

<p>In esecuzione della presente deliberazione sono stati emessi i seguenti mandati:  N. _____ del _____ di L.  _____  N. _____ del _____ di L.  _____  Il Ragoniere  _____</p>	<p><b>COMUNE DI CALATABIANO</b>  Provincia di Catania</p> <p><b>DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE</b></p> <p>N. 04 del 15.01.2013</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**OGGETTO:** risoluzione specifica questione urbanistica e sua interpretazione tecnico-giuridica concernente l'immobile distinto nel NCEU al fg. 11 particella 778 sub 1, sub 2 e sub 3 oggetto dei lavori di riqualificazione e sistemazione dell'area prospiciente la via Duomo e la via XX Settembre del Comune di Calatabiano – Atto di indirizzo relativo all'acquisizione di parere legale.

L'anno duemilatredici, il giorno quindici, del mese di gennaio, alle ore 14,15 e segg., nella sala delle adunanze del Comune, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Sigg.ri:

COMPONENTI GIUNTA COMUNALE	Carica	Presente	Assente
1 INTELISANO dr. GIUSEPPE	Sindaco	X	
2 MOSCHELLA dr. ing. ANTONINO	Vicesindaco		X
3 FRANCO FRANCESCO	Assessore	X	
4 MICALIZIO GIUSEPPE	Assessore	X	
5 SAMPERI dr.ssa CHIARA	Assessore	X	

Non sono intervenuti i Sigg.: *Moschelle Antonino*.

Presiede il Sig. Sindaco.

Partecipa il Segretario Comunale dott. ssa Concetta Puglisi.

#### LA GIUNTA MUNICIPALE

Vista la proposta di deliberazione entro riportata;

#### DELIBERA

(X) di approvare la entro riportata proposta di deliberazione, con le seguenti:

( ) aggiunte /integrazioni: \_\_\_\_\_

( ) modifiche/sostituzioni : \_\_\_\_\_

**(X) Con separata unanime votazione, dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 12, 2° comma, della L.R. n. 44/91.**

(1) segnare con x le parti deliberate e depennare le parti non deliberate.

N.B. Il presente verbale deve ritenersi manomesso allorquando l'abrasione, l'aggiunta o la correzione al presente atto non sia affiancata dall'approvazione del Segretario verbalizzante.

sottoposta ad approvazione dalla Giunta Comunale.

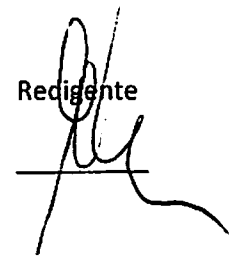
**OGGETTO:** risoluzione specifica questione urbanistica e sua interpretazione tecnico-giuridica concernente l'immobile distinto nel NCEU al fg. 11 particella 778 sub 1, sub 2 e sub 3 oggetto dei lavori di riqualificazione e sistemazione dell'area prospiciente la via Duomo e la via XX Settembre del Comune di Calatabiano – Atto di indirizzo relativo all'acquisizione di parere legale.

