

COMUNE DI LATINA  
AREA AMBIENTE E TERRITORIO  
SERVIZIO URBANISTICA  
UFFICIO ESPROPRIAZIONI

**Decreto n° 01 del 27/10/2014**

Decreto di esproprio a seguito di deposito dell'indennità di espropriazione ai sensi del combinato art. 20, comma 14, e art.26, comma 4, del DPR 327/2001- Ente Espropriante Comune di Latina - Realizzazione del P.d.z. 167 denominato ex Svar - 2° stralcio funzionale.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA UFFICIO PER LE ESPROPRIAZIONI

Premesso:

Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 74 del 27/07/2006 è stato adottato il P.d.z. 167 denominato "Area ex SVAR";

Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 131 del 20/12/2007 è stato definitivamente approvato il P.d.z. 167 denominato "Area ex SVAR";

Che l'Ente Locale in ragione delle risultanze catastali delle aree oggetto di procedura espropriativa, riscontrando la proprietà catastale in favore della Curatela del Fallimento Vega immobiliare S.r.l., ha provveduto ad effettuare alla stessa con provvedimento dirigenziale prot. n. 10925 del 4.02.2008 le comunicazioni di cui all'art. 17 del D.P.R. n. 327 dell'8.06.2001;

Che con successivo provvedimento dirigenziale prot. n. 12844 del 5.02.2009, ritualmente notificato a mezzo servizio postale in data 9.02.2009, l'Immobiliare Romagnoli S.r.l. in persona del liquidatore Avv. Maurizio Mansutti, è stata resa edotta, quale dichiarata proprietaria degli immobili oggetto di esproprio, ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n. 327 dell'8.06.2001 del contenuto del P.d.z. "Ex Svar", dell'approvazione con deliberazione consiliare n. 131/07 del relativo progetto di intervento di edilizia residenziale pubblica, con formale invito a prendere visione della relativa documentazione e a fornire ogni utile elemento per la stima del valore da attribuire all'immobile espropriando ai fini della liquidazione dell'indennità di esproprio;

Che con successiva Deliberazione della G.M. n° 356 del 05/07/2012 è stata approvata, ai sensi dell'art.1 bis, comma 2, della Legge Regionale Lazio n° 36/1987, una variante al P.d.z. 167 "Area ex SVAR";

Che con Deliberazione della G.M. n° 07 dello 08/01/2013, si è provveduto ad approvare le modifiche alla variante di cui alla suddetta Deliberazione G.M. n° 356/12;

Che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 03 del 23.01.2013, immediatamente esecutiva, è stata approvata la proroga di anni 2 (due) della dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi dell'art.13, comma 5, del DPR 327/2001, definendo quale termine ultimo per la conclusione della procedura, inerente la realizzazione del P.d.z. 167 denominato "Area ex SVAR" il 29/01/2015, ossia due anni dall'efficacia dell'atto originario di pubblica utilità;

Che con la medesima deliberazione è stato deciso, in via programmatica, l'acquisizione di tutte le aree facenti parte del P.d.z. 167 "Area ex SVAR", per stralci funzionali di intervento, stabilendo la definitiva conclusione, del complessivo procedimento, entro il termine così come prorogato;

Che con la Determinazione Dirigenziale n° 128/2013 del 25.01.2013 è stata approvata, tra l'altro, l'identificazione lenticolare delle aree relative agli stralci funzionali dei procedimenti espropriativi, la tempistica relativa alla conclusione delle procedure stesse, nonché la determinazione delle indennità provvisorie da corrisponderci agli aventi titolo;

Che il procedimento espropriativo, relativo al 1° stralcio funzionale, si è concluso con l'emissione del decreto di esproprio n° 02/2013 del 19/12/2013, eseguito in data 17/02/2014, registrato a Latina il 12/05/2014 al n°3828;

