



# COMUNE DI ANGRÌ

PROVINCIA DI SALERNO

N° PAP-00656-2026

Il presente atto viene affisso all'Albo  
Pretorio on-line  
dal 31/03/2026 al 15/04/2026

L'incaricato della pubblicazione  
GIOVANNI FERRAIOLI

## COPIA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 78

DEL 31.03.2026

**OGGETTO:** Sentenza del T.A.R. Campania - Salerno R.G. n. 00506/2025 n. 01020/2025, resa tra i sig.ri Felice Cajazzo e Tommaso Cajazzo c/Comune di Angri. Atto di indirizzo al Responsabile UOC Patrimonio, Ambiente, Sport, Cultura e Spettacolo.

L'anno  Duemilaventisei

Addì  Trentuno

del mese di  Marzo

In Angri alle ore  13:40

La Giunta Comunale, previa convocazione, si è oggi riunita con la partecipazione dei Signori: **Antonio Mainardi, Vice Sindaco; Maria D'Aniello, Assessore; Bonaventura Manzo, Assessore (da remoto); Salvatore Mercurio, Assessore (da remoto); Pasquale Russo, Assessore (da remoto);**

**Sono assenti i signori: Cosimo Ferraioli, Sindaco; Maria Immacolata D'Aniello, Assessore; Mariagiovanna Falcone, Assessore;**

Assume la presidenza il dott.  Antonio Mainardi

In qualità di  Vice Sindaco f.f.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, comma 4, lett. A del D. Lgs. n. 267/2000) il Segretario Generale Dott.ssa  Maria Luisa Mandara

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita gli intervenuti a deliberare in ordine all'argomento in oggetto:

### LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata l'allegata proposta di deliberazione, acquisita al prot. segreteria in data

31.03.2026

al n.  78

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione:

- il Responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica;
- il Responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità contabile;

ai sensi dell'art.49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, hanno espresso parere favorevole;

A voti unanimi

**DELIBERA**

Approvare l'allegata proposta di deliberazione che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Con separata votazione unanime e palese il presente deliberato viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000.

Documento di Consultazione



**Proposta di deliberazione**

n. 48 del 31-3-2026

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE AD OGGETTO:**

Sentenza del T.A.R. Campania- Salerno R.G. n. 00506/2025 n. 01020/2025, resa tra i sig.ri Felice Cajazzo e Tommaso Cajazzo c/ Comune di Angri. Atto di indirizzo al Responsabile UOC Patrimonio, Ambiente, Sport, Cultura e Spettacolo.

IL Responsabile dell'UOC Patrimonio, Ambiente, Sport, Cultura e Spettacolo

**PREMESSO Che:**

- il Comune di Angri ha realizzato interventi di pubblica utilità approvati con delibera di CC n.6 del 14 gennaio 1981 e n.64 del 14 aprile 1981 e successiva delibera n.15295 del 24 aprile 1981, relative al Piano di Insediamenti dei prefabbricati leggeri post-terremoto del Comune di Angri;
- i medesimi interventi prevedevano l'espropriazione di talune porzioni di terreno, tra cui una porzione facente parte della maggiore consistenza delle particelle oggi riportate in catasto al foglio 9, particelle 2252 e 1652, precedentemente distinta quale particella 139, quest'ultima di mq 1.469, appartenente per un terzo ai sig.ri Felice Cajazzo e Tommaso Cajazzo;
- tale porzione di terreno è stata occupata dal Comune, nell'ambito dell'esecuzione dei lavori citati, a far data dal 1982 ed irreversibilmente trasformata, senza che sia intervenuta l'adozione di un valido decreto di esproprio e né la sottoscrizione di una cessione volontaria in luogo di esproprio;

