



COMUNE DI CASABONA
(Provincia di Crotone)

SPETT.LI:
VULCANO Angelo
CF VLCNGL62A18C352S
VIA CORSO UMBERTO, 63
CASABONA (KR) - 88822

VULCANO Nicola
CF VLCNCL58T03B857J
VIA UMBERTO BOCCIONI 5 INT 1 P1
CROTONE (KR) - 88900

VULCANO Rossella
CF VLCSRSL67R66D122X
VIA MONTAGNAPIANA 29
CASABONA (KR) - 88822

VULCANO Serafino
CF VLCSFN57P19B857B)
TRAVERSA I DI VIA TARAS, 3 PT
CROTONE (KR) - 88900

OGGETTO: Comunicazione di avvio del procedimento teso all'acquisizione sanante, ex art. 42bis del D.P.R. 327/2001, delle aree, site in Casabona (Località Acquadolci), contraddistinte al Catasto del Comune di Casabona: CT fgl 13 part 83 (e meglio individuate - anche con riguardo alla formale titolarità delle medesime - negli Allegati A e B alla presente comunicazione)

PREMESSO:

- che il Comune di Casabona ha ottenuto due finanziamenti dalla Regione Calabria per la realizzazione di una piscina terapeutica in località "Acquadolci", più precisamente:
 - €. 700.000,00 dal Dipartimento n. 9, Infrastrutture - Lavori Pubblici - Politiche della Casa - E.R.P.- A.B.R - Risorse Idriche - Ciclo Integrato delle acque, giusto decreto n. 7218 del 21.06.2011 e con la partecipazione del comune mediante assunzione di un mutuo con la Cassa Depositi e Prestiti pari ad €. 700.000,00 - Posizione n. 6007793 - contratto con determinazione Area Tecnica n.107 del 22.07.2014;
 - €. 450.000,00 dal Dipartimento n. 9, Infrastrutture - Lavori Pubblici - Politiche della Casa - E.R.P.- A.B.R - Risorse Idriche - Ciclo Integrato delle acque, giusto decreto n. 13794 del 03.10.2012 ha concesso un ulteriore contributo di per il completamento piscina terapeutica e con la partecipazione del comune mediante assunzione di un mutuo con la Cassa Depositi e Prestiti pari di pari importo - Posizione n. 6007796 - contratto con determinazione Area Tecnica n.108 del 22.07.2014
- che il Comune di Casabona con deliberazione CC n. 26 del 13/02/2013 approvava il progetto preliminare per la REALIZZAZIONE PISCINA TERAPEUTICA IN



COMUNE DI CASABONA
(Provincia di Crotone)

LOC.ACQUEDOLCI, nonché la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ed il vincolo preordinato all'esproprio;

- che con delibera Gm n. 49 del 09/11/2017 è stato approvato il progetto definitivo;

- che con la stessa deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 13/02/2013:

i. veniva avviata, con l'approvazione del piano particellare di esproprio, la procedura di esproprio per l'acquisizione delle aree (Località Acquedolci), contraddistinte al Catasto del Comune di Casabona: CT fgl 13 part 83) su cui realizzare UNA PISCINA TERAPEUTICA;

ii. veniva dichiarata la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità dell'intervento nonché disposta l'occupazione d'urgenza delle aree comprese nel piano particellare d'esproprio;

- che in data 21/12/2017 veniva sottoscritto il contratto di appalto, Rep.2/2017, con la Ditta Essebi Costruzioni di Salvatore Baffa s.r.l. con sede in Cotronei (Kr), Loc. Mola P.iva 03063390797 - previamente individuata a seguito di gara aperta - avente ad oggetto i lavori per la REALIZZAZIONE PISCINA TERAPEUTICA IN LOC.ACQUEDOLCI - per un importo contrattuale di €. 908.433,00, di cui €. 893.933,00 per lavori e progettazione definitiva-esecutiva ed €. 14.500,00 per oneri per la sicurezza giusta determinazione del responsabile del Settore Tecnico n. 15 del 28.02.2017;

- che con nota 620 del 25/01/2013 è stato comunicato l'avvio del procedimento di esproprio alla sig.ra IEMMA Lina nata a Casabona il 26/09/1930 titolare del terreno oggetto di esproprio (esproprio poi non concluso) delle aree interessate dai suddetti lavori;

