



COMUNE DI RACALE

PROVINCIA DI LECCE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 17 del Registro

Oggetto: Realizzazione rete idrica e fognante in Torre Suda, Marina di Racale. Traversa di Via Gandhi. Addario-Rizzelli contro Comune di Racale. Approvazione perizia di stima redatta da AQP SpA. Atto indirizzo per imposizione servitù prediale.

L'anno **duemiladiciotto**, addì **trenta** del mese di **gennaio**, alle ore quattordici e zero minuti nella sala delle adunanze del comune suddetto, convocata con apposito avviso, la Giunta Comunale, riunitasi nelle persone dei signori:

N.O.	COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
1	Metallo Donato	X	
2	Tasselli Maria Anna	X	
3	Palumbo Giulio	X	
4	Salsetti Antonio	X	
5	Francioso Elisabetta	X	
6	Manni Frediano	X	

Pareri ai sensi dell'Art.49 - D.Lgs. 18/08/2000, N°267

REGOLARITA' TECNICA

Parere: Favorevole

Addì: 30/01/2018

Il Responsabile di Posizione
Gianfranco Manco

Parere: Favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Addì: 30/01/2018

Il Responsabile di Ragioneria
Sebastiano D'Argento

ATTESTAZIONE Ex art. 153, del D. Lgs. 267/2000

Si ATTESTA la regolarità contabile, la copertura finanziaria della spesa e il relativo impegno.

Parere: Favorevole

Data, 30/01/2018

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Sebastiano D'Argento

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto, ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs.7/3/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD), che è conservato in originale negli archivi informatici del Comune, ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 82/2005.

Con la partecipazione del segretario generale signor Dott.ssa Esmeralda Nardelli.

Il Presidente Donato Metallo, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Oggetto: Realizzazione rete idrica e fognante in Torre Suda, Marina di Racale. Traversa di Via Gandhi. Addario-Rizzelli contro Comune di Racale. Approvazione perizia di stima redatta da AQP SpA. Atto indirizzo per imposizione servitù prediale.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- L' Acquedotto Pugliese SpA, con due progetti distinti, ha eseguito la rete idrica e fognante in Torre Suda, Marina di Racale.
- Tali opere riguardano anche la traversa di Via Gandhi, costituita anche di quota parte delle particelle 1144 e 1155 del foglio n. 25, ancora oggi intestate a: Addario Chieco Anna, nata a Corato il 02/01/1950 proprietà per 3/9; Rizzelli Antonio nato a Lecce il 05/12/1972 proprietà per 2/9; Rizzelli Elena nata a Lecce il 24/07/1971, proprietaria per 2/9; Rizzelli Paola nata a Lecce il 28/04/1976, proprietà per 2/9;
- In data 01/10/1964 l'allora proprietario Dott. Rizzelli Antonio fu Vincenzo da Spongano ha trasmesso al Comune di Racale un piano di lottizzazione del versante ovest della tenuta "Masseria Nuova";
- Nel suddetto piano di lottizzazione è prevista la realizzazione della strada oggetto delle lavorazioni eseguite dall' Acquedotto Pugliese (traversa via Gandhi);
- Il suddetto piano di lottizzazione prevedeva la cessione al Comune di Racale di "tutto il suolo previsto per strade, piazze e zone destinate a verde pubblico".
- La commissione edilizia in data 26/07/1965 esprimeva parere favorevole all'approvazione del piano di lottizzazione in questione e lo stesso veniva approvato dal Sindaco pro-tempore in data 05/07/1966;
- In data 22/02/2016 veniva notificato al Comune di Racale un ricorso al Tribunale Civile di Lecce ex art. 703 del c.p.c. dai Signori Addario Chieco, Rizzelli Antonio, Rizzelli Elena e Rizzelli Paola qualificandosi proprietari della strada traversa Via Gandhi (quota parte delle particelle 1144 e 1155 del foglio 25), RG n. 487/2016;
- Il Tribunale di Lecce con sentenza del 23/10/2017, N. 487/2016 RG, "Ordina alle parti resistenti di reintegrare i ricorrenti nel possesso dei terreni per cui è causa e, per l'effetto, di ripristinare lo status quo ante e rimuovere immediatamente dai terreni e dalla strada privata di cui trattasi le tubazioni arbitrariamente posizionate";
- Si ritiene opportuno procedere alla imposizione di una servitù prediale sui terreni in questione al fine di non vanificare la realizzazione delle opere pubbliche in questione;
- Ritenuto che se si dovessero rimuovere le tubazioni, successivamente si dovrebbero reinstallare al fine di permettere l'allacciamento alle reti idrica e fognante delle abitazioni prospicienti la strada, con ulteriore esborso di risorse pubbliche;
- Al fine di non vanificare quanto realizzato fin qui, si rende necessario imporre servitù prediale sui terreni distinti in catasto al foglio n. 25 particelle 1144 e 1155;
- L'AQP SpA in data 11/04/2017 ha redatto perizia di stima della indennità dovuta agli intestatari dei terreni in questione per l'imposizione della servitù prediale, pari ad euro 1.672,00, importo così distinto:
 - € 1.393,00 per deprezzamento dei terreni;
 - € 139,00 per danno patrimoniale;
 - € 139,00 per danno non patrimoniale;