Che con nota prot. n° 41077 del 20/03/2014, indirizzata alla ditta IMMOBILIARE ROMAGNOLI S.r.l. (dichiaratasi proprietaria effettiva) nella persona dell'amministratore unico Dott. Arturo Donnabella, nato a Latina il 19/02/1980, con sede in piazza Paolo VI°, 1 Latina, è stata notificata nelle forme di legge in data 03/04/2014, l'indennità provvisoria di espropriazione, ai sensi dell'art. 20, comma 1, del DPR 327/2001, relativa al 2° stralcio funzionale, quantificata in € 2.500.000,00, relativa alla particella n°2366 del Foglio 168 di mq. 5.620;

Che con successiva nota prot. n° 56254 del 19/04/2014, lo Studio Legale Passalacqua in Roma, in nome e per conto dell'Immobiliare Romagnoli srl, ha formulato osservazioni anche nel merito delle indennità provvisorie di espropriazione offerte per il 2° stralcio funzionale;

Che a decorrere dal 01/03/2013 la Immobiliare Romagnoli S.r.l. risulta nei registri catastali quale proprietaria delle aree oggetto della presente procedura espropriativa, in ragione della voltura catastale n. 195 del 09.01.1998 prot. n. LT0030529;

Che con nota dirigenziale prot. n. 64102 del 09/05/2014, il Servizio Urbanistica, Ufficio Espropri, ha riscontrato e contro dedotto le osservazioni presentate dall'Immobiliare Romagnoli S.r.l.;

Che con riguardo all'intrapresa procedura espropriativa l'Ente Locale ha adottato i relativi provvedimenti nei confronti degli intestatari catastali, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3, comma 2, del D.P.R. n. 327/01;

Rilevato che:

Ancorché gli atti del procedimento espropriativo sono stati notificati sia ai proprietari iscritti nei pubblici registri catastali che a quelli dichiaratasi tali, il competente Ufficio comunale per le espropriazioni ha effettuato visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Latina, riferite alle aree oggetto del procedimento ablatorio, rilevando numerose formalità contro la società dichiaratasi proprietaria, ed in particolare l'atto giudiziario esecutivo cautelare, verbale di pignoramento immobile, rep. 25016/98 del 30.10.1998 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Latina, con il quale la Banca di Roma s.p.a., con eletto domicilio presso la dipendenza capogruppo di Latina ha pignorato la particella n° 1959 del foglio 168 del Comune di Latina;

Che, a tutt'oggi nei pubblici registri catastali il titolo di proprietà della particella interessata al procedimento espropriativo, è allibrato all'Immobiliare Romagnoli srl, giusta la variazione d'ufficio del 01/03/2013 n°603.1/2013 prot. LT0030529 Voltura n°195 del 09/01/1998;

Considerato che:

Nel rispetto alla procedura espropriativa, tutti quei soggetti terzi che sono titolari di diritti, reali o personali, sul bene immobile espropriando, che potranno essere fatti valere unicamente nei confronti dell'indennità di esproprio, non possono essere lasciati indifferenti ad eventuali pretese sul bene, confermando il principio dell'unicità dell'indennità espropriativa, ovvero l'eventuale diritto di credito di terzi su una porzione della stessa;

Per le considerazioni sopra esposte, si è provveduto con nota raccomandata A.R. n° 41053 in data 20/03/2014, a comunicare all'UNICREDIT s.p.a. già Banca di Roma s.p.a., in riferimento all'esecuzione immobiliare, repertata con il n° 25016/98 del 30.10.1998, e con nota raccomandata A.R. n° 41049 in data 20/03/2014 alla VEGA IMMOBILIARE s.r.l., i termini della procedura di cui all'art. 20 del DPR 327/2001, a garanzia dei diritti di terzi;

Preso atto che:

Con nota del 02/04/2014, acquisita al protocollo del Comune di Latina in data 17/04/2014 al n°54989, la Curatela del Fallimento della VEGA IMMOBILIARE srl, ai sensi dell'art. 26, 4° comma, del DPR n°327/2001, ha proposto opposizione al pagamento delle indennità di espropriazione nei confronti della IMMOBILIARE ROMAGNOLI srl, sul presupposto dei diritti vantati dalla stessa Curatela in ragione delle statuizioni contenute nella Sentenza del Tribunale Civile di Latina Prima Sezione n°1518/05 del 05/05/2005, depositata in data 6.06.2005, allegata alla stessa, e divenuta irrevocabile, con cui in riferimento al giudizio promosso dalla Curatela del Fallimento Vega Immobiliare S.r.l. nei confronti della JE.MA.AR. di Donnabella Arturo & C. S.a.s. e dell'Immobiliare Romagnoli S.r.l., ha statuito la dichiarazione di inefficacia nei confronti della massa dei creditori del fallimento Vega Immobiliare S.r.l., degli atti pubblici di compravendita stipulati in data 27.01.1997 tra Vega Immobiliare S.r.l. e JE.MA.AR. di Donnabella Arturo & C. S.a.s., e in data 28.12.1997 tra JE.MA.AR. di Donnabella Arturo & C S.a.s. e Immobiliare Romagnoli S.r.l., aventi ad oggetto il complesso industriale dismesso ex SVAR, con contestuale condanna Immobiliare Romagnoli S.r.l. e della JE.MA.AR di Donnabella Arturo e C. S.a.s. alla riconsegna del predetto immobile alla Curatela del Fallimento Vega Immobiliare S.r.l.;

Sull'area oggetto del procedimento, ossia sulle indennità provvisorie di espropriazione così come determinate dall'Ente Locale ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. n. 327 del 2001, sono esistenti delle azioni reali o personali, non esperibili sul bene espropriando bensì sulle indennità di espropriazione, legittimanti ad opposizioni alla liquidazione delle indennità di espropriazione;

Visto il Ricorso presentato al TAR Lazio, Sezione Staccata di Latina, dall'Immobiliare Romagnoli srl per ulteriori Motivi Aggiunti proposti nel precedente ricorso n° 325/2011, notificato al Comune di Latina in data 17/04/2014 e protocollato in data 28/04/2014 al n° 58948;

Vista, altresì, la nota del Curatore Fallimentare Vega Immobiliare S.r.l. Avv. Angelo Pietrosanti del 25.07.2013, acquisita al protocollo comunale n. 102621 del 01/08/2013 con la quale si ribadisce che *"per effetto della richiamata sentenza la procedura fallimentare ha diritto di percepire le somme spettanti a titolo di indennità, e ciò a titolo di proprietà e/o di soggetto creditore nei confronti della apparente proprietaria..."* ;

Vista inoltre la nota acquisita al prot. n. 102626 del 01/08/13 inviata per conoscenza al Comune di Latina dalla Immobiliare Romagnoli Srl con la quale rivendica nei confronti della Curatela Fallimentare Vega Immobiliare Srl la proprietà delle aree ex SVAR diffidandola dal dichiararsi proprietaria delle stesse;

Ritenuto che in ragione dell'efficacia esecutiva degli atti inerenti alla procedura espropriativa di cui in oggetto, e stante la formalizzata opposizione della Curatela fallimentare Vega Immobiliare S.r.l., l'Amministrazione Comunale potrà proseguire l'iter del procedimento di espropriazione, depositando presso la Cassa DD.PP. ai sensi dell'art.26, comma 4, del DPR 327/2001, le indennità proposte in favore della ditta risultante nei pubblici registri catastali;

Considerato che in ragione della prospettata contestazione, in ordine all'effettiva proprietà delle aree oggetto di espropriazione, non si può dar luogo alla procedura di cui all'art. 21 del D.P.R. n. 327 del 2001, in quanto l'eventuale deferimento a collegio arbitrale per la rideterminazione delle indennità di espropriazione hanno quale presupposto inscindibile l'accertamento della proprietà effettiva del bene in questione;

Rilevato, altresì, che:

Sulle aree facenti parte del complesso industriale dismesso ex SVAR, ubicato in Latina, Via Kennedy angolo Via Romagnoli, grava un onere reale costituito in favore del Comune di Latina, ai sensi dell'art. 253 del Decreto Legislativo 3.04.2006 n. 152, in ragione degli interventi di bonifica ambientale eseguiti direttamente a cura e spese dell'Ente Locale, a seguito di inottemperanza ai provvedimenti che disponevano gli interventi di bonifica e messa in sicurezza da parte degli aventi titolo;

L'Amministrazione Comunale di Latina in ragione degli effettuati interventi di bonifica e messa in sicurezza, del predetto sito industriale dismesso ex SVAR, dopo aver accertato l'esistenza delle condizioni previste dall'art.1243 del codice civile, ha effettuato, in sede di pagamento delle indennità di espropriazione del 1° stralcio funzionale, la compensazione legale degli importi complessivi pari ad € 903.453,91, valutato alla data del 18/10/2013, scorporando tale importo dalle indennità così come valutate nel decreto di espropriazione del 1° stralcio funzionale n° 02/2013 del 19/12/2013;

L'Amministrazione Comunale di Latina, con determinazione dirigenziale n°2748/2013 del 24/12/2013, ha stabilito la prosecuzione del monitoraggio delle acque di falda, approvando la relativa spesa, comprensiva di IVA, pari ad €. 14.200,80, dando atto che ai sensi e per gli effetti dell'art.253 del d.lgs. 152/2006 e s.m.i., tali interventi dovranno essere posti a carico ossia eseguiti in danno al soggetto obbligato e costituiscono onere reale in capo al soggetto responsabile dell'inquinamento e/o proprietario ex comma 3 del sopra citato articolo;

Con nota prot.79890 del 10/06/2014, il Servizio Ambiente del Comune di Latina, ha precisato e ribadito che l'importo sopracitato dovrà essere aggiunto alle spese già sostenute e quindi posto in compensazione legale scorporandolo dalle indennità di esproprio così come valutate per il 2° stralcio funzionale del P.d.z. 167 aree ex SVAR;

Dalle indennità, così come valutate, per il 2° stralcio funzionale, e proposte in via provvisoria alla ditta proprietaria iscritta nei pubblici registri catastali, per effetto della compensazione legale, vantando l'Amministrazione Comunale di Latina, un credito certo ed esigibile relativo all'I.C.I./I.M.U di cui all'avviso di accertamento n°970 del 02/07/2013 ed iscritto al ruolo fornitura n°37020140620200200000 del 20/06/2014, reso esecutivo il 03/07/2014 con prot.n° 92783, sugli immobili oggetto di espropriazione, pari a d €. 147.240,00, così come indicato nelle note n° 86158 del 20/06/2014 e n°92875 del 04/07/2014, del Servizio Tributi del Comune di Latina, pertanto lo stesso importo dovrà essere decurtato dall'ammontare complessivo delle indennità di espropriazione, che a maggior tutela degli interessi patrimoniali dell'Amministrazione, tenuto conto che, allo stato, non può escludersi che la liquidità del credito, che si intende addurre in compensazione, possa essere contestata dal proprietario o altri aventi titolo anche con riferimento alla sua reale consistenza, così come suggerito dalla consulta giuridica nella nota prot.123539 del 27/09/2013, si dovrà procedere ad un accantonamento cautelare della corrispondente somma a garanzia del privilegio speciale vantato dal Comune così come previsto nel procedimento di 1° stralcio del P.d.z. 167 aree ex SVAR;

Ritenuta pertanto la necessità di recuperare l'ulteriore credito tributario nell'ambito del procedimento espropriativo del P.d.z. 167 aree ex SVAR, 2° stralcio, onde evitare che la revocatoria disposta a tutela dei diritti della massa fallimentare possa condurre al risultato paradossale di eludere la normativa tributaria determinando danno e nocumento all'erario comunale, decurtando quanto dovuto a tale titolo dalle somme dovute a titolo di indennità da depositarsi presso la Cassa DD.PP. S.p.A., in modo da garantire i maturati diritti di credito dell'Ente;

