

**ON.LE CONSIGLIO DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA PER LA  
REGIONE SICILIANA IN SEDE GIURISDIZIONALE -  
PALERMO**

**Osservazioni allo schema della relazione tecnica d'ufficio Pro. Ing.  
Vincenzo Naso**

(Ric. n. 375/2014 R.G.)

(scadenza 30 settembre 2015)

della Associazione **LEGAMBIENTE, COMITATO REGIONALE  
SICILIANO Onlus**, con sede in Palermo, Via Tripoli n. 3, C.F.  
97009910825, in persona del Presidente e legale rappresentante *pro tempore*,  
rappresentata e difesa dagli Avv.ti **Corrado V. Giuliano**, **Nicola Giudice**  
ed **Antonella Bonanno**

**c o n t r o**

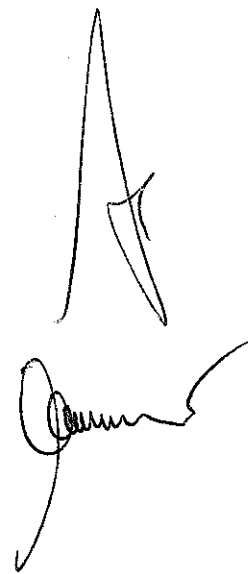
**AM Group s.r.l.**, in persona del suo legale rappresentante p.t., rappresentata  
e difesa dagli avv.ti Andrea Scuderi, Mario Fiaccavento, Edoardo Nigra;

**e nel contraddittorio con:**

- **Soprintendenza ai Beni Culturali di Siracusa, Assessorato Regionale ai  
Beni Culturali e all'Identità Siciliana**, rappresentati e difesi ope legis  
dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Palermo, via De Gasperi n. 81;
- **Comune di Siracusa**, in persona del suo legale rappresentante p.t..

**\*\***

I sottoscritti avvocati Corrado V. Giuliano, Antonella Bonanno e Nicola  
Giudice, difensori costituiti nel presente giudizio n. 375/2014 RG per  
l'associazione **LEGAMBIENTE, COMITATO REGIONALE  
SICILIANO Onlus**, qui di seguito con la consulenza dell'Ing. On. Roberto  
De Benedicis e del Dr. Prof. Giuseppe Ansaldi espongono:



In riferimento alla ordinanza n. 306/2015 RPC depositata in data 30.05.2015, ed allo Schema di consulenza dell'Ing. Prof. Vincenzo Naso si ribadisce ancora una volta che la partecipazione alle predette operazioni avviene senza acquiescenza all'ordinanza istruttoria n. 306/2015, emessa dal Collegio Giudicante, senza alcuna rinuncia alla richiesta di revoca depositata in giudizio e senza rinuncia alle sollevate eccezioni (rilevabili ex officio) di inammissibilità dell'appello avanzato avverso la sentenza gravata e di tutte le domande con esso proposte, ivi compresa la domanda risarcitoria espressamente riservata e non proposta in primo grado, inammissibilmente avanzata per la prima volta in appello in carenza dei requisiti e presupposti di proponibilità; tale domanda ha dato luogo alla ordinanza istruttoria di cui si è chiesta la revoca, mai rinunciata e nella quale si insiste.

Si ribadisce qui anche ogni eccezione in ordine ai limiti della giurisdizione e dunque dei poteri del CTU sull'accertamento delegato che implica valutazioni di merito.

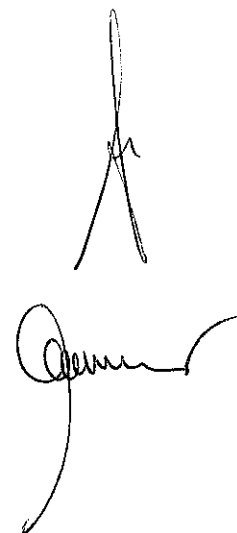
Premesso quanto innanzi, tuzioristicamente si rappresenta:

Con la non condivisa ordinanza istruttoria il Collegio delegava al CTU tali adempimenti:

***“esaminati gli atti di causa e visitati i luoghi, nonché acquisito ogni ulteriore documento occorrente anche presso uffici pubblici, purché nel rispetto del contraddittorio delle parti o dei loro consulenti tecnici, risponda il c.t.u. ai quesiti di cui ai superiori punti n. 1, n. 2 e n. 3, nel rispetto delle modalità operative appresso indicate”.***

....

***Preliminarmente Vorrà il CTU valutare la prima richiesta, già avanzata in data 29 giugno 2015,*** allorchè è stato espressamente indicato

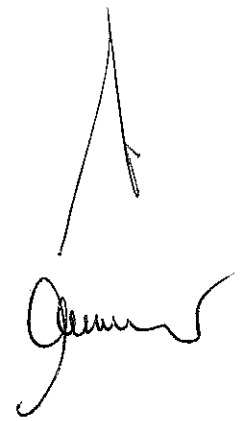


di valutare l'opportunità della prosecuzione delle operazioni peritali ovvero di informare il Collegio Giudicante, cui è riservata la relativa decisione.

Sulla scorta delle direttive impartite dal Collegio (*"esaminati gli atti di causa"* e *"acquisito ogni ulteriore documento occorrente"*) quale attività propedeutica ed imprescindibile all'esecuzione del mandato, si suggeriva al CTU di rilevare dal mero raffronto degli atti di parte ricorrente in primo grado (cfr. sia il ricorso della A.M. Group che le successive memorie e la memoria definitiva degli atti contenuti nel fascicolo di primo grado) con la domanda contenuta nell'atto di appello e nella memoria depositata in procinto dell'udienza dell'11 dicembre 2014, che in primo grado non si avanzava alcuna domanda risarcitoria, bensì espressa riserva di essa; **non a caso, la sentenza appellata non reca alcuna determinazione al riguardo.**

Si segnalava al ctu che, parte appellante, ha violato l'art. 104, comma 1, del codice del processo amministrativo (oltre che un principio processuale generale) che vieta la proposizione di domande nuove in appello così come si evidenziava il fatto che la domanda risarcitoria proposta in appello attiene a lamentati danni in ipotesi prodotti in tempo precedente alla sentenza appellata e che, la stessa domanda risarcitoria non è ammissibile ex art. 34, comma 3 c.p.a. **non sussistendone i presupposti e limiti di proponibilità.**

Si invitava il ctu al raffronto dei fascicoli di primo e secondo grado di parte ricorrente onde verificare che in primo grado non esisteva alcuna documentazione probatoria del presunto danno, né alcuna citazione o specificazione di esso, sussistendo, dunque altresì la violazione del medesimo art. 104, comma 2, del codice del processo amministrativo che vieta la produzione di nuovi documenti. Si eccepiva, dunque,



l'inammissibilità e l'inutilizzabilità (anche ai fini dell'espletamento dell'incarico da parte del CTU) della documentazione a supporto del danno prodotta da parte ricorrente nel giudizio di secondo grado non prodotta in primo grado.

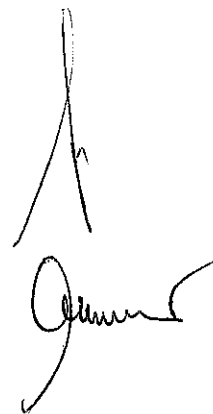
Si richiamavano (e si richiamano) i motivi di richiesta di revoca dell'ordinanza istruttoria n. 306/2015, attinenti ai limiti della giurisdizione e, dunque, dei poteri delegati e si fa presente all'Ill.mo CTU che le eccezioni sollevate, ivi compresa l'inammissibilità ed insussistenza dei presupposti della domanda risarcitoria, rilevano anche ai fini dell'espletamento delle valutazioni delegate ai punti nn. 2 e 3 dell'ordinanza istruttoria.

Si chiedeva al CTU di verificare n. 14 circostanze rilevanti per l'esatta esecuzione del mandato conferito dal Collegio.

