

VERBALE N. 2 DEL COMMISSARIO "AD ACTA"

DEL 15.5.2018

OGGETTO: Restituzione terreno al proprietario sig. Nudi Giuseppe, in esecuzione della sentenza del TAR Calabria – sez. I[^] - n.142/18, in data 18.1.2018, per l'ottemperanza al giudicato, nascente dalla sentenza n.151/2017 del TAR Calabria – sez. I[^]. **VERBALE DI IMMISSIONE IN POSSESSO DEL BENE, PREVIA REDAZIONE DELLO STATO DI COSISTENZA.**

L'anno 2018, il giorno 15 del mese di maggio alle ore 9,30,

PREMESSO che il TAR Calabria– sez. I[^] - con sentenza n.142/18, in data 18.1.2018, ha dichiarato l'obbligo del Comune di Fagnano Castello, di ottemperare integralmente al giudicato nascente dalla sentenza n.151/2017 , del TAR Calabria – sez. I[^] con la quale veniva annullato il provvedimento del Comune di Fagnano Castello ex art.42 bis D.P.R.327/2001 e, "con chiara indicazione contenuta in motivazione", veniva "dichiarato l'obbligo del Comune di restituzione dell'area oggetto dell'occupazione".

La medesima sentenza n.142/18 ha altresì condannato il Comune di Fagnano Castello, al pagamento delle spese di lite del giudizio di ottemperanza, liquidate in 2.500,00 euro oltre accessori;

PREMESSO che i termini assegnati dal TAR Calabria al Comune di Fagnano Castello, sono scaduti;

PREMESSO che il Prefetto di Cosenza, con provvedimento n.14703/13.4/Gab., ha incaricato la sottoscritta dott.ssa Maria Gabriella Sicilia, di "espletare le funzioni di Commissario "ad acta", ai fini dell'adempimento di cui alla decisione del Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria";

IL COMMISSARIO "AD ACTA"

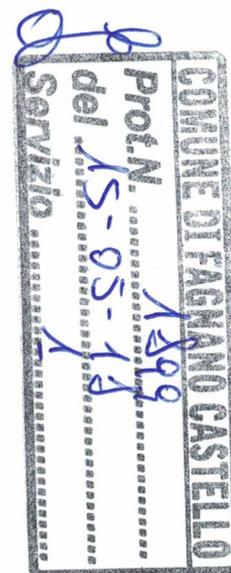
alla presenza del Sindaco avv. Giulio Tarsitano, dell'ing. Catia Pantalena Responsabile del servizio Uso e Assetto del territorio, Lavori Pubblici, Tecnico Manutentivo del detto Comune, dell'avv. Bianca Zupi e , dell'avv. Andrea Nudi legali del sig. Giuseppe Nudi, del proprietario sig. Giuseppe Nudi, del sig. claudio Perrone e del suo avvocato William Quintieri, presso la casa Comunale di Fagnano Castello (CS) sull'argomento in oggetto, nell'esercizio dei poteri conferiteli dal TAR Calabria,

ALLEGA

lo stato di consistenza del terreno di che trattasi, redatto per una parte dall'ing. Catia Pantalena, Responsabile del servizio Uso e Assetto del territorio, Lavori Pubblici, Tecnico Manutentivo del comune di Fagnano Castello e per l'altra dal sottoscritto Commissario, in contraddittorio con le parti interessate, che espressamente lo approvano.

Tale atto forma parte integrante del presente verbale.

SENTITO il Sindaco del Comune di Fagnano Castello, che presenta memoria, che si allega al presente atto e ne forma parte integrante;



A handwritten signature in black ink, located to the right of the main text.

SENTITI gli avvocati Zupi e Nudi, che, fanno preliminarmente prendono atto che l'immobile è ancora occupato da privato ed in parte adibito ad esercizio commerciale, che risulta non regolare.:

Gli avvocati insistono nella richiesta di immissione di Nudi Giuseppe, nel possesso esclusivo dell'immobile, oggetto di occupazione illegittima, anche mediante consegna delle chiavi dell'edificio su di esso insistente, previo sgombero dello stesso, da persone e cose, nel termine assegnato dal TAR. Presentano successivamente le loro osservazioni, che si allegano al presente verbale e ne formano parte integrante.

ISENTITO il sig. Perrone, assistito dall'avvocato Quintieri, si oppone alla richiesta di sgombero e di immissione in possesso, facendo rilevare che nell'immobile insiste attività commerciale e che nessun preavviso di sgombero e/o di qualsivoglia immissione in possesso, gli è stata notificata.