- che con Decreto del Presidente della Repubblica del 23 aprile 2025 è stata disposta, ai sensi dell'art. 143, comma 1 del D.lgs. 267/2000, la nomina dei Commissari straordinari per la provvisoria amministrazione Comune di Casabona;

- che in data 14.05.2025 la Commissione procedeva al proprio insediamento, comunicato alla Prefettura di Crotone con nota del Segretario Comunale, prot. n. 2567 in pari data;

ACCERTATO:

- che le aree dove è stata realizzata la PISCINA TERAPEUTICA, risultano ancora intestate a privati e, dunque, risultano ancora formalmente di proprietà privata, posto che non è mai intervenuto alcun atto di cessione delle stesse in favore del Comune di Casabona né è mai stato adottato alcun decreto di esproprio;

- che tali aree consistenti in terreni agricoli e meglio evidenziate con colore rosso nella allegata planimetria (All. B) sono state trasformate in modo sostanziale ed irreversibile in quanto l'Amministrazione, nell'ambito del progetto di REALIZZAZIONE PISCINA TERAPEUTICA, destinandole così, in modo permanente, alla fruizione collettiva;

- che le aree in questione pur risultando a tutt'oggi ancora intestate a privati e, dunque, pur risultando ancora formalmente di proprietà privata, saranno in realtà continuativamente utilizzate e fruite, unitamente, ovviamente, alle opere realizzate sulle stesse, dalla collettività;

ATTESO che le opere realizzate sulla aree *de quibus* e dunque le aree stesse, soddisfano ed integrano un chiaro, evidente ed attuale interesse pubblico, dal momento che consentono la realizzazione di una piscina terapeutica a beneficio dei cittadini di Casabona e non solo;

RILEVATO che il predetto interesse pubblico (soddisfatto dall'opera *de quibus*) è indubbiamente prevalente rispetto all'interesse privato alla restituzione delle aree stesse ai rispettivi formali proprietari, previa, conseguentemente, rimozione delle opere ivi realizzate e tanto più perché i



COMUNE DI CASABONA
(Provincia di Crotone)

formali titolari delle aree in questione non si sono mai opposti alla realizzazione della prefata opere: cosa, questa, chiaro indice e prova del disinteresse dei privati per tali aree, che rende viepiù recessivo, rispetto al suddetto interesse pubblico, l'interesse privato di cui sopra;

RILEVATO, inoltre, che il mantenimento delle opere *de quibus* e la loro gestione, da parte del Comune di Casabona (a seguito della definitiva acquisizione delle aree su cui le medesime sono state realizzate), non esclude né preclude che anche coloro che risultano attualmente titolari di tali aree – possano conformemente alla loro attuale e naturale destinazione usufruirne;

CONSIDERATO che se da un lato il mantenimento delle opere realizzate ed il futuro loro utilizzo da parte della collettività (per il soddisfacimento del suddetto interesse pubblico) è esigenza davvero 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 delle opere ivi realizzate è attuale e prevalente rispetto all'interesse privato alla loro restituzione previa rimessione in pristino dello stato dei luoghi, in quanto la rimozione delle suddette opere pregiudicherebbe la mancata fruizione della piscina terapeutica e l'eventuale sviluppo locale;

RILEVATO pertanto che alla restituzione delle aree ai titolari delle medesime previa rimozione delle opere ivi realizzate e ripristino dello stato dei luoghi non potrebbe che far seguito, il giorno immediatamente successivo, l'avvio del procedimento per l'acquisizione delle stesse aree al patrimonio indisponibile del Comune di Casabona ai fini della conseguente realizzazione su di esse delle medesime opere precedentemente rimosse, con un conseguente ingiustificato, irrazionale ed elevato esborso di denaro pubblico, davvero eccessivo e sproporzionato rispetto allo stesso valore delle aree *de quibus*;

RILEVATO che nell'attuale quadro normativo è previsto che qualora l'Amministrazione Comunale utilizzi, senza titolo, beni, per scopi di interesse pubblico, la stessa, valutati gli interessi in conflitto, può disporre, ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 8/6/2001 n. 327 che tali beni siano acquisiti al patrimonio indisponibile dell'Ente, dietro la corresponsione di quanto previsto dal succitato articolo;