Poichè il CTU non ha ritenuto di tenere conto di quanto rilevato e richiesto in occasione delle operazioni peritali del 29.06.2015, anche per escluderne la rilevanza e pertinenza, si chiede di volerne tenere conto nella relazione finale.

L'omessa considerazione e valutazione da parte del ctu di quanto segnalato potrebbe infatti determinare conclusioni peritali manifestamente contraddittorie, ed ultronee persino rispetto alla domanda avanzata da parte appellante tanto da rendere non condivisibile una consulenza tecnica che, conclusivamente, **giunge persino a riconoscere una "doppia tutela" alla parte appellante**, con ogni conseguente valutazione rimessa al Collegio in ordine alla Sua attendibilità oggettiva. Si chiede che su tale punto la redigenda definitiva consulenza tenga conto di tale importante rilievo.

Si suggerisce di riconsiderare la bozza di relazione comunicata nella parte in cui muove una propria interpretazione giuridica sul giudicato portato dalla

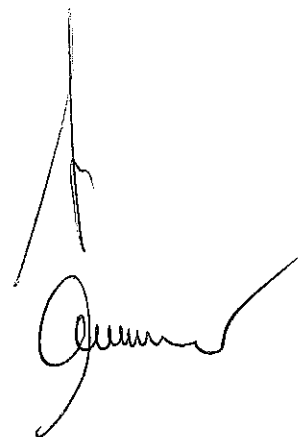


sentenza n. 436/1991 del TAR Catania, sull'efficacia del parere del CRU in seno all'approvazione del PRG – pagg. 8 e 9 bozza –, sul mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Soprintendenza che nel caso di specie era in realtà inapplicabile.

Si ritiene che che tali **valutazioni di illegittimità del provvedimento impugnato**, riservate al Collegio quale unico organo deputato a valutare la correttezza della pronuncia del Giudice di primo grado, si riducono ad una adesione ad affermazioni di valore di parte che necessitano ancora di adeguato supporto istruttorio tecnico affidato all'autonomo controllo tecnico oggettivo di "congruità" delegato al CTU.

Si avanzano pertanto le seguenti osservazioni, confidando nell'attenzione del CTU in relazione al disposto degli artt. 63 (il regolamento dei mezzi di prova) e 67 c.p.a. (la norma che regola la consulenza di ufficio), artt. 61, 62 (norme che regolano l'attività del consulente tecnico) e 194 c.p.c., segnalando che l'atto istruttorio potrebbe, se in questa parte confermato, esorbitare dal mandato conferito e dai poteri dell'ausiliario del Giudice, anche in considerazione dell'art. 104 c.p.a. commi 1 e 2 (nuove domande ed eccezioni), con particolare riguardo alla utilizzazione di documenti inammissibili ed inutilizzabili.

Il c.t.u. è chiamato a relazionare in merito al quesito n. 1 – a) Compatibilità del progetto edificatorio presentato (al Comune per richiedere la concessione edilizia ed alla Soprintendenza per il parere necessario OVE UGUALI) con il vincolo "indiretto", ex D.M. 1959, imposto sull'area in cui se ne prevede la realizzazione; b) se sia consentita l'edificazione anche sulla base della destinazione urbanistica, ossia di compatibilità rispetto alle norme di PRG;



quesito n. 2 - determinazione del valore delle aree prima e dopo la cessione, e determinazione del valore del mero godimento delle aree dalla data della cessione; quesito n. 3 - congruenza dei criteri di determinazione del danno portati dalla consulenza di parte.

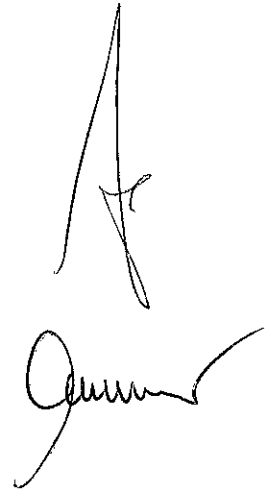
In riferimento al primo quesito :

L'indagine, la valutazione e la conclusione relativa alla prima parte del quesito posto "*se il progetto edificatorio presentato....sia compatibile con il vincolo "indiretto" imposto, ....con il D.M. 15 dicembre 1959...*", appare condizionata dalle premesse valutazioni interpretative di natura giuridica più che tecnica in ordine alla efficacia del parere espresso dal CRU in seno al PRG, alla validità del PRG ed alla sua prevalenza, una volta approvato, sui vincoli esistenti e non riportati in PRG. E' evidente infatti che tale valutazione di natura squisitamente giuridica, abbia condizionato la risposta al quesito in ordine alla "compatibilità del progetto edificatorio con il vincolo ex D.M. 15.12.59.

Sul punto, 1 la relazione dopo ampia illustrazione della compatibilità del progetto con il PRG, si limita ad affermare che "*il progetto edilizio, a giudizio dello scrivente, può ritenersi compatibile con il vincolo imposto dal DM 15.12.1959.*".

Tuttavia vale segnalare che non compare nella relazione lo specifico contenuto e, dunque, la corretta portata del vincolo indiretto imposto con il decreto.

Si perviene a tale conclusione sulla prima parte del quesito posto dal Collegio, evidenziando esclusivamente la portata servente del vincolo rispetto al Monumento dell'Epipoli senza riportare il contenuto del vincolo indiretto, notificato in data 27.12.1960 ai proprietari, che così dispone "*nei confronti dell'immobile sito in Siracusa, contrada Bufolara in provincia di Siracusa,*



*dependente in catasto dalla partita a pag. 12127 foglio 24 p.lla 39 di proprietà...compreso tra le grandi fortificazioni greche, mura dionigiane, castello Eurialo, di cui vanno conservate le condizioni di ambiente e le eventuali destinazioni di verde agricolo*”, aggiungendo le seguenti specifiche prescrizioni: “ *Nei confronti dell’immobile da ultimo menzionato vengono dettate le seguenti prescrizioni: Nella parte non precedentemente vincolata E’ VIETATO QUALSIASI LAVORO CHE ESULI DALLA ORDINARIA CONDUZIONE DEL FONDO E DALLE NORMALI OPERE DI TRASFORMAZIONE AGRICOLA EVENTUALMENTE NECESSARIE.*”

Il contenuto specifico del vincolo indiretto effettivamente opposto a motivo del diniego può aiutare e meglio chiarire la portata del mandato conferito e potrà suggerire una diversa risposta al quesito delegato di compatibilità del progetto con lo specifico vincolo.

Al ctu è delegato il compito di valutare la oggettiva compatibilità del progetto edificatorio rispetto al vincolo, ed è ciò che ci aspettiamo nella definitiva stesura dalla consulenza, ai Giudici il compito di valutare l’efficacia di esso vincolo.

#### **SULLA RISPOSTA DEL C.T.U. AL SECONDO QUESITO**

Vale rilevare ancora, a contributo dell’importante indagine assegnata al CTU, che l’intera valutazione operata, sia in ordine alla compatibilità del progetto edificatorio con le norme di PRG (seconda parte del quesito n. 2), sia in ordine alla quantificazione del presunto danno da diniego mediante determinazione del valore delle aree all’epoca della cessione ed all’attualità (quesito n. 2), sia in ordine al valore di godimento (ancora quesito n. 2), non

sembra aver tenuto conto dei presupposti normativi imposti dallo stesso PRG agli artt. 56 e 55 delle N.T.A.

Tali norme, infatti, pongono una condizione imprescindibile e **non ancora attuale** per la validità ed efficacia delle convenzioni in questione e per l'insorgere del diritto (invero interesse legittimo) della cui violazione parte appellante si lamenta: **P'approvazione del P.P.E..**

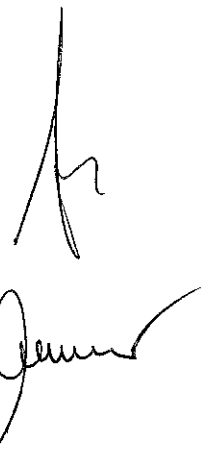
Art. 55.2 NTA : “ Modalità di attuazione. Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona...”