Il sig. Perrone dichiara altresì di essere il legittimo possessore dell'immobile ubicato nell'area, in forza di contratto stipulato con il comune di Fagnano Castello.

Ribadisce la ferma opposizione all'immissione in possesso, dalla quale l'attività commerciale del sig. Perrone subirebbe ingenti danni dovuti ad una chiusura effettuata senza preavviso.

Nella denegata ipotesi di immissione in possesso del sig. Nudi, il sig. Perrone formula espressa riserva di intraprendere azione legale a tutela dei propri interessi, nei confronti dei responsabili.

DISPONE

In conformità alla sentenza n.142/18, in data 18.1.2018 del TAR Calabria I^a Sezione, che ha disposto "l'obbligo di restituzione dell'area oggetto di controversia, **ma senza la riduzione in pristino delle opere ivi realizzate.....mediante l'immissione del legittimo proprietario... nel possesso del terreno**", ed ha dichiarato "**inefficaci ex art.114 c.4 lett.c) c.p.a., gli atti adottati dal Comune, concernenti gli immobili realizzati sopra il terreno del ricorrente**",

LA IMMISSIONE NEL POSSESSO

del terreno "de quo", - iscritto in catasto alla Partita 966, foglio n. 7 p.lla n. 277, ficheto di 1° classe, consistenza mq 1470, del proprietario sig. Nudi Giuseppe, rappresentato dall'avv. Bianca Zupi e dall'avvocato Andrea Nudi,, nel cui studio sito in Cosenza al Corso Mazzini n.286/b, ha eletto domicilio;

DISPONE

VISTO che insiste sul fondo, una struttura intelaiata in c.a., Struttura Ex SAUB di cui al progetto opere straordinarie di pubblico interesse nell'Italia Meridionale COSMEZ APD/11428 Legge 1312/1971 n.1102, approvato e finanziato dalla Cassa per il Mezzogiorno, per la costruzione dei un ambulatorio medico, in relazione al quale, gli atti di disposizione posti in essere dal Comune, devono ritenersi inefficaci;

ACCERTATA l'impossibilità di effettuare lo scorporo dell'opera stessa dal terreno;

VISTO l'obbligo del sottoscritto Commissario "ad acta", di restituire il terreno al legittimo proprietario, senza la previa riduzione in pristino;

CONSIDERATA la necessità di mantenere tale opera sul terreno di proprietà del sig. Giuseppe Nudi, sino alla definizione del giudizio d'appello, per come disposto nella citata sentenza n.142/18 del TAR Calabria I[^] Sezione I[^];

PRESA VISIONE dello stesso immobile, che insiste sul terreno di che trattasi, e **CONFERMATE** le condizioni accertate nello stato di consistenza che forma parte integrante del presente verbale;

ACCERTATO in data odierna che tale immobile è adibito ad avviata attività commerciale e dunque per lo sgombero dello stesso e per gli adempimenti di chiusura, è necessario dare congruo termine al titolare dell'attività stessa;

CHE LA IMMISSIONE NEL POSSESSO

del terreno sia rinviata a giorno 23 maggio 2018 ore 9,00.

Al sig. Perrone Claudio **E'ASSEGNA**TTO il termine di gg.7 , dalla data odierna, per il completo sgombero dei locali, che dovranno essere consegnati liberi da persone e cose il giorno 23 maggio c.a., al sig. Nudi Giuseppe, nello stato accertato in data odierna.

L'Ufficio tecnico del Comune vorrà inviare il presente atto per la pubblicazione nell'Albo Pretorio e per la notifica alle parti interessate.

IL COMMISSARIO AD ACTA
dott.ssa Maria Gabriella Sicilia





COMUNE DI FAGNANO CASTELLO
“CITTÀ DEL CASTAGNO”
PROVINCIA DI COSENZA
Via Garibaldi, 106 – 87013 Fagnano'Castello (CS)

Servizio N°3 - Uso e Assetto del territorio, Lavori Pubblici, Tecnico Manutentivo

Telefono 0984.525105 – Fax 0984526764

e-mail: ufficio.tecnico@comune.fagnanocastello.it

pec: ufficio.tecnico@pec.comune.fagnanocastello.cs.it

STATO DI CONSISTENZA IMMOBILE SITO IN FAGNANO CASTELLO – VIA CESARE BATTISTI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA

Il fondo risulta iscritto con i seguenti identificativi catastali:

- Partita 966, foglio n. 7 p.lla n. 277, ficheto di 1° classe, consistenza mq 1470.

