



PROVINCIA DI FROSINONE
SETTORE INNOVAZIONE TECNOLOGICA - ESPROPRI

Espropri

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2952 DEL 02/10/2025

TIPO ATTO: SENZA IMPEGNO

ADOTTATO DA: DI LEGGE IVAN

REDATTORE: DI LEGGE IVAN

OGGETTO: ACQUISIZIONE SANANTE EX ART. 42 BIS DEL DPR N. 327 DEL 8.06.2001 DI TERRENI PER LA REALIZZAZIONE DEL PROVVEDITORATO AGLI STUDI DI FROSINONE. SENTENZA N. 411 DEL 18.07.2018 TAR LAZIO - SEZ. LATINA - SENTENZA N. 5764 DEL 02.10.2020 CONSIGLIO DI STATO. DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO PROVINCIALE N. 14 DEL 24.07.2025. DETERMINAZIONI CONSEGUENTI. COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

IL DIRIGENTE DEL SETTORE INNOVAZIONE TECNOLOGICA – ESPROPRI
IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZE E TRIBUTI

Premesso che:

- la Provincia di Frosinone, per la realizzazione del nuovo Provveditorato agli Studi, occupava con Delibere n. 1036 del 05.07.1994 e n. 1157 del 21.07.1994 in via d'urgenza i seguenti beni immobili, siti nel Comune di Frosinone;
 - terreno censito al foglio 28, mappale 67, di mq. 4.630 (frazionato il 13/07/1999 in particelle 1500, 1501 e 1502), occupato per mq. 2.800;
 - terreno censito al foglio 28, mappale 263, per una superficie di mq. 734;
 - terreno censito al foglio 28, mappale 1500, per una superficie di mq. 140 (come da distinti verbali dello stato di consistenza e di immissione in possesso, rispettivamente del 13.09.1994, il terreno di mq. 2.800, divenuto particella 1501, del 11.10.1994, il terreno particella 263 e del 27.04.2001, il terreno particella 1500) realizzandolo per intero a sua cura e spese esclusive;
- la particella 1501 veniva utilizzata per la costruzione della sede del Provveditorato agli studi, la particella 1500, libera da occupazioni, veniva interessata dalla realizzazione di una servitù fognaria, mentre la particella 263 rimaneva totalmente libera;
- l'avente titolo adiva inizialmente il Tribunale civile di Frosinone, nell'ambito del quale veniva espletata la CTU, che declinava la propria giurisdizione in favore del giudice amministrativo, davanti al quale veniva riproposta la causa, nella quale veniva acquisita la relazione tecnica già depositata nella causa civile;
- con sentenza n. 411 del 18.07.2018 emessa dal TAR Lazio – Sez. Latina, in adesione alle conclusioni formulate dal CTU, la Provincia di Frosinone veniva condannata, alternativamente, ad acquisire al patrimonio indisponibile o a restituire l'immobile sito in Frosinone Loc.tà Casaleno censito al catasto al Foglio 28 Mappali n.67 particella n. 1501, fermo restando la liquidazione di una somma di denaro a titolo risarcitorio per l'occupazione illegittima nella misura del 5% annuo sul valore venale dell'intero compendio occupato, mentre nulla veniva disposto per le particelle 1500 e 263 ritenute libere da occupazione;
- la Provincia di Frosinone presentava appello avverso la sentenza sopra citata innanzi il Consiglio di Stato;
- con sentenza n. 5764 del 02.10.2020 il Consiglio di Stato rigettava l'appello principale della Provincia di Frosinone e accoglieva quello incidentale, con riforma per l'effetto della sentenza impugnata;
- il Consiglio di Stato ordinava pertanto alla Provincia di Frosinone di provvedere, nei termini di cui in motivazione della sentenza richiamata, nel termine di giorni 45 dalla comunicazione della sentenza o, se anteriore, dalla notificazione della stessa, a restituire la particella 1501, previa rimessione in pristino, con la condanna al pagamento delle indennità di occupazione, nonché del risarcimento del danno per il periodo di occupazione illegittima e sino alla restituzione, **fatto comunque salvo l'esercizio dei poteri ex art. 42 bis del DPR 327/2001;**
- nella citata sentenza si confermava l'esclusione da ogni occupazione delle altre due particelle;

