



Università  
degli Studi di  
Messina

### Relazione istruttoria per il Consiglio di Amministrazione

**Oggetto:** *Occupazione porzioni di terreni ricadenti nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare - Tribunale di Messina - RGE n. 45/1993. Determinazioni.*

#### Premesso che:

- a seguito di procedura esecutiva immobiliare iscritta in danno del sig. Calabrò Salvatore presso il Tribunale di Messina al n. 45/1993 R.G.E.I., il CTU geom. Antonino Comito, nominato per la stima del compendio immobiliare afferente alla predetta procedura, ha rilevato l'esistenza di manufatti stabili a servizio del Policlinico Universitario "G. Martino", realizzati su porzioni del fondo in oggetto;
- con nota datata 06.07.2013 acquisita al protocollo al n. 41241 in data 02.08.2013, il citato CTU ha chiesto all'Amministrazione Universitaria di indicare quali porzioni di terreno di proprietà del sig. Calabrò siano state oggetto di occupazione da parte dell'Ateneo;
- con nota prot. n. 41951 del 09.08.2013 l'Università ha comunicato al CTU geom. Antonino Comito che dalle ricerche d'archivio effettuate non risultano atti relativi ad eventuali espropri da parte dell'Università nei confronti del sig. Calabrò Salvatore;
- con nota datata 25.11.2013, acquisita al protocollo al n. 62012 del 29.11.2013 l'avv. Francesco Giacobbe, nella qualità di custode giudiziario del fondo di che trattasi rientrante nella procedura esecutiva immobiliare sopra emarginata, ha segnalato all'Università che il tecnico incaricato CTU geom. Antonino Comito, ha rilevato l'esistenza su porzioni del fondo in oggetto, poste a monte, di manufatti stabili (strada e muri di sostegno) a servizio del complesso ospedaliero del Policlinico, comunicando altresì che era sua intenzione suggerire il frazionamento del fondo escludendo dalla vendita, per il momento, le parti occupate illegittimamente, al fine di poter procedere alla vendita autonoma e separata delle porzioni libere;
- con nota prot. n. 62641 del 03.12.2013 l'Università ha riscontrato la nota del custode giudiziario del fondo ribadendo quanto comunicato in precedenza al CTU geom. A. Comito con la nota prot. n. 41591 del 09.08.2013, assicurando la massima disponibilità ad affrontare la problematica evidenziata al fine di trovare la giusta soluzione. Nella stessa nota veniva comunicata altresì la disponibilità all'effettuazione dei necessari sopralluoghi per le verifiche in contraddittorio, fermo restando che le determinazioni finalizzate alla eventuale risoluzione bonaria della vicenda avrebbero richiesto il necessario approfondimento giuridico amministrativo e le debite autorizzazioni degli organi deliberanti di questo Ateneo;
- in data 13.12.2013 e 27.01.2014 sono stati effettuati dei sopralluoghi congiunti tra personale tecnico dell'Università ed il CTU geom. Antonino Comito nel corso dei quali è stata accertata l'effettiva occupazione delle suddette porzioni di terreno da parte di opere stabili realizzate da questo Ateneo nell'ambito del progetto delle "Opere di sistemazione area ex mensa ed Odontoiatria";
- con PEC datata 20.01.2020, acquisita al protocollo informatico d'Ateneo in data 21.01.2020 al n. 6257 l'avv. Pasquale Marcianò, nominato professionista delegato per la vendita nella procedura esecutiva immobiliare rubricata al n. 45/1993, avendo constatato che quota parte della particella n. 395 e della particella n. 795 entrambe ricadenti nel foglio n. 132 e sottoposte a pignoramento nell'ambito della suddetta procedura, risultano occupate da carreggiata stradale munita di banchina, muri di sostegno ed opere accessorie quali marciapiedi, cordoli, parapetti, opere di smaltimento acque piovane, illuminazione e porzioni di aree parcheggi a servizio degli

immobili adiacenti del Policlinico Universitario di Messina, ha chiesto copia degli atti relativi ad eventuale procedura di esproprio o, comunque, gli atti in virtù dei quali l'area di cui sopra è stata occupata per la realizzazione delle suddette opere, nonché la data di completamento dei lavori;