Il fondo ricade urbanisticamente, ai sensi del previgente Piano Regolatore Generale e del Documento Preliminare del PSC, in “Zona B”. Sono classificate in “Zona B” le zone a prevalenza residenziale esistenti o in via di completamento che non presentano particolari valori storico-ambientali da salvaguardare. Esse possono, in taluni casi, presentare esigenze di risanamento igienico-sanitario e/o statico, ma la loro caratteristica prevalente risulta quella del completamento urbanistico – edilizio.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fondo è ubicato nell'ambito del territorio comunale di Fagnano Castello lungo la Via Cesare Battisti. Dal punto di vista plano altimetrico il lotto, che degrada dolcemente da Ovest ad Est, si trova ad una quota inferiore rispetto alla sede stradale, pertanto il fondo non ha accesso carrabile diretto da Via Cesare Battisti e dalla stessa si accede esclusivamente mediante una strada secondaria di pertinenza comunale. Inoltre, il fondo in argomento è limitrofo ad un canale, in parte tombato ed in parte a cielo aperto, di raccolta delle acque meteoriche.

Su tale terreno insiste una struttura intelaiata in c.a., Struttura Ex SAUB di cui al progetto opere straordinarie di pubblico interesse nell'Italia Meridionale COSMEZ APD/11428 Legge 1312/1971 n.1102, approvato e finanziato dalla Cassa per il Mezzogiorno, per la costruzione dei un ambulatorio medico

Con Decreto del Prefetto della Provincia di Cosenza n. 9713 del 22.11.1975, Div. IV il Comune di Fagnano Castello veniva autorizzato all'occupazione temporanea e d'urgenza. La procedura di esproprio non veniva ultimata entro i termini di legge e l'ente comunale, per sanare la situazione di irregolarità perdurata negli anni, con Delibera di C.C. n. 8 del 29.04.2016 procedeva all'acquisizione sanante del terreno su cui insiste il fabbricato ex-saub, giusto Decreto di acquisizione sanante prot. n. 2599 del 24.06.2016 poi oggetto di ricorso da parte del Sig. Nudi. Ad

oggi il fabbricato ex-Saub è di proprietà dell'Azienda Sanitaria n.2 di Castrovillari che, a seguito di richiesta da parte del Sindaco del comune di Fagnano Castello, con Delibera del Commissario Straordinario n.434 del 30.04.2003 concedeva l'immobile in comodato d'uso per 99 anni all'Amministrazione Comunale di Fagnano Castello che, versando lo stesso immobile in uno stato di totale abbandono tanto da costituire pericolo per la pubblica incolumità, si assumeva l'onere per la sua ristrutturazione. Il Comune non disponendo delle risorse finanziarie necessarie per l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, stante il degrado dell'immobile, con Delibera del C.C. n.10 del 2.04.2014 concedeva l'immobile in comodato d'uso gratuito per 40 anni al Sig. Perrone Claudio che si assumeva l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, come da contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto tra le parti.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli, un piano seminterrato di superficie pari a ca. mq.248,00 ed un piano terra di superficie pari a ca. mq.283,00.

ALLEGATI:

1. Estratto di mappa

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Ing. Catia PANTALENA

L'anno 2018, il giorno 15 del mese di maggio alle ore 9,30, il sottoscritto Commissario "ad acta", alla presenza dell'ing. Catia Pantalena Responsabile del servizio Uso e Assetto del territorio, Lavori Pubblici, Tecnico Manutentivo del detto Comune, dell'avv. Bianca Zupi e , dell'avv. Andrea Nudi legali del sig. Giuseppe Nudi, e del proprietario sig. Giuseppe Nudi, si recano in 7 Via Cesare Battisti del Comune di Fagnano Castello (CS), per verificare le condizioni del sito.

Il Commissario rileva che la struttura presente sul terreno "de quo", è occupata da un esercizio commerciale di vendita abbigliamento.

si rende dunque necessaria una ispezione dei locali per constatarne l'effettiva consistenza ed il loro stato attuale.

L'esercente, sig. Claudio Perrone, accompagna il sottoscritto Commissario, il tecnico del Comune ed i legali, insieme con il proprietario del terreno, nella ispezione.