Proponente



**RICHIAMATI**

Redigente



- la nota prot. n. 9527 del 03.08.2006, con cui veniva notificato, ai sensi del D.P.R. n. 327/01 e ss. mm. ed ii., ai sigg. Cacopardo-Messina, nella qualità di proprietari dell'immobile distinto nel NCEU al fg. 11 particella 778 sub 1, sub 2 e sub 3., l'avvio del procedimento relativo all'approvazione del progetto dei lavori di riqualificazione e sistemazione dell'area prospiciente la via Duomo e la via XX Settembre del Comune di Calatabiano, destinata a spazio ad uso pubblico dal vigente p.r.g. ed, in quanto tale, sottoposta a vincolo preordinato all'esproprio;
- la nota prot. n. 11037 del 24.10.2006, con cui la ditta proprietaria dichiarava la disponibilità ad una cessione a titolo gratuito dell'immobile in oggetto, con riserva in mano privata di una porzione dello stesso di circa 30 mq da destinare alla realizzazione di un chiosco secondo le indicazioni tecniche fornite dall'amministrazione comunale e dall'ufficio tecnico;
- la nota prot. n. 14298 del 21.11.2006, con cui il Sindaco *pro tempore* chiedeva alla ditta conferma della predetta cessione gratuita in luogo di una procedura espropriativa e manifestava l'obbligo dell'Ente a garantire una porzione adeguata all'uso privato richiesto;
- l'istanza di cessione d'area fuori procedura prot n. 14298 del 21.11.2006 presentata dalla ditta a fronte dell'obbligo dell'Ente di cui sopra;
- la nota prot. n. 14353 del 21.11.2006, di riscontro dell'istanza da parte di questa pubblica amministrazione;
- la deliberazione della G.C. n. 133 del 23.11.2006, esecutiva ai sensi di legge, con cui si dettava atto di indirizzo per l'acquisizione a titolo gratuito dell'immobile in oggetto da parte del Comune di Calatabiano, con onere di riconoscere la permanenza del diritto proprietario su una porzione non superiore a mq 21,50, su cui autorizzare la realizzazione di un chiosco;
- la determinazione del Responsabile dell'Unità di Progetto LL. PP. (Area Tecnica) n. 1389 del 23.11.2006, con cui si indiceva gara per l'affidamento dei "Lavori di riqualificazione e sistemazione dell'area prospiciente la Via Duomo (ex Via Torrente Santa Beatrice) e Via XX Settembre";
- la determinazione del Responsabile dell'Unità di Progetto LL. PP. (Area Tecnica) n. 53 del 18.01.2007, con cui si aggiudicavano i predetti lavori;
- il contratto d'appalto rep. n. 1887 del 05.02.2007, con cui venivano affidati i lavori di riqualificazione e sistemazione dell'area prospiciente la Via Duomo (ex Via Torrente Santa Beatrice) e Via XX Settembre;

- la nota prot. n. 3234 del 05.03.2007 e la successiva prot. n. 4010 del 22.03.2007, con cui la ditta richiedeva l'accesso al cantiere per iniziare i lavori di realizzazione di un chiosco;
- quanto rappresentato dalla ditta, anche in riscontro alla nota prot. n. 6209 del 11.05.2007, inoltrata dall'avv. La Rosa per conto della stessa, ossia che, in relazione alla realizzazione dei lavori, occorreva previamente adottare una variante ordinaria al p.r.g. per rimuovere il vincolo urbanistico (spazio ad uso pubblico) e prevedere l'ubicazione di chiosco su area privata; salvo cessione gratuita totale dell'immobile senza riserva proprietaria alcuna ma solo di uso decennale;
- la corrispondenza intercorsa tra ditta ed amministrazione, nonché il reclamo del 05.12.2007, con cui la ditta rappresentava la sussistenza di un'occupazione illegittima dell'immobile in oggetto ed invitava l'Ente ad adoperarsi a garanzia delle ragioni creditorie della medesima;
- la proposta da ultimo avanzata dal competente ufficio comunale consistente nel riconoscimento alla ditta da parte dell'Ente, a fronte di cessione gratuita mediante atto notarile dell'immobile in questione, del diritto di occupare gratuitamente una superficie di mq 21,50 della piazza realizzata per un periodo di anni 30 allo scopo di installare un chiosco;
- la nota prot. n. 9739 del 07.08.2008, con cui, tramite il proprio legale, la ditta non condivideva la superiore proposta;
- la nota prot. n. 10543 del 13.09.2008, con cui il Responsabile *pro tempore* dell'U.PP.LL.PP. ravvisava l'opportunità dell'acquisizione di un parere legale per la risoluzione della questione, attesa anche l'intervenuta trasformazione dell'area in argomento a destinazione interamente pubblica;

#### **RILEVATI**

- a) la complessità di detta questione urbanistica e della sua interpretazione tecnico-giuridica;
- b) l'assenza di adeguata professionalità nella struttura organizzativa dell'ente che possa in modo specifico dedicarsi all'approfondimento della fattispecie in esame;

**ATTESO CHE** è interesse dell'amministrazione, da una parte, promuovere l'iniziativa privata e lo sviluppo socio-economico del territorio, che assurgono a vere e proprie finalità statutarie; dall'altra, tutelare il rispetto delle prescrizioni urbanistiche vigenti;