**RILEVATO che:**

- i sig.ri Felice Cajazzo e Tommaso Cajazzo, rappresentati e difesi dagli avvocati Domenico De Liguori e Tommaso Cajazzo (quest'ultimo anche quale procuratore di sé stesso), hanno presentato ricorso al Tar Campania, sez di Salerno, avverso il silenzio illegittimamente serbato dal Comune di Angri sull'istanza depositata a mezzo pec in data 18.02.2025, con la quale i ricorrenti chiedevano al Comune di voler adottare tutti gli atti utili e necessari, ai fini alternativamente :
  - a) della restituzione dell'area, previo ripristino e pagamento delle dovute indennità;
  - b) ovvero dell'adozione di un provvedimento di acquisizione sanante, ai sensi e per gli effetti dell'art.42 bis D.P.R. n.327 del 2001";nonché per la declaratoria dell'obbligo dell'Ente di provvedere definitivamente sull'istanza di cui sopra con atto espresso e motivato.
- il Comune di Angri si costituiva in giudizio, a mezzo degli avv.ti interni Rosaria Violante e Adriano Giallauria;

VISTA la Sentenza del Tribunale Amministrativo Regione della Campania sez dist. di Salerno n. 01020/2025 pubblicata in data 30.05.2025, notificata al Comune di Angri in data 03.06.2025 assunta al prot. com n. 0017786 , tra i sig.ri Felice e Tommaso Cajazzo, ed il Comune di Angri, in persona del legale rappresentante pro tempore, con la quale il Tar ha disposto che il Comune si determini in ordine alla restituzione o all'acquisizione dell'immobile dei ricorrenti entro il termine perentorio di novanta giorni decorrenti dalla comunicazione o notificazione della sentenza, precisando in particolare in parte motiva quanto segue: " *il Comune di Angri ha una tripla alternativa: i) può fare ricorso ad un accordo transattivo che determini il definitivo*



*trasferimento su base negoziale della proprietà dell'immobile, verso il pagamento di quanto stabilito di comune accordo con il proprietario dei terreni; ii) in mancanza, deve restituire i terreni illegittimamente occupati, previa riduzione in pristino stato; iii) in alternativa, può provvedere all'acquisizione autoritativa del bene ex art.42 bis DPR n.327/2011, con effetto ex nunc e con la corresponsione del necessario indennizzo, effettuando anche il doveroso risarcimento del danno per il periodo di occupazione illegittima. Nel caso di adozione di decreto ex art.42 bis del dpr n.327/2011, l'ente oltre ad adottare tutti i provvedimenti necessari a definire la procedura espropriativa (frazionamento e trascrizione) dovrà corrispondere ai ricorrenti: un indennizzo corrispondente al valore venale dei terreni occupati al momento dell'adozione del provvedimento di acquisizione, oltre il 10% di tale valore per il ristoro del danno non patrimoniale (art.42 bis, primo e terzo comma); il risarcimento per l'occupazione illegittima, per il periodo intercorrente tra l'inizio dell'occupazione illegittima e la regolarizzazione dell'acquisto della proprietà da parte del Comune secondo la modalità sopra descritte, da computare nella misura del 5% sul valore venale del terreno occupato al momento dell'adozione del provvedimento di acquisizione (art.42 bis, terzo comma).*

