

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con atto pubblico del 29/10/1962, a rogito del Dott. Mario Bevilacqua, notaio in Cattolica, registrato in Morciano di Romagna l'08/11/1962, la Soc. "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s" acquistava dalle Sig.re Balducci Anna Maria e Vico Nella lotto di terreno edificabile, distinto a C.T. del Comune di Cattolica al F. 3, mapp.le 360, ubicato a confine con P.zza Mercato e collegato con via C. Marx;
- che l'originario progetto di costruzione dell'area sopra indicata è stato realizzato solo parzialmente, e una porzione di area non edificata è stata concessa in locazione al Comune di Cattolica dal 15/06/1965 al 14/06/1972, per essere adibita a mercato ambulante ortofrutticolo ed a corrispettivo della locazione il conduttore realizzava una serie di opere, tra cui la rete fognaria ed il consolidamento del terreno in parola, con manto d'asfalto;
- che nel frattempo con Decreto del 31/03/1967 del Ministero per la Pubblica Istruzione mq. 402 del complessivi mq. catastali 1324, venivano dichiarati di notevole interesse archeologico;
- che il rapporto locatizio dell'area in oggetto, ridotta ad effettivi mq. 922 circa, sulla base di contratto, prorogato, a rep. n. 13.356 del 22/11/1973 del Comune di Cattolica, proseguiva dal 15/06/1973 al 15/06/1978, per un canone annuo di L. 430.000, oltre accessori;
- che successivamente, stante il diniego della Società proprietaria alla prosecuzione della locazione, il Consiglio Comunale, con Delibera n. 05 del 30/01/1979 disponeva l'occupazione per pubblica utilità di una parte del terreno oggetto del rapporto locatizio, in data 22/05/1979 veniva redatto lo stato di consistenza dell'immobile da espropriare e contestualmente veniva preso possesso da parte del Comune di Cattolica ex art. 3 L. 03/01/1978 n. 1;
- che il Consiglio Comunale con Delibera n. 167 del 16/04/1981 disponeva l'esproprio di mq. 922 del terreno, identificato a C.T. al F. 3 mapp. 360, di proprietà della Società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s";
- che l'espropriata ricorreva avverso il suddetto atto amministrativo al T.A.R. per l'Emilia Romagna, che rigettava il ricorso con sentenza n. 146 del 16/12/1996-18/03/1997;
- che la soccombente proponeva allora appello al Consiglio di Stato avverso detta sentenza e, in accoglimento dell'istanza, veniva annullata con sentenza, passata in giudicato, n. 302/1999, depositata il 18/03/1999, la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 167 del 16/04/1981;
- che ripetutamente (11/02/2003, 09/02/2004...) la Società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C.s.a.s" intimava al Comune di Cattolica di rilasciare l'area e di risarcire il danno;

Valutato che permane a tutt'oggi l'interesse pubblico del Comune alla proprietà dell'area oggetto di contesa ed alla sua destinazione a parcheggio, e dunque non è intenzione dello stesso procedere alla restituzione;

Tenuto presente che i valori, individuati nella C.T.U. del 30/03/1991 (allegato 1), posta in essere dall' Ing. Sergio Dall'Omo, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna, con studio in via De' Griffoni, 15, nell'ambito della causa di opposizione presso la Corte D'Appello di Bologna della indennità di esproprio, promossa dalla società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & c", in base alla quale l'indennità definitiva di esproprio, con rivalutazione monetaria a tutto il 1990, è la seguente:

A) Euro 142.970,76, già L. 276.830.000 (se venga attribuito valore alla porzione di area, per la cui acquisizione è in corso procedimento di demanializzazione);

B) Euro 126.728,19, già L. 245.380.000 (se non venga attribuito valore alla porzione di area, per la cui acquisizione è in corso procedimento di demanializzazione).

In entrambe le ipotesi vanno aggiunti la rivalutazione monetaria dal 1991 ad oggi e gli interessi legali dal 16 aprile 1991 (data della annullata Delibera di C.C. n. 167);

Tenuto conto che dunque risulterebbe alquanto oneroso per il Comune sia liquidare il dovuto risarcimento danni e restituire il bene, disattendendo peraltro il pubblico interesse - che nel frattempo non è venuto meno, invariato rispetto all'origine del procedimento di occupazione per pubblica utilità e successivo procedimento di esproprio - sia acquistare la proprietà dello stesso, attuando le procedure normativamente previste, in particolare con riferimento all'art. 43, comma 2, D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e corrisponderne l'indennità relativa, che, comunque, non potrà essere inferiore all'importo sopra indicato;

Valutato che è interesse delle parti addivenire ad un accordo che sia per entrambe proficuo, nel rispetto per l'Ente dei criteri legislativamente imposti di efficienza, efficacia ed economicità del proprio operato;