**RITENUTO** opportuno, pertanto, rivolgersi ad un professionista esterno per l'acquisizione di parere *pro veritate* allo scopo di garantire la legalità dell'azione amministrativa;

**DATO ATTO CHE** l'attività consultiva in oggetto non comporta l'espletamento di attività continuativa di consulenza e che, in quanto vertente esclusivamente su singola e determinata questione, si connota per la temporaneità e specificità della collaborazione;

**CONSIDERATA** la natura episodica ed occasionale della prestazione professionale altamente qualificata in argomento, di modica entità economica, la quale ha ad oggetto servizi ed adempimenti istituzionali dell'ente;

#### **VISTI**

- art. 1, co. 173, della L. n. 266/05;

- l'art. 3, co. 55, 56 e 57, della L. n. 244/07, come modificati dall'art. 46 del D.L. n. 112/08 convertito in L. n. 133/08;
- l'art. 7, co. 6, del D.Lgs. n. 165/01, come modificato dall'art. 46 del D.L. n. 112/08 convertito in L. n. 133/08;
- l'art. 6, co. 7, del D.L. n. 78/10 convertito in L. n. 122/10;
- il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi, allegato D);
- il regolamento dei contratti;

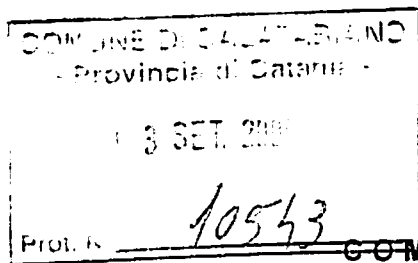
**DETTA IL SEGUENTE ATTO DI INDIRIZZO AL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

**ADOTTARE** propria determinazione a contrattare finalizzata al conferimento di incarico per l'acquisizione di parere legale sulla specifica vicenda meglio descritta nel superiore preambolo, allo scopo della sua legittima definizione, scongiurando possibili vertenze giudiziarie di parte, a seguito di opera già realizzata su immobile non acquisito alla mano pubblica entro i termini e secondo le modalità procedurali di legge;

**SOTTOSCRIVERE**, per quanto sopra, apposito disciplinare con l'incaricato, che preveda:

- oggetto della prestazione;
- compenso;
- durata;
- luogo di esecuzione;

**ASSEGNARE** all'uopo i fondi stanziati al codice 1.01.02.03/6 del redigendo bilancio di previsione 2013, dando atto del rispetto dell'art. 163, co. 1 e 3, del D.Lgs. n. 267/00.



COMUNE DI CALATABIANO  
PROVINCIA DI CATANIA  
Tel. 095/7771037 – fax 095/7771080

Prot.

li 02.09.2008

Al Sig. SINDACO  
SEDE

Oggetto: "Lavori di riqualificazione e sistemazione dell'area prospiciente la Via  
Duomo e la Via XX Settembre" del Comune di Calatabiano – Immobile  
distinto nel NCEU al fg. 11 particella 778 sub. 1, sub. 2 e sub. 3.  
**RICHIESTA ACQUISIZIONE PARERE LEGALE**

Egr. Sig. Sindaco alla luce dell'atto di diffida da parte dell'Avv. La Rosa, del  
01/08/2008, assunto a questo prot. al n. 9739 del 07/08/2008, dalla lettura dello  
stesso ed al fine di poter definire l'intera vicenda, lo scrivente ritiene opportuno  
acquisire un parere legale sul prosieguo amministrativo da intraprendere in  
quando, anche con riferimento all'atto di indirizzo di cui alla Deliberazione di G.M.  
n. 133 del 23.11.2006, per l'acquisizione a titolo gratuito dell'immobile in ditta agli  
istanti, a fronte dell'onere dell'Ente di riconoscere la permanenza del diritto  
proprietario in capo ai cedenti di una porzione dell'immobile in questione per una  
estensione non superiore a 21,50 mq, ritiene di non poter, per le motivazioni in  
seguito riportate, rilasciare alcuna autorizzazione per la realizzazione di un  
chiosco sulla predetta area, se non dopo opportuni passaggi in C.C., ed inoltre  
nutre perplessità sulla possibilità dei proprietari di delimitare la parte di area,  
interna alla piazza, che resterebbe di loro proprietà, fino a quando non verrà  
realizzato il manufatto.