#### **EVIDENZIATO CHE:**

- in data 25.09.2025 prot. com n. 30515 del 25.09.2025 è stato altresì notificato al Comune di Angri il ricorso per ottemperanza alla citata sentenza da parte dei sig.ri Felice Cajazzo e Tommaso Cajazzo, chiedendo al Tribunale amministrativo adito di dichiarare la mancata ottemperanza del Comune di Angri al giudicato formatosi sulla sentenza n. 1020/2025 del TAR Salerno, seconda sezione, emessa in data 28.05.2025 e pubblicata in data 30.05.2025 e notificata in data 03.06.2025 e per l'effetto nominare un commissario ad acta con incarico di porre tutti gli adempimenti amministrativi necessari a garantire l'esecuzione del giudicato predetto e comunque il pagamento in favore dei ricorrenti delle somme da calcolarsi nei modi indicati in sentenza;
- il Comune di Angri con nota del Responsabile dell'UOC Ambiente, Patrimonio, Sport, Cultura e Spettacolo prot. com n. 31804 del 03.10.2025, in esecuzione alla citata sentenza del Tar ha avviato, ai sensi dell'art.7 della legge n.241 del 1990, il procedimento amministrativo per l'acquisizione sanante dell'immobile oggetto di giudizio ex art. 42 bis del DPR n.327 del 2001;
- con successiva nota del Responsabile dell'UOC Ambiente, Patrimonio, Sport, Cultura e Spettacolo prot.com. n. 0008758/2026 del 17.03.2026 ad integrazione della precedente è stato quantificato l'importo da corrispondere al ricorrente ex art. 42 bis del DPR n. 327 del 2001, considerando l'importo già versato al ricorrente (Felice Cajazzo) in data 23.12.1986, quantificato in euro 47.373,93, come da allegato sub A);
- in data 26.02.2026 prot. com n. 6296, successivamente integrata con nota prot. n.006296 del 26.02.2026 è stata avanzata dai ricorrenti una proposta di accordo transattivo della controversia, che prevede la stipula di una cessione volontaria in luogo di esproprio dell'immobile oggetto della controversia a fronte dell'emissione di un decreto unilaterale di acquisizione sanante dell'immobile ex art. 42 bis del DPR n. 327 del 2001, con pagamento dell'indennizzo di esproprio, applicando l'istituto della *datio in solutum* ex art. 1197 del codice civile ovvero cessione in proprietà di un'area di proprietà comunale di complessivi mq 489,66 sita in Angri presso il fondo Caiazzo, con accollo di tutte le spese per la stipula dell'accordo in forma di atto pubblico, rinuncia al giudizio di ottemperanza, compensazione delle spese legali e rinuncia all'eventuale differenza tra quanto dovuto dal Comune di Angri a titolo di art. 42 bis DPR n. 327 del 2001 ed il valore venale dell'area richiesta di piena proprietà comunale;
- l'Ufficio Patrimonio sempre con nota prot. com. 008758/2026 del 17.03.2026 ha stimato la area richiesta, rientrante nella proprietà del Comune di Angri risultando un valore di euro 18.721,68, come da allegato sub. A);



VISTO l'art. 42-bis del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, introdotto dal comma 1 dell'art. 34 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito dalla L. 15 luglio 2011, n. 111, il quale, al comma 1, dispone che: *“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.”*... “ 3. Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma”;

RITENUTO che sussistano i presupposti previsti dalla legge affinché il Comune di Angri possa acquisire non retroattivamente al proprio patrimonio indisponibile, ai sensi della norma innanzi citata, la quota di 1/3 della proprietà dell'immobile (terreno), sito in Angri al fondo Caiazzo riportato in catasto al foglio 9, parte della particella n. 2252 e n. 1652 (ex p.lla 139 di mq 1469), appartenente ai sig. Cajazzo Felice e Cajazzo Tommaso, in quanto tale area è in parte destinata alla futura realizzazione di struttura sportiva;

DATO ATTO, infatti, che:

- a) L'occupazione *sine titulo* della porzione di terreno citata si è resa necessaria per un'opera di indubbia utilità pubblica, rappresentata dagli insediamenti dei prefabbricati leggeri post-terremoto del Comune di Angri;
- b) Non esistevano soluzioni tecnicamente percorribili per poter realizzare l'opera *de qua* senza intaccare la proprietà privata;
- c) Il non corretto perfezionamento del giusto procedimento espropriativo, risalente agli anni 80, non è da ascrivere a comportamenti dell'Amministrazione ingiustificatamente lesivi della posizione giuridica del proprietario inciso dalla procedura ablatoria, quanto piuttosto ad irregolarità di carattere formale, legate alla mancata sottoscrizione della cessione volontaria in luogo di esproprio oppure dell'adozione di un decreto unilaterale di esproprio;
- d) Peraltro, la restituzione del terreno occupato, con la riduzione in pristino dello stato dei luoghi, comporterebbe uno spreco di risorse pubbliche, in quanto il Comune sarebbe tenuto a pagare l'indennizzo per l'occupazione illegittima dal 1982;

RIBADITO che l'area occupata dal Comune di Angri per la realizzazione dell'opera in argomento, ha un'estensione complessiva di mq.1.469 come risulta anche dalla perizia redatta dal tecnico comunale, che si allegano con la lettera A) i cui estremi catastali e confini sono di seguito riportati:

foglio 9 parte della particelle 1652 e parte della 2252 (ex particella 139) per un totale di mq 1469;



