



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini
<http://www.cattolica.net>

P.IVA 00343840401
email:info@cattolica.net

PEC: protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

SETTORE 2: URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – AMBIENTE – MANUTENZIONE URBANA
LL.PP. – PATRIMONIO – DEMANIO MARITTIMO – PROTEZIONE CIVILE

Ufficio Patrimonio

Cattolica, lì 03/04/2016

Al Dirigente del Settore 2
Arch. Gilberto Facondini

e p.c. Assessore al Patrimonio
Leo Cibelli

Relazione tecnica peritale a supporto del programma di valorizzazione ed alienazione

Oggetto: **Valorizzazione dei frustoli ex Demanio Comunale (arenile) in Via Rasi Spinelli:
Inquadramento giuridico ed economico.**

Richiamando interamente quanto già relazionato dall'Ufficio con nota datata 21/08/2015, tesa a ribadire l'efficacia della procedura di sdemanializzazione, già iniziata negli anni 30 e conclusasi negli anni 50, dei frustoli del lungomare "Rasi Spinelli" e relativa necessità di regolarizzare detta procedura attraverso il conseguimento di Atti formali definitivi, con gli attuali occupanti come fra l'altro da loro richiesto, si relazione quanto segue:

- l'impostazione generale alla base del procedimento è la **regolarizzazione di una procedura di vendita a trattativa privata deliberata dal Consiglio Comunale nel 1951 ma già iniziata nel 1949**, che stabiliva la sdemanializzazione dei frustoli in oggetto, il loro prezzo e le rispettive ditte autorizzate all'operazione di acquisto;
- nella ricognitoria tecnica svolta risultava che, pur senza rintracciare alcuna prova di pagamento presso l'archivio comunale, solo una ditta (Moretti Lucia in Fuzzi) era in grado di dimostrare l'effettivo saldo di quanto pattuito nel 1951 attraverso copia di propria ricevuta di pagamento del novembre 1955, al contrario delle altre ditte che nulla erano in grado di documentare;
- nel principio della regolarizzazione, stabilendo che nulla era dovuto per la ditta Fuzzi, se non di sostenere le spese di frazionamento e notarili, ci si rivolgeva agli **altri soggetti in maniera paritaria**, richiedendo ad essi la cifra pattuita nel 1951, **rivalutata ovviamente all'attualità**;
- si ravvisava inoltre, da parte dell'Ufficio, la necessità di inserire comunque detti frustoli nel "programma delle alienazione e valorizzazioni dei beni immobili" del Comune di Cattolica attraverso una Delibera di Consiglio predisposta all'uopo, in quanto, pur considerando il procedimento come una regolarizzazione di un pregresso, visto comunque l'impianto normativo attuale, si sarebbe regolarmente operato secondo quanto previsto dall'attuale normativa per l'alienazione di frustoli di proprietà comunale;

Durante il percorso di verifica ed approvazione da parte della G.C., in data 30/09/2015, veniva richiesto all'Ufficio scrivente di valutare l'ipotesi "della nuova valorizzazione" dei frustoli applicando i valori di mercato corrente. A parere di chi scrive, l'utilizzo di detto procedimento ex-

novo, comporterebbe una palese dichiarazione di occupazione abusiva verso le ditte interessate nella loro totalità, a tal proposito, si ritiene che il titolo giuridico occorrente per evitare la suddetta procedura sia l'atto di proprietà e non una semplice attestazione di pagamento del pattuito nel 1951.

All'Ufficio preme evidenziare che, a seguito di un atto Consigliare del 1951 ove era evidente che cosa potesse essere alienata ed a chi, le ditte interessate, immettendosi in proprietà di fatto nei frustoli, hanno tenuto un comportamento in sintonia con l'Atto citato.

A conferma di ciò, vi è il comportamento totalmente passivo dell'Amministrazione comunale che non si è attivata al fine di reperire le somme dovute e/o a concludere correttamente il procedimento con apposito atto di frazionamento e notarile ovvero a dichiarare, nei tempi leciti, opportuna dichiarazione di immissione illegittima ripristinando il possesso.

Alla luce dei suddetti fatti, appare alquanto inopportuno attivare una procedura ex-novo che **porterebbe sicuramente alla completa rivisitazione degli importi dovuti, ma altrettanto sicuramente genererebbe l'attivazione di procedure di usucapione da parte dei soggetti interessati.**

Pertanto è parere dello scrivente Ufficio che, nell'ipotesi di dette procedure, la difesa del Comune potrebbe risultare quantomeno ardua e difficilmente sostenibile dal punto di vista legale e, quindi, con probabili risvolti giudiziali sfavorevoli e possibile aggravio anche delle spese di giudizio.

Alla luce delle predette considerazioni, appare evidenze che i frustoli in questione non possono essere considerati come aree libere da vincoli o servitù da assoggettare ad una valutazione confrontabile con il libero mercato in quanto le stesse, così come configurate attualmente, hanno un valore di mercato prossimo allo zero.

Per quanto sopra, l'Ufficio ha proceduto ad effettuare la rivalutazione della cifra patuita nel 1951 pari a Lire 1.500 al mq che, attualizzata, determina un valore pari ad €. 60,00 al mq da utilizzarsi quale valore di surroga all'attuale valore venale dell'area, considerando che questa procedura è da ritenersi in sintonia con gli accordi già presi nel 1951 e che, con l'accordo delle parti interessate, conclude il procedimento di sdemanializzazione iniziato nel 1951 con esito positivo.



Il tecnico comunale
Geom. Simone Balducci