

	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