C.F.: 01 633 570 609

Sede: piazza Antonio Gramsci, 13 – 03100 Frosinone
Tel.: 0775.2191

PEC: protocollo@pec.provincia.fr.it
Internet: <http://www.provincia.fr.it>

Dato atto con Determinazione Dirigenziale n. 2943 del 13 ottobre 2023 veniva affidato alla prof.ssa avv. Marina D'Orsogna, Ordinario di diritto amministrativo, Università Degli Studi Di Teramo, Patrocinante in Cassazione un incarico professionale *“per i servizi di assistenza supporto per la definizione delle azioni da intraprendere in ordine alla sentenza n. 5764 del 02.10.2020 del Consiglio di Stato”*, la quale rendeva un parere legale ove *“... per ciò che attiene al regime fiscale delle indennità di esproprio da svincolare, tenuto conto che la particella 1501 interessata dalla procedura espropriativa avviata e non conclusa dalla Provincia ricadeva in zona “F”, si affermava “... nella fattispecie di cui trattasi l'indennità di esproprio non deve scontare la ritenuta IRPEF del 20 % di cui all'art. 11, comma 5 della Legge n. 413/1991”*; mentre circa la scelta di addivenire alla sottoscrizione dell'accordo transattivo in luogo della adozione di un provvedimento di acquisizione c.d. “sanante” ex art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001 si affermava che: *“Nella vicenda in esame, poi, oltre al conclamato effetto deflattivo del contenzioso agganciato alla natura di codecisione della soluzione transattiva, spinge nella direzione della composizione bonaria anche il fattore temporale che incide sia sulla decorrenza dei tassi di interesse sulle somme da versare a titolo di indennità da occupazione legittima e sul risarcimento del danno da occupazione illegittima; sia sulla quantificazione stessa della somma a titolo risarcitorio atteso il perpetuarsi della situazione di illiceità che -per giurisprudenza consolidata- ha carattere permanente, destinata ad interrompersi solo con la acquisizione “lecita” della proprietà da parte dell'Amministrazione attraverso uno dei modi acquisitivi previsti dall'ordinamento (Cass., SS.UU., n. 735 del 19 gennaio 2015; Cons. St., Adunanza Plenaria n. 2 del 9 febbraio 2016, successivamente nn. 2, 3 e 4 del 20 gennaio 2020, n. 6 del 2021)”*;

Considerato che con il decreto presidenziale n. 13 del 20.02.2024, ad oggetto: *“Sentenza n. 411 del 18.07.2018 Tar Lazio - Sez. Latina - Sentenza n. 5764 del 02.10.2020 Consiglio di Stato. Conciliazione”*, la Provincia di Frosinone, in ordine al contenzioso de qua, si rendeva disponibile, a definire bonariamente la vicenda, per la definitiva rinuncia degli aventi titolo a qualsivoglia pretesa e diritto, relativo al bene in questione, indicato con il n. 1501 del Foglio 28 del Catasto di Frosinone, derivanti dalle vicende di cui alla sentenza del Consiglio di Stato n. 5764 del 02.10.2020;

Dato atto che all'esito dei numerosi incontri tenuti presso la sede provinciale con la controparte non si è giunti ad alcuna risoluzione conciliativa;

Visto il DPR n. 327 del 8.06.2001, recante: *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”*, e ss. mm. e ii.;

Vista la deliberazione n. 14 del 24.07.2025, ad oggetto: *“Sentenza Tar Latina n. 411 del 18.07.2018 e sentenza Consiglio di stato n. 5764 del 02.10.2020. Determinazioni”*, con la quale il Consiglio Provinciale, prendeva atto delle interlocuzioni volte alla definizione bonaria della vicenda, risoltesi con nota prot. 6605/2025 del 24.02.2025, con cui i legali di controparte dichiaravano che non vi era più alcun interesse a proseguire nella conciliazione de qua, alle condizioni precedentemente condivise con la Provincia, e ravvisava, in ogni caso, l'opportunità e la necessità dell'acquisizione dei terreni già utilizzati per scopi di interesse pubblico (in quanto destinati alla edilizia scolastica) secondo le procedure previste dal DPR n. 327 dell'8.06.2001;

Richiamata la stessa deliberazione del Consiglio Provinciale n. 14 del 24.07.2025, con la quale, ravvisata, in ogni caso, l'opportunità e la necessità dell'acquisizione dei terreni già utilizzati per scopi di interesse pubblico (in quanto destinati alla edilizia scolastica), si stabiliva di:

*“-. di dare atto che in merito alla Sentenza TAR Lazio, Latina, n. 411 del 18.07.2018 e alla Sentenza Consiglio di Stato n. 5764 del 02.10.2020 relativa ai terreni come sopra descritti, gli uffici competenti hanno posto in essere tutte le dovute azioni a tutela dell’Ente e dell’opera pubblica di cui si tratta inerente alla realizzazione del nuovo Provveditorato agli Studi, posto che la restituzione della particella 1501, previa rimessione in pristino, per il superiore interesse pubblico, non poteva essere attuata, mentre il percorso per addivenire alla definizione bonaria della vicenda si chiudeva senza esito, per scelte imputabili esclusivamente alla controparte, come dalla stessa comunicato in data 25.02.2025;
“- di incaricare il Dirigente del Settore Innovazione Tecnologica – Espropri, di concerto con il Dirigente del Settore Finanze e Tributi di dare esecuzione alla presente deliberazione con l'emissione degli atti del caso al fine del trasferimento del diritto di proprietà a favore di questa Amministrazione e procedere alle comunicazioni di rito”;*

Vista la nota prot. nota prot. 33542 del 24.09.2025 con la quale i dirigenti incaricati, in merito agli adempimenti propedeutici da porre in essere, ai sensi dell’art. 42-bis del DPR n. 327 del 8.06.2001 e ss.mm.ii., chiedono a tecnico abilitato, quale Geometra, iscritto al relativo Albo Professionale, di effettuare una stima specifica in merito alle indennità spettanti agli aventi titolo, con riferimento alla Sentenza TAR Latina n. 411 del 18.07.2018 e alla Sentenza Consiglio di Stato n. 5764 del 02.10.2020;