Accertato che le azioni reali e personali, esperibili sul bene espropriando, non incidono sul procedimento espropriativo e sugli effetti del decreto di esproprio, questa Amministrazione Comunale, al fine del giusto procedimento, intende dare corso alla procedura di cui all'art. 26, comma 4, mediante deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti delle somme risultanti dalla determinazione dell'indennità provvisoria decurtata degli oneri dovuti dal proprietario dell'area per gli interventi di bonifica ambientale eseguiti direttamente dall'Amministrazione Comunale di Latina, e del credito ICI/IMU, come sopra indicato, in favore della proprietà attualmente risultante nei pubblici registri catastali, per cui l'effettivo pagamento avrà luogo in conformità alla pronuncia dell'autorità adita su domanda di chi ne abbia avuto interesse;

Dato atto che con Determinazione Dirigenziale n.2317/2013 del 29/11/2013 è stato stabilito, ai sensi dell'art. 20 e 26, del D.P.R. 327/2001, il deposito presso la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., delle indennità provvisorie di espropriazione, determinate ai sensi dell'art.20 D.P.R. 327/2001, così

come decurtate per la compensazione legale dei crediti vantati dall'Amministrazione Comunale di Latina, a favore della Ditta così come appresso descritta, per l'importo a fianco di essa indicato:

**Ditta n° 1**

IMMOBILIARE ROMAGNOLI S.r.l. con sede in Latina Piazza Paolo VI°, Partita IVA n° 01846350591, nella persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore, sig. Arturo Donnabella, nato a Latina il 19/02/1980, C.F. DNNRTR80B19E472Y.

**DATI IDENTIFICATIVI DATI CLASSAMENTO**

Foglio 168 Particella 2366 Superficie(m²) 5.620

VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/03/2013 n. 603.1/2013 in atti dal 01/03/2013

Protocollo n. LT0030529) VOLTURA N.195 del 09.01.98

Annotazioni di immobile: atto notaio Alfonsi del 28.12.97 rep. 50520 registrato a Latina il 30.12.

.97 al n.4742 a seguito del quale l'immobile diviene di proprietà dell'IMMOBILIARE ROMAGNOLI

S.r.l. con sede in Latina Piazza Paolo VI°, Partita IVA n° 01846350591, nella persona

dell'Amministratore unico, Arturo Donnabella nato a Latina il 19/02/1980 C.F.

DNNRTR80B19E472Y.

Superficie da espropriare, relativamente al 2° stralcio funzionale, Foglio 168 particella 2366 di 5.620 mq.

Indennità di espropriazione proposte €. 2.500.000,00

Indennità di espropriazione da depositate alla Cassa DD.PP., ai sensi dell'art. 26 comma 4 del DPR 327/2001, al netto dei crediti vantati dall'Amministrazione Comunale di Latina, e per effetto della compensazione legale, €. 2.338.559,20;

Dato atto che la determinazione Dirigenziale n° 2317/2013 del 29/11/2013 è stata inviata a tutti i soggetti interessati alla vicenda;

Visto il certificato di vigenza del deposito delle indennità, presso la Cassa Depositi e Prestiti, n° 1245549/149297 del 21/10/2014;

Dato atto che ai sensi del comma 11, art. 20, del T.U. Espropri, dopo aver corrisposto l'importo concordato, ovvero disposto il deposito dell'indennità, l'Autorità Espropriante, può procedere all'emissione ed all'esecuzione del Decreto di Esproprio;

Visti, inoltre

Il d.lgs. n.267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

Il D.P.R. n. 327 del 08.06.2001 e s.m.i.;