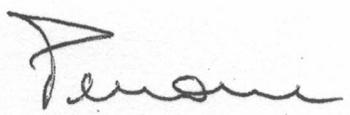
Sulla Via C. Battisti, detto locale si apre con due (2) vetrine, contenenti esposizione di abbigliamento.

Entrando si trovano due (2) locali semivuoti ed un bagno. Una scala conduce al piano seminterrato, che funge da negozio di abbigliamento. Le pareti del locale sono coperte da scaffalature, contenenti articoli di abbigliamento. Una parte del locale, dà su un magazzino diviso in due parti, contenente materiale edile di scarto.

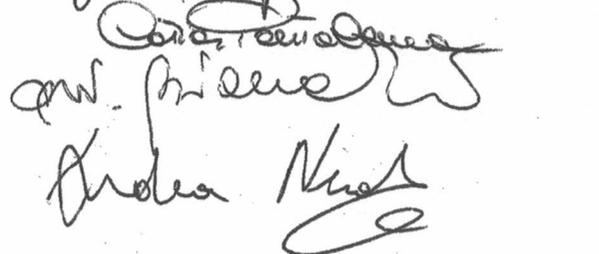
Nel detto piano seminterrato esistono tre (3) camerini adibiti a spogliatoio ed un bagno.

Risalendo al piano terra, sulla Via Cesare Battisti, separato dal locale già descritto, ma facente parte della medesima struttura, esiste altro ampio locale, adibito attualmente a magazzino di sgombero ed a garage: vi si trovano infatti n.due (2) auto.

Letto, confermato e sottoscritto



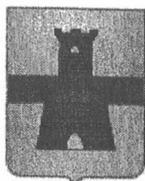




N=47500

E=31700

1 Particella: 277



COMUNE DI FAGNANO CASTELLO

Città del Castagno

PROVINCIA DI COSENZA

UFFICIO DEL SINDACO

Prot.n. 1887

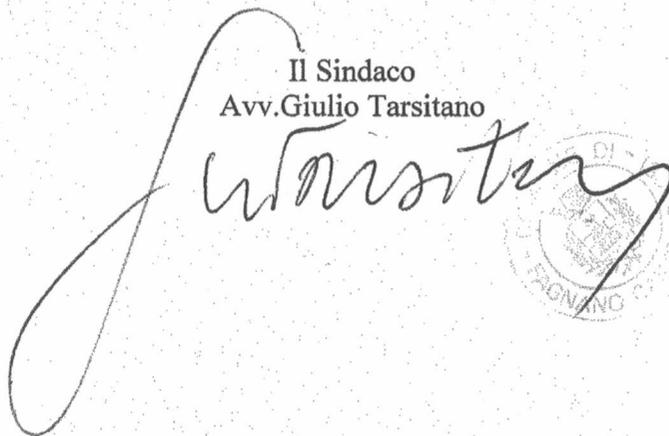
del 15.5.2018

**Gent.ma Dott.ssa
Maria Gabriella Sicilia
Prefettura di Cosenza**

Oggetto: ottemperanza sentenza n.151 del 7.2.2017 del TAR Calabria di Catanzaro.

Questo Sindaco, facendo seguito alla nota pec del 10.5.2018, prot.n.1817, inviata alla Dott.ssa Sicilia, funzionario delegato da S.E. il Prefetto, ed all'ordinanza n.01003/2018 del TAR Calabria di Catanzaro, pubblicata il 14.5.2018, fatta pervenire dall'avv. Antonio Le Pera il 15.5.2018, prot.n.1887, con la quale si specifica che il Commissario ad acta dovrà procedere all'immissione in possesso della sola area su cui insiste il fabbricato occupato dal Sig. Perrone Claudio, chiede formalmente che il funzionario delegato si limiti alla sola immissione in possesso dell'area e non del fabbricato. L'immissione del Sig. Nudi Giuseppe nel possesso del fabbricato ex Saub, di proprietà dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Cosenza, mai convenuta nel giudizio definito dal TAR con la sentenza n.151 del 7.2.2017, equivale ad esorbitare dai poteri conferiti dal TAR, con ordinanza n.01003/2018, al Commissario ad acta, specificamente indicati nell'ordinanza de qua. Siffatta interpretazione è suffragata dal non applicabilità ai beni della P.A. del principio dell'accessione di cui all'art.934 codice civile. In subordine chiede che le parti vengano rimessi davanti al TAR Calabria di Catanzaro per dirimere l'incidente di esecuzione. Si rammenta che la sentenza n.00149/2018 di nomina del Commissario ad acta, su ricorso del Sig. Nudi Giuseppe, è stata appellata dal Comune di Fagnano Castello davanti al Consiglio di Stato ed il relativo giudizio è pendente.