Vista la nota prot. 33715 del 25.09.2025 con la quale il tecnico incaricato trasmette la perizia di stima riguardante i terreni siti in località Casaleno oggetto di *“Sentenza Tar Latina n. 411 del 18.07.2018 e Sentenza Consiglio di Stato n. 5764 del 02.10.2020”*;

Dato atto che la perizia di stima definisce la somma da corrispondere all’avente titolo in €. 367.373,16;

Ritenuto di prendere atto con approvazione della perizia di stima, allegata alla presente, e trasmessa con nota prot. 33715 del 25.09.2025;

Richiamato, altresì, il disposto dell'art. 42 bis, co. 1, del D.P.R. n. 327/2001, come novellato dall'art. 34 del D.L. n. 98 del 6.07.2011, convertito nella Legge n. 111 del 15.07.2011, ai sensi del quale: *“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”*;

Vista la sentenza della Corte Costituzionale n.71/2015 e, in particolare, il punto 6.7 di motivazione sulla *extrema ratio* del provvedimento amministrativo di acquisizione, da adottarsi solo in assenza di *“ragionevoli alternative”* quali *“la cessione volontaria mediante atto di compravendita”* e allorché, come in questo caso, *“non sia ragionevolmente possibile la restituzione, totale o parziale, del bene, previa riduzione in pristino, al privato illecitamente inciso nel suo diritto di proprietà”*;

Ritenuto di acquisire, ai sensi dell’art. 42-bis del DPR n. 327/2001 e ss.mm.ii., e con riferimento alla Sentenza TAR Latina n. 411 del 18.07.2018 e alla Sentenza Consiglio di Stato n. 5764 del 02.10.2020, e in ossequio con la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 14 del 24.07.2025, al patrimonio indisponibile della Provincia di Frosinone l’area censita al Catasto dei Terreni del Comune di Frosinone (FR) al foglio 28, particella 1501, con le sovrastanti porzioni di fabbricato meglio sopra individuate (*porzioni di fabbricato realizzate nel corso degli anni esclusivamente dalla Provincia di Frosinone*),

come risultante da apposita visura catastale, conservata in atti d'ufficio, occupata da questa Provincia dal 04.07.1999 per la costruzione del fabbricato adibito a Provveditorato agli Studi, corrispondendo all'avente titolo un indennizzo complessivo di **€ 367.373,16**, come risulta dalla perizia di stima redatta da tecnico abilitato (prot. 33715 del 25.09.2025);

Richiamato che l'art. 42-bis, co. 4, del DPR n. 327/2001, secondo cui: *"Il provvedimento di acquisizione, recante l'indicazione delle circostanze che hanno condotto alla indebita utilizzazione dell'area e se possibile la data dalla quale essa ha avuto inizio, è specificamente motivato in riferimento alle attuali ed eccezionali ragioni di interesse pubblico che ne giustificano l'emanazione, valutate comparativamente con i contrapposti interessi privati ed evidenziando l'assenza di ragionevoli alternative alla sua adozione; nell'atto è liquidato l'indennizzo di cui al comma 1 e ne è disposto il pagamento entro il termine di trenta giorni. L'atto è notificato al proprietario e comporta il passaggio del diritto di proprietà sotto condizione sospensiva del pagamento delle somme dovute ai sensi del comma 1, ovvero del loro deposito effettuato ai sensi dell'articolo 20, comma 14; è soggetto a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione procedente ed è trasmesso in copia all'ufficio istituito ai sensi dell'articolo 14, comma 2"*;

Richiamato che l'art. 42-bis co. 7 del DPR n. 327/2001, secondo cui: *"L'autorità che emana il provvedimento di acquisizione di cui al presente articolo ne dà comunicazione, entro trenta giorni, alla Corte dei conti mediante trasmissione di copia integrale"*;

Vista la giurisprudenza in materia secondo cui *"l'atto ex art. 42-bis, d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 va preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento, al fine di consentire al privato di interloquire attivamente con l'Autorità pubblica per l'esercizio dei propri diritti partecipativi* (Cons. di Stato sez. IV, 13.04.2016 n.1465; in termini ex variis T.A.R. Veneto sez. II, 16/2/2016 n.170: *"La determinazione resa nell'ambito della procedura di cui all'art. 42- bis del d.P.R. n. 327/2001 è connotata da un'amplissima e rilevante discrezionalità che non può prescindere dalla comunicazione di avvio del procedimento quando sia iniziata d'ufficio"*);

Considerati, altresì, il rilevante interesse pubblico che l'opera realizzata riveste e l'utilità derivante all'Ente dall'acquisizione dell'area utilizzata per la realizzazione del Provveditorato agli Studi di Frosinone si ritiene necessario procedere all'acquisizione dell'area, avendo valutato l'improcedibilità di soluzioni alternative;

Valutato non opportuno e non conveniente il ripristino delle condizioni preesistenti, l'Amministrazione con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 14 del 24.07.2025, ha espresso la volontà di esercitare la facoltà prevista dall'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., sussistendone tutti i presupposti di legge, e in adempimento delle Sentenze Tar Latina n. 411 del 18.07.2018 e Consiglio di Stato n. 5764 del 02.10.2020, dando indirizzo di provvedere all'acquisizione al patrimonio provinciale delle aree di proprietà privata sulle quali è stata realizzata l'opera pubblica (Provveditorato agli Studi di Frosinone);