Ci si chiede, fra l'altro se non sia possibile - ecco anche un'ulteriore  
motivazione per la richiesta di parere legale - considerato che la ditta insiste nella  
contestuale riserva di proprietà ed autorizzazione di un chiosco (in area che risulta  
in atto trasformata e che comunque ha una destinazione pubblica, fino a quando il  
C.C. non ne modifichi la destinazione) procedere all'emissione del decreto  
definitivo di esproprio dell'intera area con deposito presso la C.DD.PP. della  
relativa indennità, nonché a quale iniziativa privata potrebbe esporsi l'ente  
qualora, come paventato dalla ditta, l'accordo con la stessa dovesse risolversi.

A tal fine nel seguito si riporta quanto rileva in merito alla procedura adottata, ed  
agli atti intercorsi con la Ditta

1. Con nota racc. A/R del 03.08.2006, prot. 9527, è stato notificato ai Sigg.  
Cacopardo – Messina, quali proprietari, ai sensi del D.P.R. n. 327/2001,  
come modificato dal D.Lgs. n. 302/2002 – T.U.E., l'avvio del procedimento  
relativo all'approvazione del progetto dei lavori in oggetto nell'area già  
**destinata a spazio ad uso pubblico, conformemente alle previsioni del  
vigente P.R.G., e come tale già sottoposta al vincolo preordinato**

- all'esproprio, assegnando il termine di legge per formulare eventuali osservazioni. (all. n.1)
2. Con nota, protocollata in data **14.09.2006** al n. 11037, la Sig.ra Cacopardo Francesca, in proprio, dopo aver esposto il proprio pensiero in merito alla procedura che l'amministrazione ha attivato, ha dichiarato di essere, *in uno con gli altri comproprietari, disponibile ad una eventuale cessione a titolo gratuito dell'immobile oggetto di comunicazione, a condizione che rimanga nella piena disponibilità e proprietà degli eredi di Messina Santo una porzione di terreno di circa 30 mq e ciò al fine di realizzare un chiosco secondo le indicazioni tecniche fornite dall'amministrazione comunale e dell'ufficio tecnico*.(all. n.2)
  3. Con propria nota, del **24.10.2006** prot. 12981, il Sindaco, a riscontro e con riferimento ai successi incontri avuti con la ditta, richiedeva alla stessa conferma sulla possibilità del trasferimento dell'immobile mediante stipula di atto pubblico, più celere di una ordinaria procedura espropriativa, prendendo atto della cessione gratuita e rappresentando l'obbligo dell'Ente a garantire una porzione adeguata all'uso richiesto.(all. n.3)
  4. Con propria istanza di cessione d'area fuori procedura del **21.11.2006**, prot. **14298**, i Sigg. Cacopardo – Messina, conseguentemente, chiedevano di cedere a titolo gratuito la proprietà dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Calatabiano foglio n. 11, part. N. 778 sub 1-2-3, a fronte dell'obbligo da parte dell'Ente di garantire in proprietà dei sottoscritti cedenti una porzione non superiore a mq. 21,50, ritenuta adeguata all'uso richiesto, ove poter realizzare un chiosco ad una elevazione fuori terra, secondo le ulteriori specifiche tecniche esplicitate nell'atto contrattuale, in conformità alle leggi ed ai regolamenti vigenti nel tempo. Non si riporta, per brevità, il contenuto del **VINCOLO**, del **POSSESSO a favore di questo Ente** e di quanto altro indicato nella predetta istanza.(all. n.4)
  5. L'ufficio, con propria nota del **21/11/2006** prot. **14353**, ha prontamente riscontrato l'istanza, predisponendo proposta per la G.M. che, con propria deliberazione n. **133** del **23.11.2006**, ha emanato atto di indirizzo per l'acquisizione a titolo gratuito dell'immobile in ditta agli istanti, a fronte dell'onere dell'Ente di riconoscere la permanenza del diritto proprietario in capo ai cedenti di una porzione dell'immobile in questione per una estensione non superiore a 21,50 mq..(all. nn. 5 - 6)
  6. Con note del **05.03.2007**, prot. 3234 e del **22.03.2007**, prot. 4010, la ditta ha richiesto di poter accedere al cantiere per iniziare i lavori relativi alla realizzazione del chiosco.(all. nn. 7 - 8)
  7. Alla luce delle richieste del marzo 2007, l'Amministrazione ha ritenuto utile e necessario incontrare la ditta, per definire alcuni aspetti salienti del prosieguo della procedura ed evitare inutili equivoci.  
In tale occasione è stato rappresentato, che si sarebbe potuto procedere al frazionamento ed alla conseguente stipula dell'atto di cessione con riserva di proprietà dell'area di mq. 21,50 come pattuito, ma che la ditta avrebbe potuto dare seguito alla realizzazione del manufatto se non dopo necessari passaggi amministrativi che, così come esposti si riportano:
    - L'area che resterebbe in proprietà continua a mantenere la destinazione imposta dal vigente P.R.G. e, pertanto, non può essere