**DATO ATTO CHE:**

- è stata stimata la misura dell'indennizzo dovuto, conformemente ai seguenti criteri recati all'art. 42-bis del D.P.R. 8 giugno 2011, n. 327 ed indicati, nel dettaglio, nel prospetto che si allega con la lettera A) alla presente deliberazione per un totale lordo pari ad € 43.373,93 in favore dei sig.ri Cajazzo, proprietari;
- è stata stimata il valore venale dell'area richiesta a titolo di *datio in solutum* dalla parte privata nella proposta transattiva ed indicata, nel dettaglio, nel prospetto che si allega con la lettera A) alla presente deliberazione per un totale lordo pari ad € 18.712,68;

**RITENUTO**, in esecuzione della sentenza TAR indicata in oggetto di applicare la prima alternativa prospettata dal giudice ovvero il ricorso ad un accordo transattivo che determini il definitivo trasferimento su base negoziale della proprietà dell'immobile, verso il pagamento di quanto stabilito di comune accordo con il proprietario dei terreni;

**VERIFICATO** che la sottoscrizione dell'accordo risulta conveniente per il Comune per diverse ragioni: in primo luogo il Comune provvede a dare esecuzione all'ordine disposto dal Giudice con la sentenza di cui all'oggetto, concludendo un procedimento espropriativo avviato negli anni 80, ottenendo un risparmio economico, in quanto la parte privata rinuncia al pagamento del danno non patrimoniale e al risarcimento danni per occupazione illecita, oltre alle spese per la registrazione e trascrizione del decreto di acquisizione sanante, a fronte della cessione in proprietà di un'area di mq 489,84; in secondo luogo si evita l'alea di un contenzioso in merito alla quantificazione delle indennità dovute ex art. 42 bis del DPR n.327 del 2001;

**VISTO** l'art.42, comma 2 lett l) del TUEL, che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza in materia di acquisti e alienazioni immobiliari;

**RITENUTO** di demandare al Responsabile dell'UOC Patrimonio, la redazione a di apposito accordo transattivo nei termini supra descritti da sottoporre a successiva approvazione da parte del Consiglio Comune al fine di dare esecuzione alla sentenza del TAR Campania- Salerno R.G. n. 00506/2025 n. 01020/2025;

**DATO ATTO** che la presente proposta di deliberazione non comporta spese e quindi assunzione di impegni a carico del bilancio comunale;

**VISTO** il D.Lgs. n. 267/2000;

**VISTO** il D.P.R. n. 327/2001;

**P R O P O N E:**

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale;
2. Di prendere atto della Sentenza del T.A.R. Campania- Salerno R.G. n. 00506/2025 n. 01020/2025, resa tra i sig.ri Cajazzo Felice e Cajazzo Tommaso c/ Comune di Angri, con la quale il Giudice adito ha stabilito che :” *il Comune di Angri ha una triplice alternativa: i)) può fare ricorso ad un accordo transattivo che determini il definitivo trasferimento su base negoziale della proprietà dell'immobile, verso il pagamento di quanto stabilito di comune accordo con il proprietario dei terreni; ii) in mancanza, deve restituire i terreni illegittimamente occupati, previa riduzione in pristino stato; iii) in alternativa, può provvedere all'acquisizione autoritativa del bene ex art. 42 bis DPR n.327/2011, con effetto ex nunc e con la corresponsione del necessario indennizzo , effettuando anche il doveroso risarcimento del danno per il periodo di occupazione illegittima. Nel caso di adozione di*



*decreto ex art.42 bis del dpr n.327/2011, l'ente oltre ad adottare tutti i provvedimenti necessari a definire la procedura espropriativa( frazionamento e trascrizione) dovrà corrispondere ai ricorrenti:- un indennizzo corrispondente al valore venale dei terreni occupati al momento dell'adozione del provvedimento di acquisizione, oltre il 10% di tale valore per il ristoro del danno non patrimoniale (art.42 bis, primo e terzo comma);- il risarcimento per l'occupazione illegittima, per il periodo intercorrente tra l'inizio dell'occupazione illegittima e la regolarizzazione dell'acquisto della proprietà da parte del Comune secondo la modalità sopra descritte, da computare nella misura del 5% sul valore venale del terreno occupato al momento dell'adozione del provvedimento di acquisizione (art.42 bis, terzo comma);*