Art. 56 .2 NTA: “Modalità di attuazione. Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona. Il Piano Particolareggiato è soggetto al parere della Soprintendenza BB.CC.AA.”

**Alla luce di tale circostanza (e delle altre già esposte nel primo grado di giudizio) non appare agli esponenti che in capo all'appellante vi sia ancora la titolarità di un diritto, né di un interesse legittimo, tantomeno risarcibile.**

**Vi è solo un obbligo del Comune di Siracusa ad assumere determinazioni coerenti con le obbligazioni assunte** come di seguito si esporrà in ordine alla mancata risposta al quesito n. 3.

La condizione normativamente imposta dagli artt. 55 e 56 NTA, comunque e senza voler prescindere dal suo rilievo sulla validità ed **efficacia** delle convenzioni stipulate (queste sì frettolosamente ed anticipatamente, se solo si consideri il verbale di concertazione tra la Soprintendenza ed il Comune di Siracusa del 23.02.2011 agli atti del giudizio e di cui si esporrà), costituisce un elemento/criterio cardine nelle valutazioni di compatibilità del progetto e di stima dei presunti danni che va attentamente valutato. Così come valutati





devono essere i punti 5.1, 5.2 e 5.2a) della convenzione per cessione di aree n. 6920rep e 5139racc. i quali così dispongono:

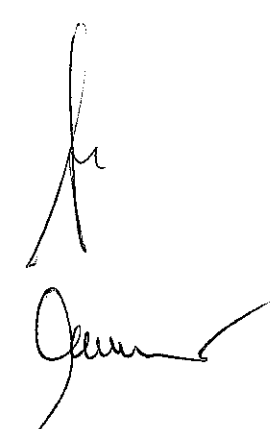
5.1. **“In via transitoria, fino all’approvazione del P.P.E., è consentito l’uso agricolo del suolo con divieto di edificazione e di realizzazione di serre”** .

5.2. *“ In questa zona e salvo quanto specificatamente disposto nella Scheda Norma b12b, in alternativa alla procedura di esproprio le aree di proprietà privata potranno essere acquisite dall’Amministrazione comunale attraverso il riconoscimento ai proprietari di una potenzialità edificatoria in Superficie Lorda Ammissibile (SLA) quale corrispettivo dell’indennità di esproprio.”*

5.2b *“La potenzialità come sopra determinata potrà essere utilizzata direttamente dai proprietari dei suoli acquisiti o anche da terzi concessionari nelle zone di concentrazione volumetrica (ZCV) programmate all’interno dei comparti d’intervento classificati con le lettere a, b, c, **previo assenso dell’amministrazione comunale**”.*

Nella convenzione n. 6925 Rep e 5142 racc., all’articolo 1, ultima parte, così si legge: *“La presente scheda norma trova applicazione solo dopo la cessione delle aree F2 ed F3 indicate nella stessa scheda **con le modalità di cui agli artt. 55 e 56 delle NTA**.”*

E’ evidente come la presunta lesione del non ancora maturo interesse legittimo, non sia attuale e che ogni rimostranza da parte dell’appellante andrebbe avanzata nei confronti del Comune di Siracusa, unica controparte contrattuale che ha ingenerato il presunto affidamento (non incolpevole) dell’appellante ben a conoscenza del fatto che non sia ancora stato approvato il P.P.E.



**Poste tali premesse si rileva che** il quesito posto dalla ordinanza, richiede il distinto calcolo di valore all'epoca della cessione e all'attualità, e la risposta del CTU viene articolata in due parti:

- I) determinazione del valore delle aree cedute dalla ricorrente al Comune di Siracusa con le Convenzioni del 1/3/2011, nn. 6920 e 6925;
- II) determinazione del valore del mero godimento di dette aree, dalla data di cessione all'attualità.

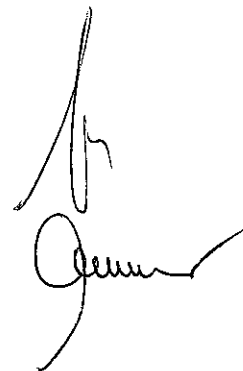
Nella relazione si trattano separatamente le due parti.

I) Il CTU assegna a tutte le aree cedute un valore per l'esproprio pari 247 €/mq, affermando:

- a) di aver *“innanzitutto esaminato la perizia allegata dalla parte ricorrente, a firma del Dr. Cirasa”,* e aver poi *“verificato (...) i criteri di valutazione adottati”,* concludendo che *“i valori adottati nella perizia di parte ricorrente sono da ritenersi congrui”*.
- b) di aver trovato conferma di tale valore nella delibera n. 154/2014 allegata al bilancio di previsione adottata dalla Giunta Comunale di Siracusa ai sensi della D.Lgs 267/2000, assumendo come riferimento il valore indicato nella stessa delibera per una **zona C4** nell'area del “Villaggio Miano”, pari a 190 €/mq e assegnando alle aree in oggetto una maggiorazione del 30%.

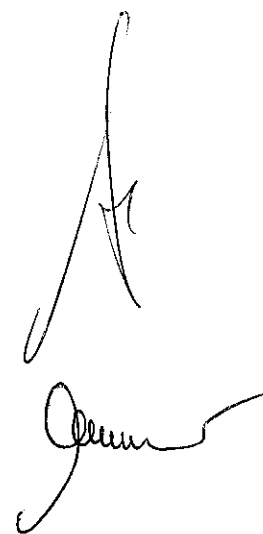
Nel merito si osserva quanto segue:

- Non può condividersi la prima considerazione in quanto: il valore proposto per la finalità in oggetto nella perizia Cirasa è infatti di 80 €/mq e non di 247 €/mq; un valore di 248 €/mq è determinato per diverso scopo nel relativo Allegato C (perizia Ing. Uccello), che è frutto di taluni errori e



macroscopiche sopravvalutazioni, di cui si farà cenno appresso, , e non viene proposto, per la finalità in oggetto, nella perizia conclusiva del Dr. Cirasa;

- la delibera di Giunta Comunale a fondamento di tale valutazione è la n. 154/2014; tale delibera è tra gli allegati al bilancio di previsione del Comune, necessari per individuare la PREVISIONE delle ENTRATE, e dunque, come noto, per programmare la spesa dell'ente. I presupposti ed i criteri di tale valutazione economica da parte dell'ente sono del tutto eterogenei rispetto alla valutazione oggettiva del valore venale del bene che si chiedeva al ctu di effettuare, basti osservare che a terreni con capacità edificatorie profondamente diverse (anche in rapporto di 1:5) viene attribuito lo stesso presunto valore di cessione di 190 €/mq. Risulta pertanto del tutto inattendibile oltre che inconferente l'applicazione alla valutazione di specie dei valori di cessione previsti in tale delibera, ancor più se si pone mente alla segnalata circostanza che il valore assunto a parametro dal ctu è relativo a p.lle in zona C4 con caratteristiche urbanistiche e di edificazione ben diverse!
- Rispetto a quella citata, si suggerisce l'esamina della delibera di Giunta Comunale n. 38/2015, finalizzata alla determinazione dei valori di tutte le aree comunali fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Unica Comunale; lo dimostra la sua rigorosa costruzione, ben illustrata nella relazione tecnica allegata, e il dettaglio con cui è eseguita; **in essa le aree in oggetto sono esattamente individuate e vi viene assegnato il valore di 35 €/mq;**
- parimenti non condivisibile è la maggiorazione del 30% assegnata al valore delle aree in oggetto rispetto a quello precedentemente assunto a riferimento; non solo tale presunto maggior pregio è assegnato dal CTU alle aree in questione in maniera si consenta, generalizzata, ma non è dato