Ritenuto necessario, per l'interesse pubblico, procedere, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Provinciale n. 14 del 24.07.2025, a comunicare agli aventi titolo l'avvio del procedimento teso all'acquisizione sanante, ex art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, e con riferimento alla Sentenza TAR Latina n. 411 del 18.07.2018 e alla Sentenza Consiglio di Stato n. 5764 del 02.10.2020, al patrimonio indisponibile della Provincia di Frosinone dell'area censita al Catasto dei Terreni del Comune di Frosinone (FR) al foglio 28, particella 1501, con

C.F.: 01 633 570 609

Sede: piazza Antonio Gramsci, 13 – 03100 Frosinone
Tel.: 0775.2191

PEC: protocollo@pec.provincia.fr.it
Internet: <http://www.provincia.fr.it>

le sovrastanti porzioni di fabbricato meglio sopra individuate (porzioni di fabbricato realizzate nel corso degli anni esclusivamente dalla Provincia di Frosinone), come risultante da apposita visura catastale, conservata in atti d'ufficio, occupata da questa Provincia dal 04.07.1999 per la costruzione del fabbricato adibito a Provveditorato agli Studi, corrispondendo al proprietario un indennizzo complessivo di € 367.373,16;

Rilevato che il predetto interesse pubblico è indubbiamente prevalente rispetto all'interesse privato alla restituzione delle aree stesse agli aventi titolo, previa, conseguentemente, rimozione delle opere ivi realizzate, trattandosi di un'opera imprescindibile per la comunità provinciale qual è il Provveditorato agli Studi di Frosinone;

Posto che se da un lato il mantenimento delle opere realizzate (Provveditorato agli Studi di Frosinone) e il permanere del loro utilizzo da parte della collettività (per il soddisfacimento del suddetto interesse pubblico) è esigenza imprescindibile, dall'altro si impone la regolarizzazione della situazione venutasi a creare mediante l'acquisizione della piena proprietà delle aree medesime così da adeguare la situazione di fatto a quella di diritto;

Considerato, pertanto, che l'interesse pubblico all'acquisizione delle aree ed al conseguente mantenimento di un'opera pubblica così fondamentale per il territorio, come il Provveditorato agli Studi di Frosinone è attuale e prevalente rispetto all'interesse privato alla loro restituzione previa rimessione in pristino dello stato dei luoghi;

Visti gli atti e la documentazione prodotta.

Visto l'art. 184 del D.Lgs 267/2000.

Vista la Legge del 7 agosto 1990, n. 241 e ss. mm. e ii..

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267: *"T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali"* e ss. mm. e ii..

Vista la Legge 7 aprile 2014, n. 56, recante *"Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni."*

Visti lo Statuto provinciale ed il vigente Regolamento di contabilità.

Vista la Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 5 del 29.04.2024, ad oggetto: *"Approvazione del rendiconto della gestione 2023 e della relazione illustrativa al rendiconto della gestione 2023"*;

Visto il Decreto Presidenziale n. 21 del 09.04.2024, ad oggetto: *"Relazione sulla performance 2023. Approvazione"*;

Vista la deliberazione del Consiglio Provinciale n.18 del 29.07.2024 avente ad oggetto: *"Documento unico di programmazione (DUP) 2025-2027. Approvazione"*;

Vista la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 37 del 18.12.2024, ad oggetto: *"Approvazione Bilancio di previsione 2025-2027, della Nota Integrativa e del Piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio"*;

Visto il Decreto Presidenziale n. 1 del 15.01.2025, ad oggetto: *"Piano Esecutivo di gestione (PEG) 2025-2027. Approvazione"*;

Visto il Decreto Presidenziale n. 32 del 05.03.2025, ad oggetto: *"Piano integrato di attività e organizzazione 2025-2027. Approvazione"*;

Vista la deliberazione di Consiglio Provinciale n. 2 del 12.05.2025, ad oggetto: *"Approvazione del Rendiconto della Gestione 2024 e della relazione illustrativa al Rendiconto della Gestione 2024"*;

Visto il decreto presidenziale n. 59 del 29.05.2025, ad oggetto: *"Organigramma Provincia di Frosinone. Modifiche. Ottimizzazione Controlli Interni. Determinazioni"*;

Vista la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12 del 24.07.2025, ad oggetto. *"Documento Unico Di Programmazione (Dup) 2026-2028. Approvazione"*;

C.F.: 01 633 570 609

Sede: piazza Antonio Gramsci, 13 – 03100 Frosinone
Tel.: 0775.2191

PEC: protocollo@pec.provincia.fr.it
Internet: <http://www.provincia.fr.it>

Vista la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 11 del 24.07.2025, ad oggetto: “*Variazione di assestamento generale e controllo della salvaguardia degli equilibri del bilancio di previsione finanziario 2025-2027*”;