3. **Di stabilire** di pervenire, per le motivazioni e l'istruttoria richiamata in premessa alla prima soluzione prospettata dal Giudice ovvero di pervenire ad *un accordo transattivo che determini il definitivo trasferimento su base negoziale della proprietà dell'immobile, verso il pagamento di quanto stabilito di comune accordo con il proprietario dei terreni;*
4. **Di prendere atto** altresì della proposta transattiva avanzata dalla parte e per l'effetto di demandare al Responsabile dell'UOC patrimonio, Ambiente, Sport, Cultura e Spettacolo la redazione dello schema di accordo transattivo da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42, comma 2 lett l) del TUEL;
5. **Di dare atto** che la presente proposta di deliberazione non comporta spese e quindi assunzione di impegni a carico del bilancio comunale;
6. **Di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere.

**Il Responsabile UOC Patrimonio  
Ambiente, Sport, Cultura e Spettacolo  
Ing. Manuela Vitale**

**OGGETTO:** Sentenza del T.A.R. Campania- Salerno R.G. n. 00506/2025 n. 01020/2025, resa tra i sig.ri Felice Cajazzo e Tommaso Cajazzo c/ Comune di Angri. Atto di indirizzo al Responsabile UOC Patrimonio, Ambiente, Sport, Cultura e Spettacolo.

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D.L. 174/2012 convertito con modificazioni dalla L. 213/12, in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere favorevole.

Angri, 17/03/2025

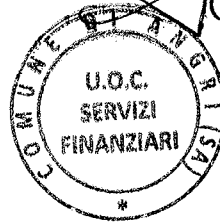
**Il Responsabile U.O.C. "Patrimonio, Ambiente e Sport, Cultura e Spettacolo"**  
Ing. Manuela Vitale



Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267, come modificato dall'art. 3, comma 2, del D.L. 174/2012 convertito con modificazioni dalla L. 213/12, in ordine alla regolarità contabile della presente proposta, attestante la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, si esprime parere favorevole (presente il 24/3)

Angri, \_\_\_\_\_

dott.ssa Angela Pauciulo





ALLEGATO A

**U.O.C. Patrimonio, Ambiente, Sport, Cultura e Spettacolo  
(U.O.S. Patrimonio)**

**OGGETTO: Stima dei fondi di cui alla proposta di conciliazione del 13.01.2026 prot. 966,  
relativa agli immobili siti in Anagri alla località Fondo Caiazzo.**

**RELAZIONE DI STIMA**

=====

Questa U.O.C.

**PREMESSA:**

Il Comune di Anagri ha possesso materiale di un fondo sito in Anagri alla località Fondo Caiazzo, meglio distinto in Catasto Terreni al foglio 9 particelle 1415, 1652 e 2241, nonché in Catasto Fabbricati al foglio 9 particelle 2252 (area urbana scaturita da demolizione):

Detto fondo nel periodo post-terremoto del 1980, veniva occupato per l'installazione di prefabbricati per l'alloggio di famiglie sfollate rimaste prive di dimora;

Successivamente, nel 1990, alcuni di tali beni e precisamente le particelle 1652 e 2252 (ex 1653), sono state oggetto di procedura di esproprio, procedura completata nel suo iter solo nei confronti di due dei tre comproprietari, ovvero delle sole signore Cajazzo Lucia nata ad Anagri il 03.06.1942, per la quota di 1/3, e Cajazzo Marianna nata ad Anagri il 27.09.1938, per la quota di 1/3, il tutto previo atto per notar Pasquale Squillante del 21.03.1990 repertorio 80513;

All'uopo non risulta perfezionata la procedura di esproprio nei confronti del solo coerede Cajazzo Felice nato ad Anagri il 01.01.1940, per la restante quota di 1/3;

La sentenza del TAR Campania pubblicata il 30.05.2025 n. 00506/2025 Reg.Ric., n. 01020/2025 Reg.Prov.Coll. dispone che il Comune di Anagri si determini in ordine alla restituzione o all'acquisizione dell'immobile dei ricorrenti;

Il Cajazzo, rispetto a tale sentenza, ha avanzato una proposta conciliativa finalizzata a ricevere, in alternativa all'indennità dovuta, la permuta di un appezzamento di terreno di pari superficie di quella che il Comune di Anagri ha occupato, sita sempre alla località Fondo Caiazzo, posto in aderenza con la sua proprietà da ricavarsi dalle particelle meglio distinte in Catasto Terreni al foglio 9 part. 2252 (5,50x18,50 = mq 101,75), part. 1652 (5,50x23,30 = mq 128,15), part. 2241 (10,00x19,60 = mq 196,00), part. 1415 (media tra 10,00e10,30 x 6,30 = mq 63,94) per un totale di mq 489,84.