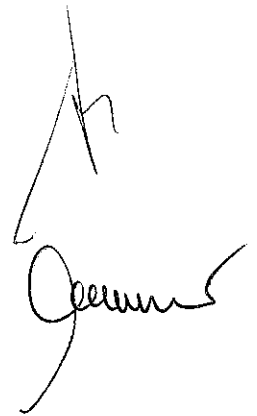


rilevare alcuna oggettiva correlazione tra tale *giudizio soggettivo* ed un presunto maggior valore di mercato delle aree interessate;

- il valore proposto di 247 €/mq risulta privo di riscontro nelle compravendite di terreni similari nella zona in oggetto;
- Inoltre, qualsiasi riferimento ai valori contenuti nella perizia del Dr. Cirasa resta contraddittorio e discutibile alla luce della perizia giurata redatta dallo stesso Dr. Cirasa nell'ottobre 2010, poco prima della cessione delle aree al Comune di Siracusa, avente per oggetto la stima dell'intera azienda di che trattasi per il suo conferimento da parte della Open Land S.r.l. nella allora costituenda A.M. Group S.r.l. In essa, il Dr. Cirasa attribuisce il valore di € 14.855.709,36 per l'insieme di tutti i terreni e fabbricati! Una stima, comunque la si voglia considerare, con la quale quelle riportate nella perizia giurata assunta a riferimento dal CTU non sono nemmeno lontanamente rapportabili.

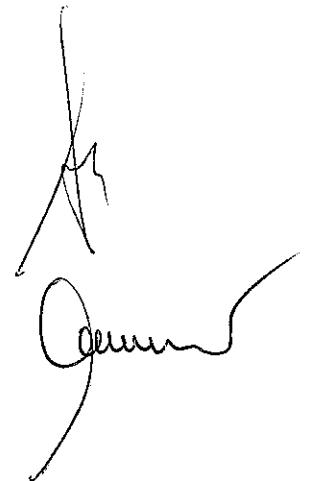
Sul punto, infatti, lo stesso CGA demanda al ctu un controllo di congruenza dei criteri di determinazione del danno asseritamente risarcibile esposti nella perizia di parte. Non è dato, in questa prima stesura, rinvenire alcuna evidenza o riscontro a tali contributi di valutazione provenienti dalla stessa parte appellante.

- Il valore di 247 €/mq determinato dal CTU è, come si è detto, sovrapponibile a quello di 248 €/mq a cui perviene la perizia dell'ing. Uccello (allegato C alla perizia del Dr. Cirasa) quale valore di mercato dei terreni nella Zona di concentrazione volumetrica del comparto b.12.b; trascurando qui il fatto che tale valore è ottenuto, si è già detto, attraverso un procedimento inappropriato, non privo di errori materiali e sovradimensionamenti.



Nella stima portata si rinviene il non condivisibile convincimento del voler assegnare tale valore anche a tutte le altre aree cedute. In altre parole, si considera che la stessa elevata cubatura consentita dal PRG in quella sola area, concentrando la cubatura altrove non realizzabile, ed infatti chiamata Zona a concentrazione volumetrica ed ulteriormente maggiorata del 30% ai sensi del PRG, sia edificabile a tappeto nei restanti 94 ettari ceduti al Comune (conseguendo ovunque su di esse una densità 1,1 mc/mq): un evidente contrasto che si chiede di volere attenzionare.

- Non può condividersi quanto ha suggerito dalla perizia di parte ricorrente, e cioè che tra le aree oggetto delle Convenzioni nn. nn. 6920 e 6925 del 1/3/2011, nessuna rientra nella condizione di inedificabilità assoluta di cui alla L.R. 71/78, art. 15; inedificabili sono infatti, per una fascia di larghezza pari a 200 m, tutte quelle che confinano con il Parco archeologico del Castello Eurialo e delle Mura Dionigiane, e la cui potenzialità edificatoria aggiuntiva non è stata dimezzata nella stima, come invece va fatto in ottemperanza alle Norme tecniche di attuazione del PRG di Siracusa.
- In ordine agli errori e sopravvalutazioni prima accennate e su cui tutta la perizia della ricorrente si basa, basti dire che la superficie lorda vendibile (SLV) è per essa “costituita dalla superficie lorda ammissibile (SLA) alla quale viene sommata la superficie dei muri interni ed esterni, nonché quota parte delle porzioni accessorie” (nella misura del 20% per le costruzioni residenziali e del 13% per quelle a destinazione terziaria e turistica), laddove le norme tecniche di attuazione del PRG espressamente affermano che la superficie lorda è quella “di un piano compresa entro il profilo esterno delle pareti (art. 11), dunque comprensiva già dei muri interni ed esterni! Tale incongruenza non è rilevata nella bozza di ctu, così come quella relativa ai



costi di costruzione (per la stima del valore delle aree della ZCV mediante il criterio del valore di trasformazione) e dove, ad esempio, per la realizzazione di ville “di particolare pregio, design moderno con parecchio vetro strutturale, rifiniture di alta qualità (...), giardino, preferibilmente con piscina, gestione domotica, capitolati di altissimo livello” viene previsto un costo fantasioso, comprensivo dell’utile per l’impresa esecutrice, di appena 1.250 €/mq!

II)

Quanto alla determinazione del valore del mero godimento di dette aree, dalla data di cessione all’attualità, si osserva come nella sostanza si afferma che mantenendo il godimento dei terreni ceduti l’A.M. Group avrebbe guadagnato 14 milioni l’anno! Conclusione, anche questa, che va rivista, in quanto non può concretamente sostenersi, al di là degli astratti riferimenti normativi, la quantificazione operata e ciò solo se si consideri che, secondo l’atto costitutivo della A.M. Group del 29.10.2010 (n. 6047 rep. e 4448 racc. NOTAIO GIAMBATTISTA COLTRARO), il cui capitale in parte è costituito dal conferimento d’azienda da parte della società Open Land s.r.l., gran parte delle p.lle interessate risultano iscritte al fl. 24 del catasto terreni Comune di Siracusa con destinazione agricola, qualità pastorale.

Infine non risulta che si sia valutata un’importante circostanza, che si sottopone all’attenzione del ch.mo CTU: e cioè quanto previsto dall’art. 89 c. 8 delle N.T.A. del PRG di Siracusa, in cui viene operata un dimezzamento della densità territoriale ove decorrano infruttuosamente i termini di esproprio che, sulla base dell’approvazione del PRG, potrebbero essere decorsi. Ciò inciderebbe di fatto sicuramente ed in maniera negativa sul



valore dei terreni in parola ( comparto di intervento B12b) e possibilità di aumentare la cubatura per effetto della cessione dei terreni a parco.

Inoltre ci si domanda se la capacità edificatoria derivante dalla cessione dei terreni a destinazione F non è perduta per l'appellante in quanto è capacità "commerciabile" in altri comparti ancorché non proprio quello b12b, e quindi tale "diritto" edificatorio non è ancora adesso rimasto in capo allo stesso appellante con il conseguente valore !!! Si richiama l'articolo 89 delle NTA Disciplina dei Comparti di intervento

“1. ....

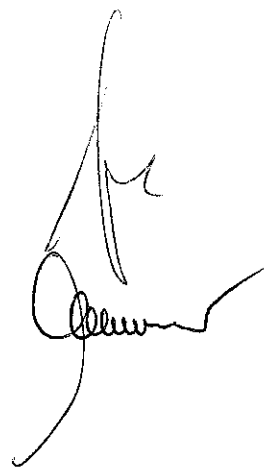
2. ....

3.....

4. Con l'approvazione del Piano Regolatore le aree ricomprese nei Comparti di intervento sono elevate a comparto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 della Legge regionale 27 dicembre 1978 numero 71 essendone prioritaria l'esigenza di realizzazione unitaria. Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 11 della L.R. 71/78, entro 180 giorni dall'approvazione del Piano Regolatore Generale, il Sindaco deve invitare i proprietari a dichiarare, entro il termine di 90 giorni dalla notifica, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.