DETERMINA

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di prendere atto, con approvazione, della perizia di stima e dei suoi contenuti con riferimento ai terreni siti in località Casaleno (FR) oggetto di “*Sentenza Tar Latina n. 411 del 18.07.2018 e Sentenza Consiglio di Stato n. 5764 del 02.10.2020*”, redatta da tecnico abilitato e trasmessa con nota prot. 33715 del 25.09.2025, come allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale;
3. di procedere, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Provinciale n. 14 del 24.07.2025, a comunicare agli aventi titolo l’avvio del procedimento teso all’acquisizione sanante, ex art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, e con riferimento alla Sentenza TAR Latina n. 411 del 18.07.2018 e alla Sentenza Consiglio di Stato n. 5764 del 02.10.2020, al patrimonio indisponibile della Provincia di Frosinone dell’area censita al Catasto dei Terreni del Comune di Frosinone (FR) al foglio 28, particella 1501, con le sovrastanti porzioni di fabbricato meglio sopra individuate (porzioni di fabbricato realizzate nel corso degli anni esclusivamente dalla Provincia di Frosinone), come risultante da apposita visura catastale, conservata in atti d’ufficio, occupata da questa Provincia dal 04.07.1999 per la costruzione del fabbricato adibito a Provveditorato agli Studi di Frosinone;
4. di dare atto che la determinazione dell’indennità dovuta ai sensi dell’art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001 come stabilita dalla perizia di stima di cui al punto 2 del presente, è pari all’importo complessivo di **€ 367.373,16**;
5. di dare atto che le somme necessarie per l’acquisizione delle aree in esame, comprese le imposte e spese dovute per legge, trovano copertura finanziaria nel bilancio di previsione 2025-2027;
6. di dare atto che copia integrale del provvedimento di acquisizione sarà comunicato, entro trenta giorni dalla sua adozione, alla Corte dei conti, ai sensi dell’art.42 bis co 7 del DPR n. 327 8.06.2001, e smi;
7. di incaricare il Dirigente del Settore Innovazione Tecnologica – Espropri, di concerto con il Dirigente del Settore Finanze e Tributi di dare esecuzione alla presente deliberazione con l’emissione degli atti del caso al fine del trasferimento del diritto di proprietà a favore di questa Amministrazione;

La presente determinazione, assolverà agli obblighi di pubblicità degli atti e trasparenza amministrativa attraverso l’Albo pretorio informatico dell’Ente, ai sensi dell’art. 32, comma 5 della Legge 18.06.2009 n. 69, come modificato dall’art. 2, comma 5, D. L. 30.12.2009, n. 194, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26.02.2010 n. 25.

Frosinone, 02/10/2025

Documento firmato digitalmente da

DI LEGGE IVAN



PROVINCIA DI FROSINONE

ccp n. 13197033 P.zza Gramsci,13 - 03100 Frosinone cod. fisc. 01 633 570 609 tel.07752191
www.provincia.fr.it

Settore
**INNOVAZIONE -
ESPROPRI**

Servizio
ESPROPRI

Ufficio
ESPROPRI

AL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZE TRIBUTI
Dott. Andrea Di Sora
SEDE

AL DIRIGENTE DEL SETTORE ESPROPRI
Ing. Ivan Di Legge
SEDE

Oggetto: **Nota prot. 33542 del 24.09.2025. Espropriazioni terreno per la realizzazione del provveditorato agli studi
atti – Sentenza cds 5764/2020**
Trasmissione perizia di stima

In riferimento a quanto in oggetto riportato ed in ottemperanza dell'incarico ricevuto con nota prot. 33542 del 24.09.2025, il Dirigente del Settore Innovazione Tecnologica e il Dirigente del Settore Finanze e Tributi, in merito alla deliberazione del Consiglio Provinciale n. 14 del 24.07.2025, si trasmette, unitamente alla presente, la perizia di stima riguardante i terreni siti in località Casaleno oggetto di "Sentenza Tar Latina n. 411 del 18.07.2018 e Sentenza Consiglio di Stato n. 5764 del 02.10.2020".

GEOMETRA
Federico Compagno



PROVINCIA DI FROSINONE

ccp n. 13197033 P.zza Gramsci,13 - 03100 Frosinone cod. fisc. 01 633 570 609 tel.07752191
www.provincia.fr.it

Settore
**INNOVAZIONE -
ESPROPRI**

Servizio
ESPROPRI

Ufficio
ESPROPRI

Oggetto: Nota prot. 33542 del 24.09.2025. Espropriazioni terreno per la realizzazione del provveditorato agli studi atti – Sentenza cds 5764/2020

PREMESSA

Con nota prot. 33542 del 24.09.2025, il Dirigente del Settore Innovazione Tecnologica e il Dirigente del Settore Finanze e Tributi, con riferimento alla deliberazione del Consiglio Provinciale n. 14 del 24.07.2025, chiedono allo scrivente, Geometra abilitato, di effettuare una stima specifica in merito alle indennità spettanti agli aventi titolo, con riferimento alla Sentenza TAR Latina n. 411 del 18.07.2018 e alla Sentenza Consiglio di Stato n. 5764 del 02.10.2020, in merito agli adempimenti propedeutici da porre in essere, ai sensi dell'art. 42-bis del DPR n. 327 del 8.06.2001 e ss.mm.ii.;

La Provincia di Frosinone, per la realizzazione del nuovo Provveditorato agli Studi, sito in Frosinone e precisamente in località Casaleno, ha occupato in via d'urgenza i seguenti beni immobili, di proprietà della Sig.ra Tozzi Domenica:

- terreno censito al foglio 28, mappale 67, di mq. 4.630, occupato per mq. 2.800 e successivamente frazionato il 13/07/1999 dando vita alle particelle 1500, 1501 e 1502;
- terreno censito al foglio 28, mappale 263, per una superficie di mq. 734;

Di tali terreni il solo terreno occupato a titolo definitivo, sul quale poi è sorto il fabbricato di che trattasi, è la particella F. 28 mapp. 1501.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

I terreni oggetto di controversia ricadono nel territorio del Comune di Frosinone e precisamente, come sopra specificato, ubicati in località Casaleno.