**VERIFICHE:**

A seguito verifica ipo-catastale degli immobili, nonché delle mappe storico-catastali, in atti alla U.O.C. Promozione, Sviluppo e Gestione Territoriale, si è potuto riscontrare quanto segue:



Innanzitutto, è stata rilevata una variazione sostanziale tra lo stato attuale delle planimetrie e degli identificativi catastali e quelli alla data della procedura di esproprio;

In particolare, la particella di terreno individuata oggi in Catasto Fabbricati, quale area urbana, al foglio 9 particella 2252, avente una superficie di circa mq 1.762, risulta area di sedime di un preesistente plesso scolastico prefabbricato realizzato in occasione del sisma del 1980, per far fronte alle allora esigenze territoriali. Detto edificio scolastico, risultava censito in Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 1653, categoria B/5, intestato esclusivamente al Comune di Angri;

Dalle mappe storiche in atti alla U.O.C. Promozione, Sviluppo e Gestione Territoriale è emerso che le particelle originarie esistenti prima dei vari frazionamenti risultavano:

- la part.lla 161 - allora intestata a Cajazzo Alfonso nato a Pagani il 07.08.1945 e Cajazzo Giovanni nato a Pagani il 18.08.1943;
- la part.lla 411 - allora intestata a Cajazzo Giovanni, fu Luigi nato ad Angri il 09.04.1901 e Cajazzo Giovanni nato a Pagani il 18.08.1943;
- la part.lla 139 - allora intestata a Cajazzo Marianna nata a Angri il 27.09.1938, Cajazzo Lucia nata ad Angri il 03.06.1942 e Cajazzo Felice nato ad Angri il 01.01.1940;
- la part.lla 162 - allora intestata a Cajazzo Renato fu Luigi;

**La part.lla 139 constava di una superficie totale di mq 1.469**, divisa a seguito variazione catastale del 23.09.2015, nelle nuove particelle 1652 e 1653, rispettivamente aventi la prima una superficie di mq 909 e la seconda una superficie di mq 560; La part.lla 1653 (oggi 2252) è stata poi trasformata in area urbana, a seguito tipo mappale per demolizione del plesso scolastico prefabbricato. La costituzione della particella 2252, è avvenuta con la fusione della 1653 con porzione delle particelle 161 e 411, originando così anche i mappali 1654 e 1658. La stessa part. 2252 (ex 1653 e già ex 139), ha assunto pertanto una maggiore estensione, diventando oggi di ben mq 1.762.

Pertanto, a seguito tali variazioni susseguite nel tempo, le particelle in Catasto riportate all'uso in ditta Cajazzo Felice nato ad Angri il 01.01.1940 per la quota di 1/3 e meglio distinte coi mappali 1652 e 2252 (ex 1653, già ex 139), oggi constano, nel loro insieme, di un errata superficie di mq 2.671 in luogo degli originari mq 1.469, ovvero di una maggiore superficie di mq 1.202, facente parte quest'ultima di ulteriori particelle già espropriate ad altri diversi soggetti ed oggi in ditta del Comune di Angri.

Si precisa che la variazione catastale, da cui sono scaturite le nuove particelle catastali, in particolare la part. 2252, non risulta espletata dal Comune di Angri, bensì dal soggetto privato.

**STIMA VALORE VENALE E QUOTA A SALDO CALCOLATA AI SENSI EX ART.42 BIS DEL D.P.R. N.327 DEL 2001, COMMA 1 E 3, COSÌ COME INDICATO NELLA SENTENZA DEL TAR CAMPANIA N. 00506/2025 RE.RIC., RELATIVAMENTE ALLA QUOTA DI 1/3 DELLA PARTICELLA EX 139 DI MQ 489,67.**

L'immobile di che trattasi si trova al fondo Caiazzo del Comune di Angri, posto nella zona PUC identificata quale G3\* - Aree per spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (di progetto), quindi di assoluta inedificabilità e pertanto da valutare nella sua originaria natura di Seminativo arboreto..