RITENUTO, dunque, per tutte le ragioni sopra esposte, che, nella circostanza, sussistono tutti gli elementi e le condizioni per procedere all'acquisizione sanante, ex art. 42bis del D.P.R. 327/2001 delle suddette aree, meglio individuate – anche con riguardo alla formale titolarità delle medesime – negli Allegati A e B alla presente comunicazione;

VISTA la relazione (Allegato C alla presente comunicazione anch'esso facente parte integrante e sostanziale della medesima) contenente la stima del valore delle aree in questione e sulla base del quale calcolare, poi, le poste, indennitarie e risarcitorie (nei limiti ovviamente di quanto non prescritto), previste dal cit. art. 42bis e di spettanza dei soggetti formalmente titolari delle aree interessate;

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, 13/4/2016 n.1465; in termini ex variis T.A.R. Veneto sez. II, 16/2/2016 n.170: "La



COMUNE DI CASABONA
(Provincia di Crotone)

determinazione resa nell'ambito della procedura di cui all'art. 42- bis del d.P.R. n. 327/2001 è connotata da un'ampissima e rilevante discrezionalità che non può prescindere dalla comunicazione di avvio del procedimento quando sia iniziata d'ufficio") ed eventualmente pure di rappresentare la propria disponibilità ad una cessione bonaria delle aree medesime anche mediante atto di compravendita (disponibilità sino ad oggi non manifestata);

COMUNICA

l'avvio del procedimento teso all'acquisizione sanante, ex art. 42bis del D.P.R. n. 327/2001, al patrimonio indisponibile del Comune di Casabona, delle aree di cui all'oggetto e meglio individuate – anche con riguardo alla formale titolarità delle medesime – negli Allegati A e B alla presente comunicazione facenti parte integrante e sostanziale della stessa

A tal proposito fa presente che:

- a) l'organo competente a deliberare l'acquisizione sanante de qua è il Consiglio Comunale;
- b) il Responsabile del presente procedimento è l'Ing. Pietro TROVATO;
- c) la presente comunicazione di avvio del procedimento ed i relativi allegati (All. A Elenco dei soggetti intestatari delle aree interessate; All. B Individuazione aree-elaborato grafico; All. C Relazione di stima del valore venale delle varie aree sulla base del quale calcolare le stesse poste, indennitarie e risarcitorie - nei limiti ovviamente di quanto non prescritto - previste dal cit. art. 42bis del D.P.R. n. 327/2001), sono pubblicati telematicamente per trenta giorni consecutivi, a decorrere dall' quindici maggio 2026 nell'Albo Pretorio del Comune di Casabona, sulla pagina web del Comune di Casabona all'indirizzo <https://www.comune.casabona.kr.it/>;
- d) ciascuno dei soggetti formalmente titolari delle suddette aree e, quindi, interessati dalla presente comunicazione, ha facoltà entro i successivi trenta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione e cioè entro la data del 15 giugno 2026:
 - d.1) di formulare osservazioni, anche ai fini della determinazione dell'indennizzo da liquidare in favore degli aventi diritto, (direttamente al Comune di Casabona tramite posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo.casabona@asmepec.it oppure mediante raccomandata A/R, indirizzata a: Comune di Casabona – Area Tecnica Via Vittorio Emanuele, 88822 Casabona (KR) che verranno valutate dal Consiglio Comunale ai fini delle definitive determinazioni;
 - d.2) di rappresentare la propria disponibilità ad una cessione bonaria delle aree medesime anche mediante atti di compravendita;
- e) entro i successivi 120 giorni dalla scadenza dei 30 gg di cui alla precedente lettera d) il procedimento verrà concluso e nel caso in cui ciò non avvenisse ciascuno dei soggetti formalmente titolari delle suddette aree potrà proporre ricorso, dinanzi al T.A.R. Calabria ex art. 117 del Codice del Processo Amministrativo.

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/ 2003, e ss.mm.ii., si informa che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del presente procedimento.

Il Responsabile dell'area Tecnica
Ing. Pietro TROVATO



PIETRO
TROVATO
15.05.2026
08:04:08
GMT+01:00