utilizzata dai proprietari per proprie finalità in quanto ricadente in area soggetta, per la destinazione urbanistica, a vincolo espropriativo.

- Si sarebbe resa necessaria, pertanto, l'adozione da parte del Consiglio Comunale e la successiva approvazione da parte della Regione, di una deliberazione di Variante ordinaria al P.R.G. per rimuovere il vincolo urbanistico nell'area in oggetto, rappresentando come, detta variante, avrebbe dovuto individuare esplicitamente l'interesse pubblico all'adozione della stessa.
- Il C.C. avrebbe, o contestualmente o con ulteriore e diverso atto, attivato le procedure di variante al vigente P.R.G. al fine di prevedere apposite aree, sia pubbliche che private, da destinare all'ubicazione dei chioschi e, ancora, approvare un regolamento per la realizzazione degli stessi.
- Divenuta, conseguentemente, l'area che la ditta si riservava, un'area privata, senza vincoli, e con una nuova specifica destinazione, si sarebbe potuto dare seguito al rilascio del necessitante titolo edificatorio.

In tale occasione l'amministrazione, sensibile agli impegni assunti dalla ditta e alla necessità della stessa di poter celermente realizzare il chiosco, ha rappresentato una alternativa alla cessione con riserva di proprietà, che così come esposta si riporta:

*"Ove la ditta avesse proceduto alla cessione totale dell'immobile con riserva non di proprietà ma di uso decennale, da concordare, dell'area necessaria per la collocazione del chiosco, questo Ente valutato l'interesse all'acquisizione totalmente gratuita del bene, avrebbe potuto rilasciare autorizzazione edilizia alla realizzazione dell'opera anzidetta, in quanto di modeste dimensioni e direttamente connesse alla utilizzazione dello spazio pubblico, stante che la destinazione urbanistica dell'area, in cui andrebbe a ricadere l'intervento, risultando nel vigente P.R.G. proprio quella relativa a spazi pubblici, il tutto previa adozione di apposito regolamento".*

8. Con nota del **11.05.2007**, prot. 6209, l'Avv. La Rosa, su incarico della ditta in oggetto, diffidava l'ente a formalizzare quanto necessario per la realizzazione del chiosco. L'ufficio riscontrava detta nota rappresentando quanto indicato al precedente punto 7 (**all. nn. 9 – 10**)
9. Seguirono da **luglio 2007 a ottobre 2007** scambi epistolari fra il detto legale e questo ufficio in merito alle proposte avanzate dall'Ente, e per ultima la ditta dichiarava la disponibilità a trasferire, *"mediante rogito notarile l'immobile di loro proprietà attualmente occupato da codesto Comune alla condizioni da sempre esplicitate ....."*. Veniva ribadita, però, anche la richiesta di **obbligo del comune a rilasciare tutte le possibili autorizzazioni per l'esercizio di un chiosco nell'area che la ditta si riservava di esclusiva proprietà (all. nn. 11 / 14)**
10. Con proprio **RECLAMO** del **05/12/2007**, assunto a questo prot. al n. 15802 del 20.12.2007, la ditta, rappresentando come si era operata una occupazione illegittima del proprio immobile con irreparabili danni per la trasformazione dei luoghi, senza assicurare quanto originariamente

proposto (proprietà esclusiva di una porzione pari a mq. 21,50) invitava l'ente a voler disporre tutti gli atti necessari per garantire le ragioni creditorie dei medesimi.(all. n. 15)