Al fine di poter espletare la ricerca del valore venale, si è operata una stima sintetica comparativa tenendo conto di altri immobili presenti nelle zone limitrofe e di recente oggetto di compravendita.



Così come da prospetto allegato, è emerso che il valore venale attribuibile al fondo oggetto di stima è pari ad euro 56.145,18 e considerato che il Cajazzo è titolare di solo una quota di 1/3, a quest'ultima si attribuisce un valore di euro 18.715,06.

A tale somma sono stati applicati gli interessi non capitalizzati dalla data di occupazione (come previsto dalla sentenza) e l'indennizzo di cui ai commi 1 e 3 dell'ex art. 42 bis del D.P.R. 327 del 2001, determinando così l'indennizzo per l'acquisizione sanante nel totale di **euro 61.980,18**.

Da tale importo va decurtata la somma di euro 5.238,97 (già lire 10.000.000), precedentemente versata allo stesso Cajazzo Felice alla data del 23.12.1986, che rivalutata ad oggi è pari ad **euro 14.606,25**.

Pertanto il saldo dell'indennizzo calcolato ai sensi dell'ex art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 è da considerarsi pari ad **euro 47.373,93**.

*Tale importo di euro 47.373,93 è quindi l'importo che il Comune di Angri deve al Cajazzo, secondo quanto stabilito dalla sentenza, in caso di non accoglimento della proposta conciliativa, oltre al pagamento del contributo unificato e spese di registrazione e di trascrizione del decreto di l'acquisizione sanante. In alternativa, sempre come previsto dalla sentenza, l'Ente potrebbe vagliare la restituzione pro-quota al Cajazzo del bene attraverso lo scioglimento della comunione, salvo indennizzi eventualmente dovuti per occupazione temporanea del bene dal 1982 ad oggi e per l'eventuale riduzione in pristino dello stato dell'immobile.*

#### **STIMA VALORE VENALE DELLA QUOTA RICHIESTA DAL CAJAZZO NELLA PROPOSTA CONCILIATIVA PARI A MQ 489,84 – PROT. COM. N. 96626/2026 E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE:**

L'immobile di che trattasi si trova al fondo Cajazzo del Comune di Angri, posto nella zona PUC identificata quale G3\* - Aree per spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (di progetto), quindi di assoluta inedificabilità e pertanto da valutare nella sua originaria natura di Seminativo arboreto.

Al fine di poter espletare la ricerca del valore venale, si è tenuto conto del prezzo unitario utilizzato per la precedente stima, trattandosi di immobili posti nello stesso sito.

Così come da prospetto allegato, è emerso che il valore venale attribuibile al fondo oggetto di stima è pari ad **euro 18.721,68**.

#### **CHIARIMENTI SULLA ESATTA PROCEDURA DESCRITTA NELLA PROPOSTA CONCILIATIVA:**

Considerata la complessità della procedura nel suo insieme, si è ritenuto opportuno chiarire ogni aspetto della esatta procedura da adottare secondo quanto emerge dalla suddetta proposta conciliativa.

- 1) La particella n. 139 di mq 1.469 è stata oggetto di operazioni catastali di frazionamento e fusione, pertanto oggi costituita da parte della particella n. 2252 e parte della particella n. 1652.
- 2) Il Cajazzo, come da sentenza, risulta comproprietario della quota di 1/3 della sola superficie originaria di mq 1.469, ovvero della quota idealmente valutabile in mq 489,67.
- 3) La quota richiesta in compensazione dal Cajazzo nella proposta di conciliazione è così composta:
  - Lotto A di mq 101,75 (da ricavarsi dalla part. 2252 di cui già lo stesso è comproprietario);
  - Lotto B di mq 128,15 (da ricavarsi dalla part. 1652 di cui già lo stesso è comproprietario);
  - Lotto C di mq 196,00 (da ricavarsi dalla part. 2241 di proprietà esclusiva dell'Ente);



- Lotto D di mq 63,94 (da ricavarsi dalla part. 1415 di proprietà esclusiva dell'Ente);  
il tutto per una superficie totale di mq 489,84.