Gli stessi risultano compresi tra le vie Olimpia e Michelangelo ed inseriti in un contesto, all'interno del quale trovano collocazione altre importanti opere ed attrezzature quali il Palazzetto dello Sport, lo Stadio Comunale, il Conservatorio Musicale ecc.

Tutte le particelle interessate dall'occupazione ricadono in un'area caratterizzata da una morfologia prettamente pianeggiante con un leggero declivio naturale verso la via Michelangelo.

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Frosinone in data 28.12.2007 si evince che i suddetti terreni avevano le seguenti destinazioni urbanistiche.

- zona F+V ovvero Servizi Collettivi e Verde Pubblico Attrezzato.

CONSIDERAZIONI E DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Per quanto sopra brevemente riportato si evidenzia che, a seguito dell'occupazione dei terreni sopra citati, la Provincia di Frosinone, entro il termine di scadenza dei 5 anni successivi all'occupazione, non ha provveduto ad emanare il relativo Decreto definitivo di esproprio per cui, l'occupazione dei suddetti terreni, è divenuta, di fatto, illegittima tanto da indurre la Sig.ra Tozzi Domenica a promuovere ricorso presso il competente TAR Sezione di Latina al fine di vedersi riconosciute le somme spettanti ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 42 bis del DPR 327/2001 e smi.

Con sentenza n. 411 del 18.07.2018 il suddetto TAR Lazio – Sez. Latina condannava la Provincia di Frosinone, alternativamente, ad acquisire al patrimonio indisponibile o a restituire l'immobile sito in Frosinone Loc. Casaleno censito al catasto al Foglio 28 Mappali n.67 particella n. 1501, fermo restando la liquidazione di una somma di denaro a titolo risarcitorio, per l'occupazione illegittima nella misura del 5% annuo sul valore venale dell'intero compendio occupato.

Avvero la citata sentenza la Provincia di Frosinone proponeva appello presso il Consiglio di Stato il quale, con sentenza 5764/2020, confermava, sostanzialmente, la decisione del giudice di primo grado ribadendo che il valore da attribuire al bene, all'anno 2007 è pari ad € 203.448,00 mentre il valore del bene alla data del 4 luglio 1999 (scadenza dell'occupazione legittima) è pari ad € 111.896,40.

Accertato che ai sensi dell'art. 42-bis del DPR 327/2001 e smi le indennità spettanti vengono così fissate:

- indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale fissato forfettariamente nella misura del dieci per cento del valore venale del bene;

- indennizzo per il pregiudizio patrimoniale nella misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità;
- indennizzo per occupazione senza titolo nella misura del cinque per cento di interesse annuo sul valore venale del bene.

Il valore delle indennità complessive spettanti alla Sig.ra Tozzi Domenica, in merito alla controversia insorta può essere riassunto come appresso.

VALORE DEI BENI

	particella	Area (mq)	€/mq	valore
dal 1994 al 1999 ($V_{2007} \times 0,58$)	1501	2800	42,14 €	117.999,84 €

	particella	Area (mq)	€/mq	valore
dal 1999 al 2007 ($V_{2007} \times 0,55$)	1501	2800	39,96 €	111.896,40 €

	particella	Area (mq)	€/mq	valore
dal 2007 al 2025 (V_{2007})	1501	2800	72,66 €	203.448,00 €

Occupazione legittima (1/12 per anno) dal 1994 al 1999

	particella	Area (mq)	1/12 del valore	N° anni	valore
dal 1994 al 1999	1501	2800	9.833,32 €	5	49.166,6€

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SINE TITULO (indennizzo per occupazione)

patrimoniale

	particella	Area (mq)	5% del valore	N° anni	valore
dal 1999 al 2007	1501	2800	5.594,82 €	8	44.758,56 €

	particella	Area (mq)	5% del valore	N° anni	valore
dal 2007 al 2025	1501	2800	10.172,40 €	18	183.103,20 €

Non patrimoniale

	particella	Area (mq)	valore	Indennità (10%)
	1501	2800	203.448,00 €	20.344,80 €

Tali valori tengono conto degli effettivi periodi di occupazione legittima e di quelli non legittima sono calcolate sulla base dei diversi valori del bene nel corso del tempo.

Si evidenzia infine che il valore attribuito al bene ad oggi, sulla base dei dati dichiarati dalla parte in sede di presentazione della dichiarazione di successione risulta essere pari a circa € 17,00.

Mentre il valore stimato, da questo Ente per i terreni limitrofi (inclusa anche la particella F. 18 mapp. 263), interessati ad una ulteriore procedura espropriativa riguardante la realizzazione di un nuovo edificio scolastico, risulta essere pari ad € 25,00 al mq.

Pertanto il valore venale ad oggi è determinabile in € 70.000,00 come appresso dimostrato.