Preso atto che attualmente l'area è adibita a parcheggio pubblico "a raso" ed è inserita nel P.R.G. vigente con destinazione a Zona A.2.5. (centro storico), lotto tipo F4 (Piazza, giardini, parcheggi interrati e di superficie) ed è parte del piano di recupero, con cui è stato approvato il comparto in virtù di Delibera del C.C. n. 83 del 31/10/2002;

Valutato che il Comune con la controparte è giunto, al fine di dirimere ogni contesa, dopo lunghe trattative, ad un'ipotesi di accordo, secondo lo schema della scrittura privata e relativi allegati, parte integrante della presente deliberazione (allegato 2);

Preso atto che condizione essenziale per la validità dell'accordo è che entro 12 mesi dalla stipulazione dello stesso il Comune di Cattolica accerti l'assenza di vincoli archeologici nel sottosuolo dell'area oggetto dell'accordo stesso;

Tenuto conto che, in particolare, con la sottoscrizione della scrittura privata la società si obbliga a rinunciare agli effetti della sentenza n. 302/1999, pronunciata dal Consiglio di Stato, ovvero alla restituzione del terreno e all'azione di risarcimento danni da illecito permanente, mentre il Comune, per parte sua, a corrispettivo della rinuncia, cede alla società il diritto di proprietà del sottosuolo del terreno, di cui al F. 3 mapp.le 360/parte C.T, di mq. 922, con autorizzazione alla costruzione di un garage interrato, nei limiti di cui al P.R.G, e cede il diritto di superficie per novanta anni, rinnovabili, nell'area in parola, da destinarsi a parcheggio "a raso";

Posto che con la scrittura privata si viene a configurare una titolarità frazionata in senso orizzontale nel sottosuolo, distinta dalla proprietà del suolo, secondo un rapporto tra le parti qualificabile come "servitus oneris ferendi", per le cui modalità si rinvia allo schema di accordo in allegato;

Preso atto della disponibilità alla partecipazione all'intervento da parte del soggetto attuatore del Piano di Recupero sulle aree limitrofe, che coinvolge nella pianificazione urbanistica anche la piazzetta in questione, nelle modalità e condizioni concordate e contenute nella nota pervenuta in data 25/07/2006, prot. n. 8295;

Preso atto della relazione urbanistica, e relativi allegati depositata agli atti della presente deliberazione, prodotta dall'Ufficio competente prot. n. 243 del 19/07/2006 e relativi allegati che si condivide e si assume come propria;

Preso atto della relazione del Vice Sindaco e del dibattito che ne è seguito, come è riportato nel verbale della seduta;

Preso atto in particolare degli interventi dei consiglieri Giulini e Carli che, in quanto interessati all'atto, dichiarano che non prenderanno parte alla votazione;

Escono dall'aula i consiglieri Giulini e Carli, ora i votanti sono 14

Con voti favorevoli n. 11, contrari n. 1 (il consigliere Tonti di R.C.), 2 astenuti (i consiglieri Pagnini e Cimino di F.I.);

D E L I B E R A

- 1) - per i motivi espressi in narrativa, di addivenire ad intesa, dirimendo ogni controversia, con la Società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno e C. s.a.s";

- 2) - di approvare lo schema di convenzione e relativi allegati tra il Comune di Cattolica e la società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s", parte integrante e sostanziale del presente atto sub 2, e che, salvo quant'altro come meglio disciplinato ivi, prevede in particolare che:
 - a) è condizione essenziale per la validità dell'accordo che entro 12 mesi dalla stipulazione dello stesso il Comune verifichi l'assenza di vincoli archeologici nel sottosuolo dell'area di cui al F. 3 mapp.le 360/parte;

 - b) di cedere la proprietà del sottosuolo del terreno, di cui al F.3 mapp.le 360/parte, di mq.922, alla società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s", a fronte della rinuncia di questa agli effetti della sentenza n.302/1999, pronunciata dal Consiglio di Stato, ovvero alla restituzione del terreno e all'azione di risarcimento danni da illecito permanente;

 - c) di cedere per novanta anni, rinnovabili, alla società suddetta, a fronte della medesima rinuncia, di cui sopra, il diritto di superficie sulla porzione dell'area in parola da destinarsi a parcheggi "a raso";

 - d) con la sottoscrizione della convenzione si viene a configurare una titolarità frazionata in senso orizzontale nel sottosuolo, distinta dalla proprietà del suolo, secondo un rapporto tra le parti qualificabile come "servitus oneris ferendi";

- 3) - di autorizzare nell'area in oggetto la costruzione di un garage interrato nei limiti, di cui al Piano di Recupero vigente, così come riportato negli elaborati grafici depositati agli atti, che dettano le caratteristiche, indicative e non prescrittive, dell'opera da realizzare;

- 4) - di dare mandato all'Arch. Daniele Fabbri, Dirigente del Settore Urbanistica/Edilizia Privata, per gli atti di adempimento della presente deliberazione.

=====

DEL33089/ASD-DEL Deliberazione C.C. n. 55 del 28/09/06 - pag. n.

=====