Ritenuto:

- Di approvare la suddetta perizia di stima redatta dall'AQP SpA in data 11/04/2017, allegata alla presente, relativa al calcolo della indennità da corrispondere alla proprietà per effetto della imposizione della servitù prediale relativa alla presenza delle reti idrica e fognaria poste su una strada esistente ed insistente su quota parte dei terreni distinti in catasto al foglio n. 25 particelle 1144 e 1155 intestati a Addario Chieco Anna, nata a Corato il 02/01/1950 proprietà per 3/9; Rizzelli Antonio nato a Lecce il 05/12/1972 proprietà per 2/9; Rizzelli Elena nata a Lecce il 24/07/1971, proprietaria

per 2/9; Rizzelli Paola nata a Lecce il 28/04/1976, proprietà per 2/9;

- Esprimere atto di indirizzo al Responsabile del 4° Settore Lavori Pubblici affinché provveda ad adottare tutti i provvedimenti necessari alla imposizione della servitù prediale sui terreni distinti in catasto al foglio n. 25 particelle 1144 e 1155;

Acquisiti i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000 e s.m.i.:

- Di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del 4° Settore Lavori Pubblici;
- Di regolarità contabile espresso dal Responsabile del 2° Settore Servizi Finanziari;

Ad unanimità di voti resi nei modi di legge

DELIBERA

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. Di approvare la perizia di stima in premessa indicata ed allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, redatta dall'AQP SpA in data 11/04/2017, relativa al calcolo della indennità da corrispondere alla proprietà per effetto della imposizione della servitù prediale relativa alla presenza delle reti idrica e fognaria poste su una strada esistente ed insistente su quota parte dei terreni distinti in catasto al foglio n. 25 particelle 1144 e 1155 intestati a Addario Chieco Anna, nata a Corato il 02/01/1950 proprietà per 3/9; Rizzelli Antonio nato a Lecce il 05/12/1972 proprietà per 2/9; Rizzelli Elena nata a Lecce il 24/07/1971, proprietaria per 2/9; Rizzelli Paola nata a Lecce il 28/04/1976, proprietà per 2/9;
3. Esprimere atto di indirizzo al Responsabile del 4° Settore Lavori Pubblici affinché provveda ad adottare tutti i provvedimenti necessari alla imposizione della servitù prediale sui terreni distinti in catasto al foglio n. 25 particelle 1144 e 1155;
4. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs 267/2000 e s.m.i.

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio Informatico del Comune il 01/02/2018 e per 15 giorni consecutivi, sensi dell'Art.124 - D.Lgs.18/8/2000, N°267.

Il Responsabile del 1° Settore
Dott. Elio Giannuzzi

ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE

- dichiarazione di immediata eseguibilità (Art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000).
- La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi gg 10 dall'inizio della pubblicazione.
-

Tribunale di Lecce

Ricorso ex art. 703 c.p.c.