VALORE DEI BENI

	particella	Area (mq)	€/mq	valore
Decreto di esproprio del 28.12.2023	1501	2800	25,00 €	70.000,00 €

CONCLUSIONE

La somma da corrispondere alla sig.ra Tozzi Domenica è stimata in 367.373,16 € quale somma dei seguenti importi:

Occupazione legittima (1/12 per anno) dal 1994 al 1999

	particella	Area (mq)	1/12 del valore	N° anni	valore
dal 1994 al 1999	1501	2800	9.833,32 €	5	49.166,6€

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SINE TITULO (indennizzo per occupazione)

patrimoniale

	particella	Area (mq)	5% del valore	N° anni	valore
dal 1999 al 2007	1501	2800	5.594,82 €	8	44.758,56 €

	particella	Area (mq)	5% del valore	N° anni	valore
dal 2007 al 2025	1501	2800	10.172,40 €	18	183.103,20 €

Non patrimoniale

	particella	Area (mq)	valore	Indennità (10%)
	1501	2800	203.448,00 €	20.344,80 €

VALORE DEI BENI

	particella	Area (mq)	€/mq	valore
Decreto di esproprio del 28.12.2023	1501	2800	25,00 €	70.000,00 €

Tanto si doveva.

GEOMETRA
Federico Compagno

	PROVINCIA DI FROSINONE ccp n. 13197033 P.zza Gramsci,13 - 03100 Frosinone cod. fisc. 01 633 570 609 tel.07752191 www.provincia.fr.it		
	Settore INNOVAZIONE - ESPROPRI	Servizio ESPROPRI	Ufficio ESPROPRI

Oggetto: Nota prot. 33542 del 24.09.2025. Espropriazioni terreno per la realizzazione del provveditorato agli studi atti – Sentenza cds 5764/2020

PREMESSA

Con nota prot. 33542 del 24.09.2025, il Dirigente del Settore Innovazione Tecnologica e il Dirigente del Settore Finanze e Tributi, con riferimento alla deliberazione del Consiglio Provinciale n. 14 del 24.07.2025, chiedono allo scrivente, Geometra abilitato, di effettuare una stima specifica in merito alle indennità spettanti agli aventi titolo, con riferimento alla Sentenza TAR Latina n. 411 del 18.07.2018 e alla Sentenza Consiglio di Stato n. 5764 del 02.10.2020, in merito agli adempimenti propedeutici da porre in essere, ai sensi dell'art. 42-bis del DPR n. 327 del 8.06.2001 e ss.mm.ii.;

La Provincia di Frosinone, per la realizzazione del nuovo Provveditorato agli Studi, sito in Frosinone e precisamente in località Casaleno, ha occupato in via d'urgenza i seguenti beni immobili, di proprietà della Sig.ra Tozzi Domenica:

- terreno censito al foglio 28, mappale 67, di mq. 4.630, occupato per mq. 2.800 e successivamente frazionato il 13/07/1999 dando vita alle particelle 1500, 1501 e 1502;
- terreno censito al foglio 28, mappale 263, per una superficie di mq. 734;

Di tali terreni il solo terreno occupato a titolo definitivo, sul quale poi è sorto il fabbricato di che trattasi, è la particella F. 28 mapp. 1501.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

I terreni oggetto di controversia ricadono nel territorio del Comune di Frosinone e precisamente, come sopra specificato, ubicati in località Casaleno.

Gli stessi risultano compresi tra le vie Olimpia e Michelangelo ed inseriti in un contesto, all'interno del quale trovano collocazione altre importanti opere ed attrezzature quali il Palazzetto dello Sport, lo Stadio Comunale, il Conservatorio Musicale ecc.

Tutte le particelle interessate dall'occupazione ricadono in un'area caratterizzata da una morfologia prettamente pianeggiante con un leggero declivio naturale verso la via Michelangelo.

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Frosinone in data 28.12.2007 si evince che i suddetti terreni avevano le seguenti destinazioni urbanistiche.

- zona F+V ovvero Servizi Collettivi e Verde Pubblico Attrezzato.

CONSIDERAZIONI E DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Per quanto sopra brevemente riportato si evidenzia che, a seguito dell'occupazione dei terreni sopra citati, la Provincia di Frosinone, entro il termine di scadenza dei 5 anni successivi all'occupazione, non ha provveduto ad emanare il relativo Decreto definitivo di esproprio per cui, l'occupazione dei suddetti terreni, è divenuta, di fatto, illegittima tanto da indurre la Sig.ra Tozzi Domenica a promuovere ricorso presso il competente TAR Sezione di Latina al fine di vedersi riconosciute le somme spettanti ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 42 bis del DPR 327/2001 e smi.

Con sentenza n. 411 del 18.07.2018 il suddetto TAR Lazio – Sez. Latina condannava la Provincia di Frosinone, alternativamente, ad acquisire al patrimonio indisponibile o a restituire l'immobile sito in Frosinone Loc. Casaleno censito al catasto al Foglio 28 Mappali n.67 particella n. 1501, fermo restando la liquidazione di una somma di denaro a titolo risarcitorio, per l'occupazione illegittima nella misura del 5% annuo sul valore venale dell'intero compendio occupato.