Decorso inutilmente il termine stabilito il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni.

In relazione al penultimo comma dell'art. 11 della citata legge regionale 71/78 si precisa che i termini per l'inizio dei lavori e delle espropriazioni sono per tutti i comparti o sub-comparti di anni tre a decorrere



“dall’approvazione del P.R.G. e quelli per il completamento dei lavori e fine espropriazioni di ulteriori anni cinque.

5. ....

7. ....

8. Nel caso in cui decorrano infruttosamente i termini per l’espropriazione delle aree dei comparti di intervento, le medesime aree assumono la classificazione di zona “C mista di completamento”. Le stesse potranno essere attuate attraverso P. d. L. convenzionato esteso all’intero comparto (o sub-comparto) con l’obbligo della cessione gratuita delle aree per viabilità e servizi pubblici, queste ultime da dimensionare in almeno 18 mq per ogni 80 mc di volume fuori terra. Andranno rispettate le destinazioni d’uso, le altezze ed il rapporto di copertura fissati dalla scheda norma di riferimento e dovrà essere applicato l’indice di densità territoriale massimo pari al 50% di quello consentito dalla medesima scheda norma.”

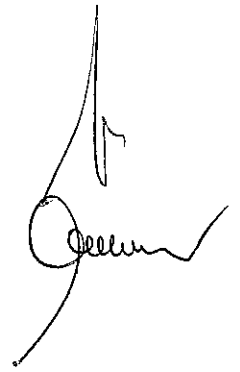
...

#### SULLA RISPOSTA DEL C.T.U. AL TERZO QUESITO

Nel merito della esaminata documentazione a sostegno del presunto danno sofferto dall’appellante, il CTU basa la sua risposta sul documento costituito dalla offerta di un soggetto non identificabile: la ORYX SOUTH L.L.C..

Si premette la nostra riserva di inesistenza giuridica, invalidità ed inefficacia sostanziale e probatoria della nota assunta a prova certa e determinante del presunto danno, nota la cui provenienza risulta del tutto oscura, non verificabile quanto alla natura ed esistenza della mittente.

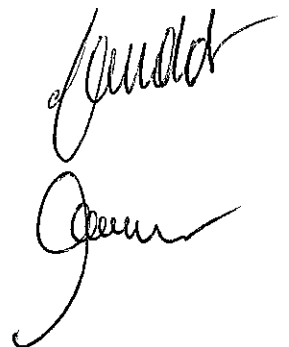
La stessa, semmai valutabile quale indizio, è comunque di dubbia attendibilità sia sotto il profilo soggettivo che sotto quello oggettivo, e che necessita di una più approfondita esamina “ontologica”.





La presunta proposta è infatti contenuta in una nota priva di ogni presupposto di validità giuridica ed efficacia probatoria. La stessa non proviene da una parte formale determinabile nè identificabile, tantomeno costituisce un accordo contrattuale, difettandone i requisiti di conclusione, validità ed efficacia; né la scrittura è registrata.

- Tra l'altro, nella sua premessa viene erratamente ed infondatamente affermata l'assenza di contestazione delle Convenzioni n. 6920 e n. 6925 del 1/3/2011 da parte della Soprintendenza; se l'anonimo proponente ha fondato la sua proposta su errati presupposti o se l'A.M. Group ha riferito errati presupposti alla non identificabile proponente, ciò non è certo addebitabile all'Amministrazione resistente. Invero, dalla lettura degli atti processuali è agevole rilevare che con nota prot. 6822 **del 22 aprile 2011** la Sovrintendenza di Siracusa ha rappresentato, sia al Comune di Siracusa che alla ricorrente, l'esistenza dei vincoli gravanti sui terreni di che trattasi e la conseguente impossibilità di realizzazione dell'intervento ivi previsto; la data della presunta proposta, che deficiata del requisito della certezza, è posteriore alla citata nota della Soprintendenza.
- Ma, a parere dei sottoscritti, è soprattutto il valore dell'offerta stessa che ne dimostra tutta la sua inattendibilità e **comunque la sua inidoneità a costituire parametro certo di quantificazione del presunto danno**, come di seguito si illustra. Essa ammonta infatti ad € 70.000.000, più il 15 % in permuta di tutti i fabbricati realizzabili. Secondo la stessa A.M. Group (vedi perizia Dr. Cirasa, allegato "C"), il valore Vm di mercato di detti fabbricati ammonta ad € 183.263.526,00. Cedendo il 15% di esso, la Oryx si priverebbe di un ricavo pari a € 27.489.528,90.



Considerato che l'area in oggetto ha una superficie di 202.405 mq, l'offerta di ORYX corrisponde al pagamento di un prezzo pari ad € (70.000.000 + 27.489.528,90) / 202.405 mq = 482 €/mq!

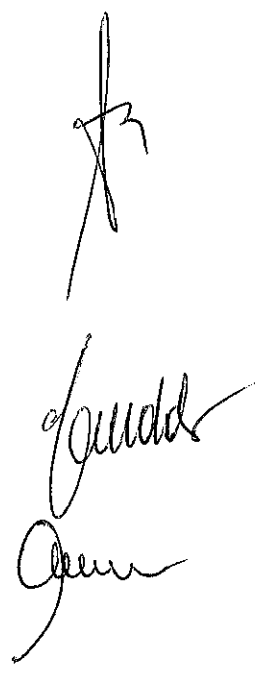
Una valutazione talmente esorbitante, pari al doppio di quella già enormemente sovrastimata, da annullare ogni convenienza economica dell'operazione stessa! Secondo le stesse cifre dell'allegato "C" della perizia Cirasa, si ha infatti:

- ricavo ottenibile dalla vendita al mercato di tutti i fabbricati realizzabili:  
€ 183.263.526,00 - € 27.489.528,90 (minore guadagno corrispondente alla cessione in permuta del 15% dei fabbricati per acquisizione area) = € 155.773.997,10
- costi di edificazione + costi acquisizione area: € (107.260.746,16 + 70.000.000) = € 177.260.746,16
- perdita netta dell'operazione per la Oryx: € 155.773.997,10 - € 177.260.746,16 = -€ 21.486.749,06.

Come si vede, si ritiene possibile che la ORYX abbia formulato un'offerta suicida o per mera beneficenza, e si pone tutto questo a base della sua valutazione!

D'altra parte risulta importante porsi il dubbio sul presunto valore di acquisto in virtù di un quanto mai dubitabile accordo: e sorge facile la constatazione che se in luogo di 70 milioni si fossero indicati 170 milioni l'adesione a tale quantificazione del prezzo sarebbe rimasta ugualmente priva di valutazione critica?

A parere dei sottoscritti sarebbe opportuno valutare la data della presunta proposta, la presunta accettazione, la data in cui si sarebbe verificato l'asserito danno e infine, "ESAMINATI GLI ATTI PROCESSUALI" di

Two handwritten signatures in black ink are located on the right side of the page. The upper signature is a stylized, vertical mark, possibly a first name or a specific symbol. The lower signature is more cursive and appears to be a full name or a surname.

primo grado, comunque concludere per l'IRRISARCIBILITA' DEL DANNO per decadenza, rinuncia tacita ed ex art. 1227 c.c. (applicabile al giudizio amministrativo sulla scorta di A.P. n. 3/2011), non avendo l'appellante esperito alcun mezzo di tutela per evitarlo.