Dalla proposta di transazione emerge che l'area descritta coi sub A e B, pari a mq. 229,90, viene restituita senza che il Comune debba corrispondere alcun indennizzo per l'occupazione sine titolo e ripristino dello stato dei luoghi, altrimenti dovuta.

Il Comune acquisisce la piena proprietà di un'area avente una superficie di mq 259,94, senza dover pagare materialmente le somme dovute ai sensi dell'ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001, oltre spese per registrazione e trascrizione del decreto di acquisizione.

Ma a fronte di questa concessione volontaria il Comune trasferisce al privato un'area descritta coi sub C e D, avente pari superficie di mq 259,94.

In definitiva l'accordo proposto risulta vantaggioso per l'Ente Comunale, che risparmia la somma dovuta a titolo di indennità e risarcimento danni, oltre le spese per registrazione e trascrizione atti.

**Angri li 17.03.2026**

**Il Responsabile UOS Patrimonio**  
**Ing. Giuseppe Moscariello**

**Il Responsabile UOC Patrimonio**  
**Ambiente, Sport, Cultura e Spettacolo**  
**Ing. Manuela Vitale**

Documento di consultazione

Quotazione per stima sintetica comparativa per valori di mercato

Tipologia terreno	Superficie Fondo	Valore Venale Unitario (€/mq)	Valore Venale Immobile	Valore Venale Quota 1/3	Interesse 5% dal 1982 a marzo 2026	Indennizzo 10% V.V.	Totale
Seminativo arboreto	1.469,00 €	38,22 €	56.145,18 €	18.715,06 €	41.393,61 €	1.871,51 €	61.980,18 €
			Importo versato al Cajazzo nella	Importo versato rivalutato			
			5.238,97 €			14.606,25 €	14.606,25 €
							<b>47.373,93 €</b>

Documento di Consultazione



DELIBERA N. 78 DEL 31/03/2026

LA GIUNTA APPROVA

Oggetto: Sentenza del T.A.R. Campania- Salerno R.G. n. 00506/2025 n. 01020/2025, resa tra i sig.ri Felice Cajazzo e Tommaso Cajazzo c/ Comune di Angri. Atto di indirizzo al Responsabile UOC Patrimonio, Ambiente, Sport, Cultura e Spettacolo.

Cosimo Ferraioli - Sindaco	ASSENTE
Antonio Mainardi -Vice Sindaco	
Maria D'Aniello-Assessore	
Maria Immacolata D'Aniello-Assessore	ASSENTE
Maria Giovanna Falcone-Assessore	ASSENTE
Bonaventura Manzo - Assessore	FAVOREVOLE (DA RENOTO)
Salvatore Mercurio - Assessore	FAVOREVOLE (DA RENOTO)
Pasquale Russo-Assessore	FAVOREVOLE (DA RENOTO)



Documento di Consultazione

Del che il presente verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to Antonio Mainardi

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Maria Luisa Mandara

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'albo pretorio comunale il giorno 31 MAR. 2026 per rimanervi per 15 (quindici) giorni consecutivi (art. 124, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000);
- ne è stata comunicata l'adozione, con elenco n. 17 in data 31 MAR. 2026, ai Capigruppo consiliari (art. 125, D. Lgs. 267/2000);

Dalla Residenza Municipale, li 31 MAR. 2026.....

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Maria Luisa Mandara

È copia conforme all'originale.

Dalla Residenza Comunale, li 31 MAR. 2026

IL SEGRETARIO GENERALE



Il sottoscritto, su conforme relazione dell'impiegato addetto all'ufficio di segreteria,

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva il giorno 31 MAR. 2026 :
  - perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, comma 4, D. Lgs. 267/2000);
  - decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D. Lgs. n. 267/2000);
- È stata affissa all'albo pretorio comunale, come prescritto dall'art. 124, comma 1, D. Lgs. 267/2000, per quindici giorni consecutivi dal ..... al ..... P.A.P. n.....

Dalla Residenza Municipale, li .....

IL SEGRETARIO GENERALE

Il presente provvedimento viene assegnato al Responsabile UOC: PATRIMONIO, AMBIENTE, SPORT, CULTURA E SPETTACOLO e per le procedure ai sensi dell'art.107, D. Lgs. 267/2000.

Addì .....

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Giovanni Ferraioli