- con la stessa nota di cui sopra, è stato altresì chiesto di comunicare se fosse stata corrisposta l'indennità di esproprio e/o di occupazione e se, eventualmente, residuassero ulteriori somme da corrispondere;
- in riscontro alle suddette richieste, con nota prot. n. 14765 del 07.02.2020 il Dipartimento dei Servizi Tecnici ha rappresentato all'Amministrazione che in esito ad ulteriori ricerche d'archivio, era stata reperita la documentazione progettuale relativa all'espropriazione dei terreni per la costruzione degli edifici CLOPD e ex Mensa (oggi Centro Congressi). In particolare, erano stati reperiti la relazione di stima delle indennità, l'elenco delle ditte ed il piano particellare di esproprio, che si allegano alla presente. Dalla relativa consultazione è emerso che l'area interessata dal programma di acquisizione escludeva le particelle 395 e 795 del foglio di mappa 132, parzialmente occupate dall'Università ed oggetto della procedura esecutiva in argomento;
- l'Avvocatura Distrettuale dello Stato, all'uopo interpellata sulla vicenda, con note datate 28.09.2020 partenza n. 21556/2020 (prot. arrivo n. 88964/2020) e 16.03.2021 partenza n. 8029 (prot. arrivo n. 36670/2021) ha consigliato di procedere all'acquisizione sanante secondo i criteri fissati al comma 3 dell'art. 42 bis T.U. di cui al D.P.R. 327/2001;
- con nota prot. n. 43021 del 30.03.2021 le indicazioni di cui sopra sono state comunicate al Dipartimento dei Servizi Tecnici unitamente alla richiesta di predisposizione del calcolo per la determinazione dell'indennità da corrispondere in merito alle porzioni di terreno occupate, informando altresì che con missiva prot. n. 91094/2020 era stato rappresentato al Giudice dell'esecuzione, al Professionista delegato alle operazioni di vendita e al custode giudiziario l'intenzione dell'Ateneo di esercitare sulle particelle in questione il diritto potestativo previsto dall'art. 42 bis T.U., avviando la relativa procedura amministrativa;
- in riscontro alla predetta richiesta, con nota prot. n. 58942 del 05.05.2021 il citato Dipartimento ha trasmesso il calcolo della suddetta indennità quantificata in complessivi € 244.654,15;
- l'Avvocatura Distrettuale dello Stato, con successiva nota del 28.10.2021, acquisita in pari data al protocollo informatico d'Ateneo al n. 132443, ha suggerito «*di valutare l'opportunità di attendere l'esito della procedura esecutiva immobiliare prima di perfezionare il procedimento amministrativo di acquisizione sanante*»;
- con nota datata 14.03.2022, acquisita al protocollo informatico d'Ateneo in data 22.03.2022 al n. 37479 l'avv. Chiara Galletta, nell'interesse del Custode Giudiziario nominato in seno alla procedura di cui in argomento, ha chiesto «*l'immediato rilascio delle porzioni di terreno ovvero il frazionamento delle stesse [...] illegittimamente occupate oltre al risarcimento del danno derivante dalla predetta occupazione sine titulo*»;
- in riscontro alla predetta richiesta, acquisito il parere favorevole dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato (prot. n. 46219 del 08.04.2022), con nota prot. n. 66983 del 26.05.2022 è stata rappresentata la disponibilità di questa Amministrazione a procedere al frazionamento delle aree occupate dalla viabilità del presidio ospedaliero del Policlinico Universitario;
- a seguito di richiesta inoltrata dal procuratore del Custode Giudiziario (giusta nota introitata al protocollo informatico d'Ateneo al n. 67529 in data 27.05.2022) finalizzata a «*verificare modalità e tempi di un eventuale frazionamento oltre che valutare le [...] determinazioni in merito al quantum [...] dovuto a titolo di indennizzo e/o risarcimento per l'occupazione di terreni in parola*», in data 29.09.2020 si è tenuta una riunione telematica convocata con PEC dal C.T.U. arch. Rosario Ciotto e acquisita al protocollo d'Ateneo al n. 114176 del 20.09.2022;
- nel corso della suddetta riunione, è emerso che il lotto contenente le particelle parzialmente occupate dalla viabilità interna del Policlinico Universitario, è stato aggiudicato in data 21.09.2022 a seguito di vendita senza incanto per cui, alla luce dei nuovi fatti emersi, il CTU ha ritenuto opportuno sospendere le operazioni peritali riservandosi di richiedere al Giudice

dell'esecuzione del Tribunale di Messina, specifiche indicazioni circa il prosieguo dell'incarico conferitogli nonché chiarimenti riguardo a quali attori debbano essere eventualmente coinvolti nella vicenda;

- l'Avvocatura Distrettuale dello Stato, informata degli sviluppi della situazione, con nota prot. n. 132688 del 20.10.2022 ha suggerito *«di attendere le nuove iniziative che il predetto consulente d'ufficio intende adottare»*;
- in esito alle suddette indicazioni, nell'incontro telematico convocato dal CTU Arch. Rosario Ciotto in data 02.12.2022, l'arch. Maria Giovanna Leonardi, giusta delega prot. n. 149879 del 22.11.2022 ha comunicato, in nome e per conto dell'Università, la disponibilità ad un accordo bonario solo dopo aver avuto conoscenza di chi sia l'interlocutore commerciale definitivo;
- con nota datata 09.05.2023 acquisita in pari data al protocollo informatico d'Ateneo al n. 58753 il sig. Francesco Frusteri, in qualità di Presidente del Consiglio Direttivo della Congregazione Cristiana Evangelica ha rappresentato che, a seguito dell'emissione del Decreto di Trasferimento rep. 203/2023 datato 14.03.2023 a firma del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Carolina La Torre, la citata Congregazione è divenuta proprietaria del compendio immobiliare di cui alla procedura esecutiva già rubricata al n. 45/1993 RGE del Tribunale di Messina ed ha contestualmente chiesto, in merito alle porzioni di terreni occupate e incluse nella vendita, di comunicare l'eventuale disponibilità alla definizione bonaria della questione proponendo i possibili termini per addivenire ad una risoluzione transattiva;
- in riscontro alla predetta richiesta, con nota prot. n. 78684 in data 08.06.2023 nel rappresentare la volontà *«della scrivente Amministrazione - fatta salva l'acquisizione del parere favorevole dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Messina e la preventiva autorizzazione degli Organi dell'Amministrazione competenti a deliberare in merito - di definire bonariamente la vicenda»*, è stato altresì chiesto di formulare una proposta economica;
- con nota datata 12.06.2023, acquisita in pari data al protocollo informatico d'Ateneo al n. 79778, la Congregazione si è resa disponibile *«a definire bonariamente la vicenda con la sottoscrizione di un atto notarile di cessione volontaria dietro contestuale versamento dell'importo di €. 40.000,00, esclusi gli oneri di frazionamento delle porzioni in argomento e delle spese connesse all'atto notarile da sottoscrivere che restano a carico di codesta Amministrazione, ai sensi dell'art. 1475 c.c.»*;