Avvero la citata sentenza la Provincia di Frosinone proponeva appello presso il Consiglio di Stato il quale, con sentenza 5764/2020, confermava, sostanzialmente, la decisione del giudice di primo grado ribadendo che il valore da attribuire al bene, all'anno 2007 è pari ad € 203.448,00 mentre il valore del bene alla data del 4 luglio 1999 (scadenza dell'occupazione legittima) è pari ad € 111.896,40.

Accertato che ai sensi dell'art. 42-bis del DPR 327/2001 e smi le indennità spettanti vengono così fissate:

- indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale fissato forfettariamente nella misura del dieci per cento del valore venale del bene;

- indennizzo per il pregiudizio patrimoniale nella misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità;
- indennizzo per occupazione senza titolo nella misura del cinque per cento di interesse annuo sul valore venale del bene.

Il valore delle indennità complessive spettanti alla Sig.ra Tozzi Domenica, in merito alla controversia insorta può essere riassunto come appresso.

VALORE DEI BENI

	particella	Area (mq)	€/mq	valore
dal 1994 al 1999 ($V_{2007} \times 0,58$)	1501	2800	42,14 €	117.999,84 €

	particella	Area (mq)	€/mq	valore
dal 1999 al 2007 ($V_{2007} \times 0,55$)	1501	2800	39,96 €	111.896,40 €

	particella	Area (mq)	€/mq	valore
dal 2007 al 2025 (V_{2007})	1501	2800	72,66 €	203.448,00 €

Occupazione legittima (1/12 per anno) dal 1994 al 1999

	particella	Area (mq)	1/12 del valore	N° anni	valore
dal 1994 al 1999	1501	2800	9.833,32 €	5	49.166,6€

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SINE TITULO (indennizzo per occupazione)

patrimoniale

	particella	Area (mq)	5% del valore	N° anni	valore
dal 1999 al 2007	1501	2800	5.594,82 €	8	44.758,56 €

	particella	Area (mq)	5% del valore	N° anni	valore
dal 2007 al 2025	1501	2800	10.172,40 €	18	183.103,20 €

Non patrimoniale

	particella	Area (mq)	valore	Indennità (10%)
	1501	2800	203.448,00 €	20.344,80 €

Tali valori tengono conto degli effettivi periodi di occupazione legittima e di quelli non legittima sono calcolate sulla base dei diversi valori del bene nel corso del tempo.

Si evidenzia infine che il valore attribuito al bene ad oggi, sulla base dei dati dichiarati dalla parte in sede di presentazione della dichiarazione di successione risulta essere pari a circa € 17,00.

Mentre il valore stimato, da questo Ente per i terreni limitrofi (inclusa anche la particella F. 18 mapp. 263), interessati ad una ulteriore procedura espropriativa riguardante la realizzazione di un nuovo edificio scolastico, risulta essere pari ad € 25,00 al mq.

Pertanto il valore venale ad oggi è determinabile in € 70.000,00 come appresso dimostrato.

VALORE DEI BENI

	particella	Area (mq)	€/mq	valore
Decreto di esproprio del 28.12.2023	1501	2800	25,00 €	70.000,00 €

CONCLUSIONE

La somma da corrispondere alla sig.ra Tozzi Domenica è stimata in 367.373,16 € quale somma dei seguenti importi:

Occupazione legittima (1/12 per anno) dal 1994 al 1999

	particella	Area (mq)	1/12 del valore	N° anni	valore
dal 1994 al 1999	1501	2800	9.833,32 €	5	49.166,6€

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE SINE TITULO (indennizzo per occupazione)

patrimoniale

	particella	Area (mq)	5% del valore	N° anni	valore
dal 1999 al 2007	1501	2800	5.594,82 €	8	44.758,56 €

	particella	Area (mq)	5% del valore	N° anni	valore
dal 2007 al 2025	1501	2800	10.172,40 €	18	183.103,20 €

Non patrimoniale

	particella	Area (mq)	valore	Indennità (10%)
	1501	2800	203.448,00 €	20.344,80 €

VALORE DEI BENI

	particella	Area (mq)	€/mq	valore
Decreto di esproprio del 28.12.2023	1501	2800	25,00 €	70.000,00 €

Tanto si doveva.

GEOMETRA
Federico Compagno



PROVINCIA DI FROSINONE
SETTORE FINANZE E TRIBUTI
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: ACQUISIZIONE SANANTE EX ART. 42 BIS DEL DPR N. 327 DEL 8.06.2001 DI TERRENI PER LA REALIZZAZIONE DEL PROVVEDITORATO AGLI STUDI DI FROSINONE. SENTENZA N. 411 DEL 18.07.2018 TAR LAZIO - SEZ. LATINA - SENTENZA N. 5764 DEL 02.10.2020 CONSIGLIO DI STATO. DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO PROVINCIALE N. 14 DEL 24.07.2025. DETERMINAZIONI CONSEGUENTI. COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO. DETERMINAZIONI

PROPOSTA N. 3302 / 2025 del 02/10/2025

Il sottoscritto DIRIGENTE ai sensi degli artt. 49, comma 1, come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. 174/2012, e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 esprime **parere FAVOREVOLE** sulla proposta di deliberazione ed attesta che non ci sono situazioni di conflitto di interessi che possano incidere sul presente provvedimento.

Frosinone, 02/10/2025

Documento firmato digitalmente da

DI SORA ANDREA