Emanuele, 4 - Codogno (LO) in esecuzione alla disposizione legislativa di cui all'art. 42 bis del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e in esecuzione agli indirizzi assunti dall'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 26.11.2015;
- 4) di disporre che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del



valore venale del bene e che per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, dato che dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore venale del bene così come previsto dall'art. 42 bis del Testo Unico sugli espropri;

- 5) di quantificare l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale nonché a titolo risarcitorio per l'occupazione indebita in complessivi €. 331.107,51;
- 6) di prendere atto che sulla porzione di fabbricato in questione, il comune ha eseguito con oneri a proprio carico interventi edilizi già a partire dai primi anni "70" del secolo scorso che hanno integrato detta parte di immobile sia a livello edilizio che impiantistico alla scuola esistente di proprietà dell'Amministrazione, oltre ai consistenti interventi di riqualificazione, messa a norma e messa in sicurezza realizzati sempre dal comune con oneri a proprio carico nel primo decennio degli anni 2000;
- 7) di dare atto che l'acquisizione del bene immobile di cui sopra al patrimonio comunale è conseguente alla valutazione degli interessi in conflitto in qualità di autorità che utilizza il cespite per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità;
- 8) di dare atto che, per tutto quanto motivato in premessa, l'acquisizione della parte privata dell'Ex Collegio Ognissanti si configura indispensabile ed indilazionabile per la prosecuzione del servizio pubblico;
- 9) di dare atto che la fattispecie è disciplinata dal D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 "Testo Unico in materia di espropriazione" e che il corrispettivo determinato nel presente provvedimento si configura come indennizzo, pertanto, alla luce del parere espresso dalla Corte dei Conti sezione regionale di controllo per la Lombardia n. 97/2014/PAR, all'acquisizione non trova applicazione l'art. 12 comma 1-ter del D.L. 6 luglio 2011 n. 98;
- 10) di disporre altresì che, alla luce della sussistenza di ipoteca volontaria a carico della proprietà sul bene immobile in oggetto a favore del creditore privilegiato individuato nell'istituto bancario "Banca di Credito Cooperativo Laudense Lodi Soc. Cooperativa" con sede in via Garibaldi, 5 – Lodi, di importo superiore al valore di acquisizione come determinato nel presente atto, la liquidazione dell'indennizzo complessivo viene disposta a favore di detto creditore;
- 11) di notificare il presente Decreto nelle forme degli atti processuali civili a:
 - Impresa Contardi S.r.l. con sede in via Boccaserio, 30 – Fombio (LO)
 - Banca di Credito Cooperativo Laudense Lodi Soc. Cooperativa con sede in via Garibaldi, 5 – Lodi;
- 12) di dare atto che la notifica del presente decreto ai soggetti di cui al punto 11) comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute, ovvero del loro deposito ai sensi dell'art. 20 comma 14 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e smi;
- 13) di dare atto che in forza del presente decreto sono automaticamente estinti tutti gli altri diritti reali o personali gravanti sul bene espropriato, salvo quelli compatibili con i fini cui l'acquisizione è preordinata;
- 14) di disporre la trascrizione del presente decreto presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di pubblicità immobiliari di Lodi a cura e spese del comune di Codogno, la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, la pubblicazione all'albo pretorio on-line del comune di Codogno, nonché sul sito internet del comune di Codogno;

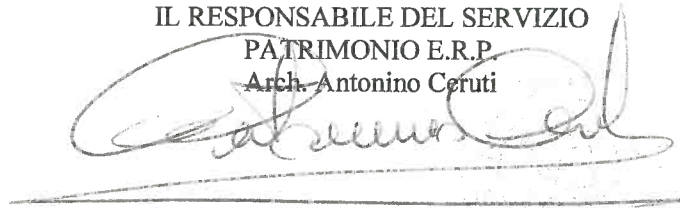


- 15) di demandare a successivo atto entro trenta giorni, la trasmissione alla Corte dei Conti del presente provvedimento di acquisizione dell'immobile;
- 16) di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR entro 60 giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni;

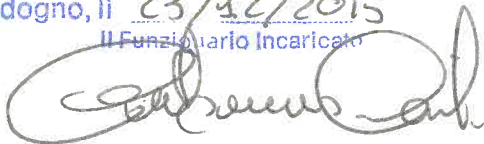
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PATRIMONIO E.R.P.

Arch. Antonino Ceruti



Copia conforme all'originale
Codogno, li 23/12/2015
Il Funzionario Incaricato



TERMINI

La conclusione del procedimento dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di presentazione della domanda, fatta salva l'eventuale richiesta di documentazione integrativa e sospensione dei termini che si rendesse necessaria.

ANTICORRUZIONE

Verificata l'insussistenza di conflitto di interessi, anche potenziali ai sensi dell'art. 6 bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241;

Verificata la regolarità e correttezza dell'attività amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis D.Lgs 267/2000

Verificata l'insussistenza dell'obbligo di astensione e di non essere quindi in posizione di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 9.10 lettera a) del vigente Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione del Comune di Codogno;

INFORMATIVA RISERVATEZZA ai sensi del D. Lgs. 196/30.06.2003

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e sue modificazione e integrazioni, La informiamo che:

i dati dichiarati saranno utilizzati dagli uffici esclusivamente per l'istruttoria dell'istanza presentata e per le finalità strettamente connesse al trattamento dei dati viene effettuato sia con strumenti cartacei sia con elaborati elettronici a disposizione degli uffici sono responsabili del procedimento gli operatori dell'Ufficio URP e Protocollo e dell'Ufficio Pubblica Istruzione è possibile esercitare il diritto di accesso, rettifica, aggiornamento, integrazione e cancellazione dei dati rivolgendosi all'indirizzo specificato.

INFORMATIVA TRASPARENZA ai sensi dell'art. 2 della Legge 241/90 e della Legge 35/2012 - Si informa:

che il responsabile del procedimento individuato per la presente istanza è il responsabile del servizio Patrimonio E.R.P. Arch. Antonino Ceruti;

che il termine previsto dal vigente regolamento per la conclusione del procedimento è di giorni 90;

che il funzionario sostitutivo è individuato nel Segretario Generale del Comune di Codogno, Dottor Roberto Falcone

RICORSI

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia – TAR – entro 60 giorni, oppure ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla data di adozione del provvedimento.

CC816 - - - 2015-12-23 - 0039529