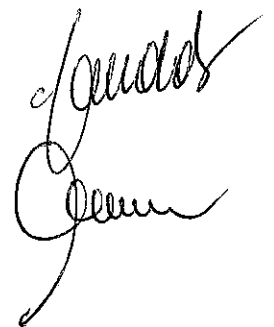
**Appare necessaria una riflessione sulla seconda parte del terzo quesito che, a parere dei sottoscritti, merita particolare attenzione, laddove il CGA chiede di “considerare partitamente l'eventuale risolubilità di tali convenzioni, con conseguente recupero ex nunc della disponibilità dei cespiti immobiliari in capo al cedente; nonché la contraria ipotesi di definitiva acquisizione di detti cespiti al patrimonio comunale”.**

Le argomentazioni innanzi esposte in ordine all'insussistenza del P.P.E. inducono a ritenere che in realtà le convenzioni siano nulle per carenza di una condizione normativa presupposta.

Le stesse appaiono altresì nulle/annullabili in quanto al momento della conclusione (e dunque ben prima del diniego della Soprintendenza) entrambe le parti erano già a conoscenza dell'esistenza dei vincoli sulle aree, ivi compreso il vincolo indiretto.

La parte cedente ne era perfettamente a conoscenza sia per effetto della notifica ai propri danti causa, sia perché ANCORA (ossia pur dopo l'approvazione del PRG e della scheda norma b12) risultante ED ATTESTATA DAL COMUNE DI SIRACUSA nel certificato di destinazione urbanistica in data 22 aprile 2010 allegato all'atto costitutivo della A.M. Group e facente parte della perizia di parte del dott. Cirasa.

Non era dunque incolpevole l'affidamento del cedente.



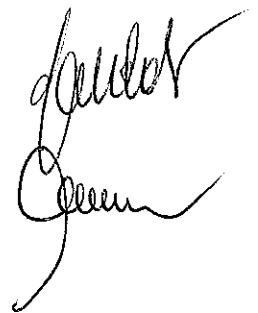
Tantomeno può ritenersi che il Comune di Siracusa fosse ignaro dell'esistenza e vigenza del vincolo indiretto anche dopo l'approvazione del PRG. Il Comune, infatti, era perfettamente a conoscenza dell'esistenza, vigenza ed ostatività del vincolo indiretto sia per averlo attestato nel certificato di destinazione urbanistica del 22 aprile 2010 allegato all'atto costitutivo della società, sia per averne ricevuto materiale consegna persino nella riunione con la Soprintendenza di Siracusa del 23.02.2011 (pochi giorni prima della sottoscrizione delle convenzioni), come da verbale agli atti del giudizio e che qui si sottopone nuovamente all'attenzione del ctu.

Ancora una volta, come in primo grado, ci si chiede con quale avvedutezza e secondo quale interpretazione del principio di leale collaborazione tra le amministrazioni di cui al D.lgs n. 42/2004 il Comune di Siracusa abbia concluso le convenzioni in questione.


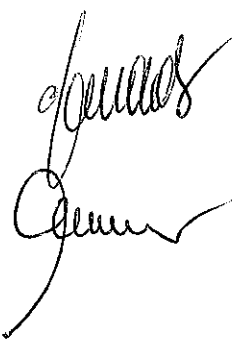
..

Alla luce delle suesposte osservazioni si ritiene di segnalare le parti della relazione e delle conclusioni che necessitano di una più circostanziata analisi sì da pervenire a diverse conclusioni sui quesiti posti, e si chiede che l'Ecc.mo CTU di volere:

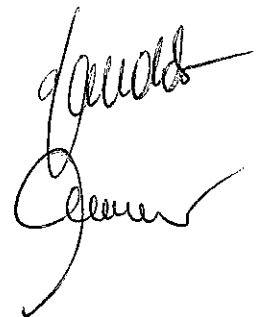
- 1) Valutare, preliminarmente raffrontando gli atti di parte ricorrente in primo grado (cfr. sia il ricorso della A.M. Group che le successive memorie e la memoria definitiva degli atti contenuti nel fascicolo di primo grado) con la domanda contenuta nell'atto di appello e nella memoria depositata per l'udienza dell'11 dicembre 2014, che in primo grado non si è avanzata alcuna domanda risarcitoria, bensì espressa riserva di essa; non a caso, la sentenza appellata non reca alcuna determinazione al riguardo.



- 2) Valutare il CTU di rappresentare al Collegio che, parte appellante, ha violato l'art. 104, comma 1, del codice del processo amministrativo (oltre che un principio processuale generale) che vieta la proposizione di domande nuove in appello così come si evidenziava il fatto che la domanda risarcitoria proposta in appello attiene a lamentati danni in ipotesi prodotti in tempo precedente alla sentenza appellata e che, la stessa domanda risarcitoria non è ammissibile ex art. 34, comma 3 c.p.a. non sussistendone i presupposti e limiti di proponibilità. Al fine prospettato Vorrà il CTU raffrontare i fascicoli di primo e secondo grado di parte ricorrente, onde verificare che in primo grado non esisteva alcuna documentazione probatoria del presunto danno, né alcuna citazione o specificazione di esso, sussistendo, dunque altresì la violazione del medesimo art. 104, comma 2, del codice del processo amministrativo che vieta la produzione di nuovi documenti.
- 3) Valutare che i motivi di richiesta di revoca dell'ordinanza istruttoria n. 306/2015, attinenti ai limiti della giurisdizione e, dunque, dei poteri delegati e le eccezioni sollevate, ivi compresa l'inammissibilità ed insussistenza dei presupposti della domanda risarcitoria, rilevano anche ai fini dell'espletamento delle valutazioni delegate ai punti nn. 2 e 3 dell'ordinanza istruttoria.
- 4) Volere tener conto di rivalutare le conclusioni prospettate in diritto sugli effetti del giudicato portato dalla sentenza n. 436/1991 del TAR Catania, sull'efficacia del parere del CRU in seno all'approvazione del PRG – pagg. 8 e 9 bozza comunicata –, od infine sul prospettato mancato esercizio del diritto di prelazione da parte della Sovrintendenza. Tutto profili di diritto estranei all'accertamento richiesto.

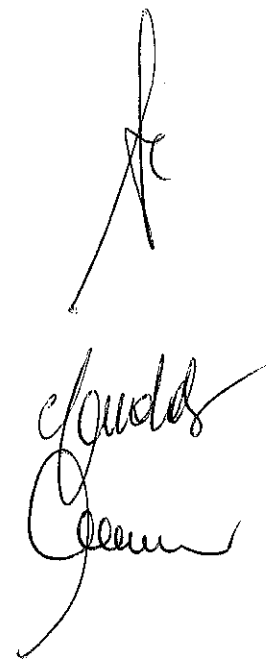
  


- 5) Valutare la portata del vincolo indiretto imposto con il decreto del 1959, il contenuto di esso (notificato in data 27.12.1960 ai proprietari) che così dispone “*nei confronti dell'immobile sito in Siracusa, contrada Bufolara in provincia di Siracusa, dipendente in catasto dalla partita a pag. 12127 foglio 24 p.lla 39 di proprietà....compreso tra le grandi fortificazioni greche, mura dionigiane, castello Eurialo, di cui vanno conservate le condizioni di ambiente e le eventuali destinazioni di verde agricolo*”, aggiungendo le seguenti specifiche prescrizioni: “*Nei confronti dell'immobile da ultimo menzionato vengono dettate le seguenti prescrizioni: Nella parte non precedentemente vincolata e' vietato qualsiasi lavoro che esuli dalla ordinaria conduzione del fondo e dalle normali opere di trasformazione agricola eventualmente necessarie.*”
- 6) Valutare i presupposti normativi imposti dallo stesso PRG agli artt. 56 e 55 delle N.T.A, norme che pongono una condizione imprescindibile e **non ancora attuale** per la validità ed efficacia delle convenzioni in questione e per l'insorgere del diritto (invero interesse legittimo) della cui violazione parte appellante si lamenta: l'approvazione del P.P.E. Si verifichino :l'Art. 55.2 NTA che dispone : “Modalità di attuazione. Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona...” l'Art. 56 .2 NTA che dispone : “Modalità di attuazione. Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona. Il Piano Particolareggiato è soggetto al parere della Soprintendenza BB.CC.AA.” .
- 7) Valutare se alla luce della richiamata normativa di PRG si sia verificata la condizione necessaria perché possa dirsi sorta la titolarità di un diritto, o di un interesse legittimo risarcibili. Constatando che da tale circostanza deriva soltanto un obbligo del Comune di Siracusa ad assumere determinazioni coerenti con le obbligazioni assunte.