Il Sindaco
Avv. Giulio Tarsitano



**OTTEMPERANZA ALLA SENTENZA N. 151/2017 T.A.R. CALABRIA – CATANZARO
EX SENTENZA N. 149/2018 DEPOSITATA IL 18/1/2018 ED ORDINANZA DEL 14/5/2018
DEDUZIONI DA ALLEGARE A VERBALE DEL COMMISSARIO AD ACTA**

o o o o o o o o o o

Gli avv.ti Bianca Zupi ed Andrea Nudi, in qualità di difensori del ricorrente Nudi Giuseppe, impugnano e contestano quanto eccepito e dedotto dal Comune di Fagnano Castello, in quanto manifestamente infondato, e rilevano che il T.A.R. Calabria – Catanzaro, con sentenza n. 149/2018 depositata il 18/01/2018, accogliendo integralmente il ricorso proposto dal sig. Nudi Giuseppe per l'ottemperanza della sentenza n. 151/2017 depositata il 07/02/2017, ha dichiarato l'obbligo del Comune di Fagnano Castello, ribadito con la recente ordinanza del 14/05/2018, di *“restituzione dell'area oggetto di occupazione illegittima”, estesa mq 1.470* (censita in catasto al foglio di mappa 7 p.lla 277), *“senza riduzione in pristino delle opere ivi realizzate, nelle more della pendenza del giudizio di appello, potendosi in tal senso accogliere la limitazione contenuta nel ricorso in oggetto, mediante l'immissione del legittimo proprietario (odierno ricorrente) nel possesso del terreno”,* il quale, in quanto oggetto di occupazione attraverso l'edificio su di esso illecitamente costruito, in attesa della sua riduzione in pristino nello *status quo ante* (così come pure disposto dalla precitata sentenza n. 151/2017, in esito al giudizio di appello n. 1783/2017 R.G.R.), deve essere restituito, così come si trova e con ogni accessione e pertinenza, mediante il rilascio dell'immobile ivi realizzato (salva la sua successiva demolizione all'esito del giudizio di impugnazione), avendo, inoltre, il giudice amministrativo espressamente statuito la carezza, *“in capo all'amministrazione occupante”, “del potere di godimento e di disposizione dell'immobile realizzato sul terreno di proprietà del ricorrente”, “dopo l'accertamento giudiziale dell'obbligo alla restituzione “previa riduzione in pristino”* ex sentenza n. 151/2017 (cfr. pag. 4 della sentenza n. 149/2018).

Ciò posto, ribadito che l'ottemperanza alla sentenza da eseguire implica (anche) il rilascio del fabbricato insistente sul terreno (esteso 1.470 mq) occupato *sine titulo* (senza il quale lo stesso non

sarebbe suscettibile di essere "restituito"), rilevano che la pretesa di "immettere" il ricorrente nel possesso del terreno su cui sorge l'edificio costruito abusivamente senza il contestuale rilascio delle chiavi dello stesso, è intrinsecamente infondata, inattuabile ed in palese contrasto con le pronunce del giudice amministrativo, che il Commissario ad acta, in nome del principio di legalità, è chiamato ad eseguire e far rispettare.

Alla luce di quanto sopra esposto, gli avv.ti Zupi e Nudi dichiarano, pertanto, di non accettare il "verbale di immissione" senza il contestuale rilascio delle chiavi del fabbricato, in quanto costituente un'ulteriore violazione della sentenza amministrativa, che rimarrebbe del tutto inottemperata, ed insistono affinché, in attuazione della stessa, il Commissario ad acta proceda ad immettere il sig. Nudi Giuseppe nel "*possesso esclusivo*" dell'immobile "*oggetto di occupazione illegittima*", così come ribadito dalla recente ordinanza del 14/05/2018, mediante consegna delle chiavi dell'edificio, previo sgombero del medesimo.

Salva ed impregiudicata ogni iniziativa impugnatoria e giudiziale nelle competenti sedi, stante l'illegittimo abuso subito dal ricorrente.

Fagnano Castello, 15 maggio 2018

(avv. Bianca Zupi)

(avv. Andrea Nudi)