#### **Vista:**

- la nota datata 05.10.2023 acquisita in pari data al protocollo informatico d'Ateneo al n. 125053 con la quale l'Avvocatura Distrettuale dello Stato, interpellata in merito alla proposta avanzata ha, tra l'altro, evidenziato che *«la dichiarata disponibilità alla cessione da parte del nuovo titolare si rivela indubbiamente favorevole alla diversa soluzione amministrativa, ragione per cui questa Avvocatura non può che esprimere parere favorevole a tale ipotesi di cessione»*, pur invitando a considerare, in alternativa, l'acquisto per usucapione dei terreni in argomento per cui l'Ateneo *«dovrà valutare la scelta di determinarsi verso l'una o l'altra soluzione, avendo cura di soppesare che nella prima ipotesi - quella della cessione volontaria - si giunge ad una immediata chiusura di annosa questione; mentre nel caso si preferisse rivendicare l'acquisto per usucapione del bene in oggetto si potrebbe essere costretti a promuovere o resistere in giudizio, il cui esito, sulla scia della giurisprudenza su menzionata, può auspicarsi favorevole solo in termini probabilistici»*;

#### **Considerato:**

- che alla luce del predetto valore di indennità per l'acquisizione sanante quantificato, ai sensi del comma 3 dell'art. 42 bis T.U. di cui al D.P.R. 327/2001, in complessivi €. 244.654,15, l'importo pari ad €. 40.000,00 (euro quarantamila/00) chiesto dalla Congregazione Cristiana Evangelica, a solo scopo transattivo, per la cessione volontaria delle porzioni di terreno ricadenti nel foglio di mappa n. 132, particelle nn. 395 e 795, appare congruo;

- che l'acquisizione delle suddette aree attraverso la stipula di un atto di cessione volontaria risulta maggiormente conveniente per l'Amministrazione in termini di economicità, efficienza ed efficacia anche al fine di giungere ad una immediata chiusura di un'annosa questione ed evitare l'instaurarsi di un contenzioso il cui esito, così come rappresentato dall'Avvocatura, «può auspicarsi favorevole solo in termini probabilistici».

Tutto ciò premesso:

### **Propone**

- di accettare la proposta formulata dalla Congregazione Cristiana Evangelica, relativa alla cessione all'Università degli Studi di Messina delle porzioni di terreno ricadenti nel foglio di mappa n. 132, particelle nn. 395 e 795, a fronte della corresponsione alla stessa della somma di €. 40.000,00 (euro quarantamila/00) oltre oneri di frazionamento delle porzioni in argomento e spese connesse all'atto notarile che saranno a carico dell'Amministrazione;
- di autorizzare il Dipartimento dei Servizi Tecnici ad avviare le procedure per il frazionamento delle particelle interessate al fine dell'univoca individuazione delle aree occupate dai manufatti realizzati dall'Ateneo e che dovranno essere oggetto di acquisizione;
- di autorizzare il Dipartimento Attività Negoziale a dare mandato a notaio di fiducia affinché predisponga lo schema dell'atto di cessione volontaria dei terreni citati in premessa, per l'importo complessivo di €. 40.000,00, da sottoporre alla preventiva approvazione del Consiglio d'Amministrazione prima della conseguente sottoscrizione.

*Allegati:*

- Parere Avvocatura Distrettuale dello Stato di Messina, prot. n. 125053 del 05.10.2023

La Responsabile del Dipartimento Servizi Tecnici  
*Avv. Simona Corvaja*

### **Attestato di regolarità contabile e copertura finanziaria**

Il sottoscritto Dott. Salvatore Sidoti, Responsabile del Dip. Amm/vo Bilancio e Finanze, attesta la regolarità contabile e la copertura finanziaria della proposta di deliberazione di cui sopra.

Il Responsabile del Dip. Amm.vo  
Bilancio e Finanze  
*dott. Salvatore Sidoti*