11. Ritenendo l'ufficio di aver esplicitato alla ditta, con le precedenti note, quali sarebbero state le conseguenze per una cessione con riserva di proprietà in merito alla successiva realizzazione del chiosco (indicate nel punto 7) non diede riscontro alla nota e solo recentemente, a seguito di incontro con alcuni dei comproprietari presso questa sede municipale, ed a quanto in tale occasione discusso, l'ufficio ha formalizzato nuovamente e definitivamente la chiusura della procedura nei seguenti termini:

*"Richiamando quanto nella Vs. nota del 03.10.2007 rappresentato, circa la pronta disponibilità a trasferire, mediante rogito notarile l'immobile di loro proprietà attualmente occupato da codesto Comune...", l'ente, rammentando la Vs originaria eventuale disponibilità alla cessione gratuita propone che a fronte della stessa, considerando che il valore estimativo come da piano d'esproprio ammonta ad oggi a complessivi € 23.870,00 (Indennità base + 2 anni di occ. temporanea), concede il diritto all'occupazione a titolo gratuito di una superficie di mq. 21,50 della realizzata piazza comunale, per un periodo di anni 30, ove, previo rilascio da parte di questo Ente di tutte le necessarie autorizzazioni, possiate installare come da Vs richiesta un "Chiosco".*

*Quanto sopra vi viene garantito in quanto, considerando che la destinazione urbanistica dell'area risulta di spazi pubblici, nella fattispecie si presta all'utilizzazione di un impianto come da Voi proposto.*

*Si ritiene che tale diritto trentennale possa equamente compensare la cessione a titolo gratuito dell'immobile di Vs. proprietà."(all. n. 16)*

12. Stranamente la ditta, per il tramite del proprio legale in data 07.08.2008, riscontrava la detta ultima nota, nei termini che per brevità non si riportano in quanto si allega la nota medesima, ma che, comunque, consistono in una diffida per questa Amministrazione **ad adempiere esattamente agli impegni assunti, in caso contrario l'accordo raggiunto verrà considerato risolto.**(all. n. 17)

In attesa di acquisire quanto richiesto, si porgono distinti saluti.

Il Responsabile U.P. ~~L.PP~~  
(Ing. Sebastiano S. Leonardi)





Il presente verbale di deliberazione, dopo lettura, si sottoscrive.

IL PRESIDENTE

L'ASSESSORE ANZIANO

IL SEGRETARIO COMUNALE

La presente Deliberazione è trasmessa :

ai Capigruppo, con nota

n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
L'Addetto \_\_\_\_\_

Il presente atto è stato pubblicato all'Albo, dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, con il n. \_\_\_\_\_ del Registro pubblicazioni.

Il Messo Notificatore

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica, su conforme attestazione del Messo Notificatore, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, a norma dell'art. 11 della L.R. n. 44/91 e ss. mm. ed ii., dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_, e che contro la stessa non sono stati presentati reclami.

li ..... IL SEGRETARIO COMUNALE

LA PRESENTE DELIBERAZIONE E' DIVENUTA ESECUTIVA:

- a)  ai sensi dell'art. 12, comma 1 - 2, della L.R. n. 44/91.  
(1) Cancellare ciò che non interessa.

Dalla Residenza Municipale, li 15.01.2013

IL SEGRETARIO COMUNALE

La presente deliberazione è stata trasmessa per l'esecuzione all'Ufficio: \_\_\_\_\_

li \_\_\_\_\_

Il Responsabile dell'Ufficio Segreteria