Sigg. ADDARIO CHIECO RIZZELLI VS AQP e chiamato Comune di Racale

* * * STIMA AREE * * *

Il ricorso in oggetto segue l'occupazione con condotte idrico/fognarie di parte delle particelle 1144 e 1155 del foglio 25 di Racale (LE), per l'esecuzione dei lavori di "*Costruzione della rete idrica di distribuzione nel centro abitato di Torre Suda*", di fatto adibite a strada d'uso pubblico ma catastalmente in ditta proprietaria privata.

La strada d'uso pubblico in causa per ml.108 e mq.432 ricade nella particella 1144, già asfaltata dal 2005 e quindi molto prima dei lavori cominciati nel 2015, mentre per ml.104 e mq.416 ricade nella particella 1155, che all'epoca dei lavori era realizzata in "brecciato", in entrambi i casi la strada occupa una parte minore del maggior sviluppo delle due proprietà; le p.lla 1144 è di mq 15.145 e la p.lla 1155 è di mq. 67.823.

Inoltre la presenza dei vettori idrico/fognari procura solo un'asservimento della proprietà, in quanto l'area sovrastante è già destinata a strada pubblica, sia in base allo strumento urbanistico vigente e sia come di fatto già realizzato in asfalto e in braccia.

Infine va tenuto conto i lavori dell'Acquedotto Pugliese hanno riguardato solo metà della larghezza stradale, ovvero l'asservimento sarebbe circoscritto a soli 414mq (2mt x 212ml).

Il valore dell'asservimento idrico/fognario corrisponde alla diminuzione del valore della proprietà residua dopo la realizzazione dell'operaidrico/fognaria nella preesistente strada d'uso pubblico.

Le aree di che trattasi, anche ricadendo in ambito urbano ovvero zona C 2.4 di "Espansione" e zona F3 "Spazi Attrezzati per Gioco e sport", non subiscono una diretta diminuizione della potenzialità edificatoria per la presenza dei condotti idrico/fognari, asserviti all'opre stradale da regolarizzare, ma addirittura costituiscono un incremento di valore, essendo opere d'urbanizzazione primaria necessarie allo sfruttamento edificatorio dell'attigua proprietà dei ricorrenti.

Considerato che anche le acquisizione stradali sono di norma eseguite lasciando indenni i diritti edificatori ai proprietari e che anch'esse costituiscono opere d'urbanizzazione primaria, pure tale opera non arreca un danno diretto.

Ciò premesso, l'unico deprezzamento arrecato alla proprietà dei ricorrenti è la minor possibilità d'ubicare i corpi di fabbrica nei lotti prospicienti le opere pubbliche realizzate, che per l'ubicazione lineare sul confine di proprietà e per il basso indice di copertura edificabile è sicuramente contenuto nel 5% del pieno valore edificabile dell'area.

Per ricavare il valore edificabile dei suoli si è utilizzato il valore di 910€/mq per appartamenti di "Abitazioni Civili" censito dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona Torre Suda di Racale.

Considerato che l'incidenza del suolo sul costo di costruzione degli appartamenti incide massimo per un terzo, il suo valore è di 303€ per ogni metro quadro realizzabile ($€910/3$).

I 424mq corrispondenti a metà della larghezza stradale per i 212ml di lunghezza, considerato l'indice edilizio di 0,65mc/mq di media ponderata tra l'indice di 0,8mc/mq della zona di *Espansione C 2.4* e di 0,05mc/mq della

zona *Spazio Gioco e sport* F3, consentirebbero l'edificazione di 275,6mc:

$$424 \times 0,65 = 275,6\text{mc}$$

Corrispondenti a mq.92 di abitazioni (275,6 / 3)

Per la predetta incidenza del suolo di € 303/mq si ha:

$$303\text{€}/\text{mq} \times 92\text{mq} = 27.866\text{€}$$

Considerata la predetta percentuale di deprezzamento del 5% si ha:

$$27.866\text{€} \times 5/100 = 1.393\text{€}$$

Oltre detto ristoro spettano:

$$5\% \text{ annuo per danno patrimoniale} = 1.393 \times 5/100 \times 2 = 139\text{€}$$

$$10\% \text{ per danno non patrimoniale} = 1.393 \times 10/100 = 139\text{€}$$

Per un ristoro totale di € 1.672 (1.393 + 139 + 139)

Bari 11 aprile 2017

il tecnico Area Patrimonio AQP

Geom. Vito Cascini