**DECRETA**

**Art. 1)**

E' disposta, a favore del Comune di Latina, con sede a Latina in Piazza del Popolo, n. 1, C.F. 00097020598, l'Espropriazione dei terreni riportati nel Piano Particellare di esproprio di 2° stralcio esecutivo, disponendo pertanto, il passaggio del diritto di proprietà dei beni espropriati come sopra indicati e riportati nell'elenco Ditte, a favore del Comune di Latina, sotto la duplice condizione sospensiva che il presente Decreto sia notificato ai proprietari come per legge, ai sensi del 1° comma, art. 24, D.P.R. 327/2001 ed eseguito entro 2 anni dalla data del presente atto amministrativo mediante l'immissione in possesso da parte del beneficiario dell'esproprio dei beni così di seguito catastalmente identificati:

Foglio 168 Particella 2366 Superficie mq. 5.620.

IMMOBILIARE ROMAGNOLI S.r.l. con sede in Latina Piazza Paolo VI°, Partita IVA n° 01846350591, nella persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore, sig. Arturo Donnabella, nato a Latina il 19/02/1980, C.F. DNNRTR80B19E472Y.

PROVENIENTE DALLA VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/03/2013 n. 603.1/2013 in atti dal 01/03/2013

(protocollo n. LT0030529) VOLTURA n°195 del 09.01.98 Notifica Partita 1  
Annotazioni di immobile: atto notaio Alfonsi del 28.12.97 rep. 50520 registrato a Latina il 30.12.97 al n. 4742 a seguito del quale l'immobile diviene di proprietà dell'IMMOBILIARE ROMAGNOLI s.r.l. con sede in Latina Piazza Paolo VI°, Partita IVA n° 01846350591, nella persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore, sig. Arturo Donnabella, nato a Latina il 19/02/1980, C.F. DNNRTR80B19E472Y.

**Art. 2)**

Il presente Decreto sarà notificato ai proprietari espropriandi ed ai terzi che possano avere interesse nella vicenda, a cura e spese di questa Autorità Espropriante, secondo le forme previste per gli atti processuali civili, congiuntamente ad un avviso contenente l'indicazione del luogo del giorno e dell'ora in cui è prevista l'immissione in possesso delle aree interessate ed un estratto dello stesso verrà trasmesso, per la pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio;

**Art. 3)**

Il presente decreto va fatto oggetto di registrazione, trascrizione e voltura presso le competenti Agenzie delle Entrate e del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in termini d'urgenza, a cura e spese del Comune di Latina, affinché le risultanze degli atti e Registri Immobiliari catastali siano in tutto conformi al dispositivo adottato con il presente atto, in esenzione dei diritti e bolli ai sensi degli artt. 23 e 24 del D.P.R. 29/09/73 n. 601;

**Art. 4)**

Di autorizzare il Responsabile del Procedimento ovvero i tecnici e funzionari indicati nell'atto di notifica, a redigere il Verbale di immissione nel possesso delle aree oggetto di esproprio, entro il predetto periodo di 2 anni ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 327/2001, previa la notifica del presente decreto e dell'avviso contenente l'indicazione del giorno dell'ora e del luogo in cui avverrà l'esecuzione tramite redazione del verbale di immissione nel possesso, prevedendo che, in caso di assenza, rifiuto opposizione al relativo verbale, le operazioni saranno eseguite con l'assistenza di due testimoni;

**Art. 5)**

L'effetto traslativo del presente atto si produrrà automaticamente con il verificarsi della duplice condizione potestativa della notifica del medesimo ai sensi di legge e con l'immissione nel possesso dei beni, che saranno riportati successivamente in calce al presente decreto;

**Art. 6)**

Avverso il presente decreto è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente od al Presidente della Repubblica, nei termini di legge decorrenti dalla comunicazione, notificazione o piena coscienza dello stesso;

**Art. 7)**

Una volta trascritto il presente decreto, tutti i diritti relativi agli immobili espropriati potranno essere fatti valere esclusivamente ai sensi dell'art. 25, comma 3, D.P.R. 327/01.

Latina, 27/10/2014

Il Dirigente del Servizio Urbanistica

Ufficio per le Espropriazioni

Arch. Ventura Monti