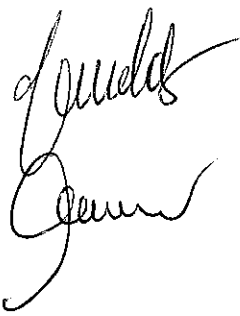
8) Vorrà il CTU verificare la efficacia e la sussistenza della condizione normativamente imposta dagli artt. 55 e 56 NTA, e del suo rilievo sulla validità ed efficacia delle convenzioni stipulate (queste sì frettolosamente ed anticipatamente, se solo si consideri il verbale di concertazione tra la Soprintendenza ed il Comune di Siracusa del 23.02.2011 agli atti del giudizio e di cui si esporrà), ritenendo che essa costituisce un elemento/criterio cardine nelle valutazioni di compatibilità del progetto e di stima dei presunti danni. Non appare che siano stati valutati neanche i punti 5.1, 5.2 e 5.2a) della convenzione per cessione di aree n. 6920rep e 5139racc. i quali così dispongono: 5.1. **“In via transitoria, fino all’approvazione del P.P.E., è consentito l’uso agricolo del suolo con divieto di edificazione e di realizzazione di serre”** . 5.2. *“ In questa zona e salvo quanto specificatamente disposto nella Scheda Norma b12b, in alternativa alla procedura di esproprio le aree di proprietà privata potranno essere acquisite dall’Amministrazione comunale attraverso il riconoscimento ai proprietari di una potenzialità edificatoria in Superficie Lorda Ammissibile (SLA) quale corrispettivo dell’indennità di esproprio.”* 5.2b *“La potenzialità come sopra determinata potrà essere utilizzata direttamente dai proprietari dei suoli acquisiti o anche da terzi concessionari nelle zone di concentrazione volumetrica (ZCV) programmate all’interno dei comparti d’intervento classificati con le lettere a, b, c, **previo assenso dell’amministrazione comunale**”*. Nella convenzione n. 6925 Rep e 5142 racc., all’articolo 1, ultima parte, così si legge: *“La presente scheda norma trova applicazione solo dopo la cessione delle aree F2 ed F3 indicate nella stessa scheda **con le modalità di cui agli artt. 55 e 56 delle NTA**”*

9) Valutare infine alla luce di quanto sopra come la presunta lesione del non ancora maturo interesse legittimo, non sia attuale e che ogni rimostranza da parte dell’appellante, andrebbe avanzata nei confronti del Comune di



Siracusa, unica controparte contrattuale che ha ingenerato il presunto affidamento (non incolpevole) dell'appellante ben a conoscenza del fatto che non sia ancora stato approvato il P.P.E.

- 10) Valutare, in riferimento al secondo quesito, che la delibera di Giunta Comunale citata, la n. 154/2014, figura tra gli allegati al bilancio di previsione del Comune ed ha l'unica finalità di individuare la PREVISIONE delle ENTRATE e dunque, come noto, per programmare la spesa dell'ente. I presupposti ed i criteri di tale valutazione economica da parte dell'ente sono del tutto eterogenei rispetto alla valutazione oggettiva del valore venale del bene, basti osservare che a terreni con capacità edificatorie profondamente diverse (anche in rapporto di 1:5) viene attribuito lo stesso presunto valore di cessione di 190 €/mq. e voglia perciò valutarne la inattendibilità tenuto anche conto che il valore assunto a parametro è relativo a p.lle in zona C4 con caratteristiche urbanistiche e di edificazione del tutto diverse da quelle oggetto dell'indagine.
- 11) Valutare la maggiore affidabilità della delibera di Giunta Comunale n. 38/2015, finalizzata alla determinazione dei valori di tutte le aree comunali fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Unica Comunale; in effetti si evidenzia la sua rigorosa costruzione, chiarita nella relazione tecnica allegata, e il dettaglio con cui è eseguita; si segnala che **in essa le aree in oggetto sono esattamente individuate e vi viene ad esse assegnato il valore di 35 €/mq;**
- 12) Valutare che la proposta maggiorazione del 30% assegnata al valore delle aree in oggetto rispetto a quello precedentemente assunto a riferimento, non si è ancora ad alcun presunto maggior valore di mercato delle aree interessate;



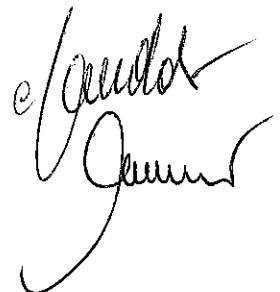
il valore proposto di 247 €/mq non trova riscontro nelle compravendite di terreni similari nella zona in oggetto;

13) Valutare che qualsiasi riferimento ai valori contenuti nella perizia del Dr. Cirasa, trova un palese contrasto con quanto dallo stesso asseverato nell'ottobre 2010, poco prima della cessione delle aree al Comune di Siracusa, nella sua stessa perizia giurata avente per oggetto la stima dell'intera azienda di che trattasi, perizia giurata per il conferimento di essa da parte della Open Land S.r.l. nella allora costituenda A.M. Group S.r.l., perizia che attribuisce il valore di € 14.855.709,36 per l'insieme di tutti i terreni e fabbricati! Ed a tal fine tener conto che lo stesso CGA ha demandato alla CTU un controllo di congruenza dei criteri di determinazione del danno asseritamente risarcibile esposti nella perizia di parte.

14) Valutare che il valore di 247 €/mq determinato dalla S.V. è sovrapponibile a quello di 248 €/mq a cui perviene la perizia dell'ing. Uccello (allegato C alla perizia del Dr. Cirasa) quale valore di mercato dei terreni nella Zona di concentrazione volumetrica del comparto b.12.b, e che si è assegnato impropriamente tale valore anche a tutte le altre aree cedute.

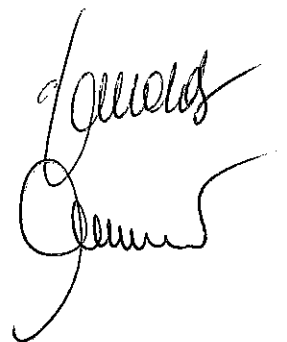
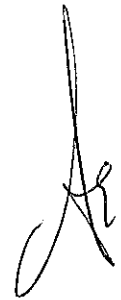
15) Valutare che la stessa elevata cubatura consentita dal PRG in quell'area, chiamata Zona a concentrazione volumetrica, ed ulteriormente maggiorata del 30% ai sensi del PRG, non può essere realizzabile nei restanti 94 ettari ceduti al Comune (conseguendo ovunque su di esse una densità 1,1 mc/mq).

16) Valutare che non risponde al vero che tra le aree oggetto delle Convenzioni nn. nn. 6920 e 6925 del 1/3/2011 nessuna rientra nella condizione di inedificabilità assoluta di cui alla L.R. 71/78, art. 15; e ciò in quanto risultano inedificabili per una fascia di larghezza pari a 200 m, tutte quelle che confinano con il Parco archeologico del Castello Eurialo e delle Mura



Dionigiane, e che la loro potenzialità edificatoria aggiuntiva deve essere dimezzata, in ottemperanza alle Norme tecniche di attuazione del PRG di Siracusa.

- 17) Valutare se il godimento dei terreni ceduti all'A.M. Group, terreni destinati a verde agricolo e pascolo, avrebbe alla stessa società procurato un guadagno 14 milioni l'anno, e se tale guadagno può essere ritenuto congruo in relazione alla natura di quelle aree a verde agricolo e pascolo.
- 18) Valutare se è applicabile nella fattispecie quanto previsto dall'art. 89 c. 8 delle N.T.A. del PRG di Siracusa, in cui viene operata un dimezzamento della densità territoriale ove decorrano infruttuosamente i termini di esproprio che, sulla base dell'approvazione del PRG, potrebbero essere decorsi. Ciò inciderebbe di fatto sicuramente ed in maniera negativa sul valore dei terreni in parola ( comparto di intervento B12b) e possibilità di aumentare la cubatura per effetto della cessione dei terreni a parco.
- 19) Valutare se la capacità edificatoria derivante dalla cessione dei terreni a destinazione F è nella disponibilità dell'appellante, in quanto è capacità "commerciabile" in altri comparti ancorché non proprio quello b12b, e quindi tale "diritto" edificatorio risulta ancora rimasto in capo allo stesso appellante con il conseguente valore.
- 20) . Valutare l'atto di offerta della ORYX SOUTH L.L.C., verificarne la esistenza giuridica tenuto conto che trattasi di Società con sede nel Sultanato dell'Oman, paese che nell'elenco aggiornato 2015 (cfr. sito [www.Guidafisco.it](http://www.Guidafisco.it)) risulta tra quelli in *black list* e, quindi, inserito nell'elenco della legge 448/98, come modificata dalla legge 22 maggio 2010, che impone l'obbligo di comunicazione di tutte le operazioni intercorse tra le imprese



residenti nel nostro Paese e quelle, come la ORYX SOUTH L.L.C. in “paradisi fiscali”.

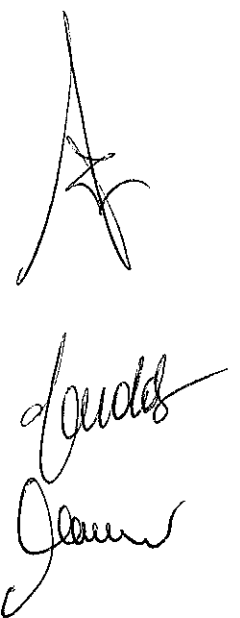
- 21) Valutare la efficacia sostanziale e probatoria della nota assunta a prova certa e determinante del presunto danno, nota la cui provenienza risulta del tutto oscura, non verificabile quanto alla natura ed esistenza della mittente.
- 22) Valutare che la nota portante l'onerosa opzione è contenuta in un atto privo di ogni presupposto di validità giuridica ed efficacia probatoria, esso non risulta provenire da una parte formale determinabile nè identificabile, tantomeno costituisce un accordo contrattuale, difettandone i requisiti di conclusione, validità ed efficacia; né la scrittura è registrata. Il timbro postale apposto ne evidenzia tutto l'artificio.
- 23) Valutare, e trarre le intuitive conseguenze, che con nota prot. 6822 del 22 aprile 2011 la Sovrintendenza di Siracusa ha rappresentato, sia al Comune di Siracusa che alla ricorrente, l'esistenza dei vincoli gravanti sui terreni di che trattasi e la conseguente impossibilità di realizzazione dell'intervento ivi previsto, accertando che la data della presunta proposta, che deficiata del requisito della certezza, è posteriore alla citata nota della Soprintendenza.
- 24) Valutare che il valore dell'offerta stessa ne dimostra tutta la sua inattendibilità, essa ammonta infatti ad € 70.000.000, più il 15 % in permuta di tutti i fabbricati realizzabili. Secondo la stessa A.M. Group (vedi perizia Dr. Cirasa, allegato “C”), il valore Vm di mercato di detti fabbricati ammonta ad € 183.263.526,00. Cedendo il 15% di esso, la Oryx si priverebbe di un ricavo pari a € 27.489.528,90. Considerato che l'area in oggetto ha una superficie di 202.405 mq, l'offerta di ORYX corrisponde al pagamento di un prezzo pari ad €  $(70.000.000 + 27.489.528,90) / 202.405$  mq = 482 €/mq! Una valutazione pari al doppio di quella stimata, e tale da

annullare ogni convenienza economica dell'operazione stessa; con una perdita netta dell'operazione per la Oryx: € 155.773.997,10 - € 177.260.746,16 = -€ 21.486.749,06.

25) Valutare, tenuto conto della presunta proposta seguita dalla presunta accettazione, la data in cui si sarebbe verificato l'asserito danno, ed esaminati gli *ATTI PROCESSUALI* di primo grado, concludere per l'IRRISARCIBILITA' DEL DANNO per decadenza, rinuncia tacita ex art. 1227 c.c. (applicabile al giudizio amministrativo sulla scorta di Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 3/2011), accertare che l'appellante non ha esperito alcun mezzo di tutela per evitarlo.

26) Valutare la seconda parte del terzo quesito che, a parere dei sottoscritti, merita particolare attenzione, laddove il CGA chiede di *“considerare partitamente l'eventuale risolvibilità di tali convenzioni, con conseguente recupero ex nunc della disponibilità dei cespiti immobiliari in capo al cedente; nonché la contraria ipotesi di definitiva acquisizione di detti cespiti al patrimonio comunale”*, e ritenere che le argomentazioni esposte in ordine all'insussistenza del P.P.E. inducono al convincimento che in realtà le convenzioni siano nulle per carenza di una condizione normativa presupposta.

27) Valutare che le convenzioni appaiono altresì nulle e/o annullabili in quanto al momento della conclusione (e dunque ben prima del diniego della Soprintendenza) entrambe le parti erano già a conoscenza dell'esistenza dei vincoli sulle aree, ivi compreso il vincolo indiretto. Infatti per tabulas ben può constatarsi che la parte cedente ( e nella persona dello stesso Ing. Calafiore) ne era perfettamente a conoscenza sia per effetto della notifica ai propri danti causa, sia perché ANCORA (ossia pur dopo l'approvazione del PRG e della scheda norma b12) risultante ED ATTESTATA DAL



COMUNE DI SIRACUSA nel certificato di destinazione urbanistica in data 22 aprile 2010 allegato all'atto costitutivo della A.M. Group e facente parte della perizia di parte del dott. Cirasa.

28) Valutare se alla luce delle superiori circostanze non era dunque incolpevole l'affidamento del cedente, che oggi pretende il presunto danno sofferto, e se può ritenersi che il Comune di Siracusa fosse ignaro dell'esistenza e vigenza del vincolo indiretto anche dopo l'approvazione del PRG. Risulta infatti che Il Comune era perfettamente a conoscenza dell'esistenza, vigenza ed ostatività del vincolo indiretto sia per averlo attestato nel certificato di destinazione urbanistica del 22 aprile 2010, allegato all'atto costitutivo della società, sia per averne ricevuto materiale consegna persino nella riunione con la Soprintendenza di Siracusa del 23.02.2011 (pochi giorni prima della sottoscrizione delle convenzioni), come da verbale agli atti del giudizio e che qui si sottopone nuovamente all'attenzione del ctu.

29) Valutare, ove lo ritenga nei suoi poteri, con quale avvedutezza e secondo quale interpretazione del principio di leale collaborazione tra le amministrazioni di cui al D.lgs n. 42/2004 il Comune di Siracusa abbia concluso le convenzioni in questione.

Alla luce delle suesposte ragioni Vorrà l'Egr. CTU Ing. Prof. Vincenzo Naso tener conto delle proposte osservazioni nella redazione finale della consulenza tecnica .

Con riserva di ogni tutela.

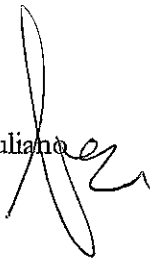
Palermo , 30.09.2015

Ing. On. Roberto De Benedictis  
Dott. Giuseppe Analdi

Avv. Corrado V. Giuliano

Avv. Nicola Giudice

Avv. Antonella Bonanno

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'C' or 'G' followed by a flourish.