



# Comune di Cattolica

## Provincia di Rimini



### VERBALE DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**N. 195 DEL 16/12/2021**

VALUTAZIONE DELL'INDENNIZZO DEL DANNO DA ILLEGITTIMA OCCUPAZIONE DELL'AREA DENOMINATA PIAZZETTA DELLE ERBE PER EFFETTO DELLA SENTENZA DEL TAR EMILIA ROMAGNA N. 880/2021. - PRESA D'ATTO ED AVVIO DEI PROCEDIMENTI CONSEGUENTI

L'anno duemilaventuno , il giorno sedici , del mese di Dicembre , alle ore 15:00 nella sala della Giunta della Residenza comunale, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

Pos.	Cognome Nome	Carica	Pres.
1	FORONCHI FRANCA	Sindaco	P
2	BELLUZZI ALESSANDRO	Vice Sindaco	A
3	GABELLINI CLAUDIA	Assessore	P
4	ROMEO NICOLA ANTONIO	Assessore	P
5	UGOLINI ENRICO	Assessore	P
6	VACCARINI FEDERICO	Assessore	P

Totale presenti n. 5

Partecipa alla Seduta con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 97, comma 4) il Segretario Generale Dott. Andrea Volpini .

La Sindaca, constatato che il numero dei presenti è legale, dichiara la seduta valida ed aperta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di delibera n. 236 (proponente: GABELLINI CLAUDIA) predisposta in data 15/12/2021 dal Responsabile del Procedimento;

VISTI i seguenti pareri richiesti ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 49, comma 1, ( allegati all'originale del presente atto):

- a) Parere Favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 15/12/2021 dal Dirigente Responsabile del SETTORE 05 Dott GADDI BALDINO / ArubaPEC S.p.A. ;
- b) Parere non necessario per la Regolarità Contabile firmato digitalmente espresso in data 15/12/2021 dal Dirigente Responsabile del Settore Servizi Finanziari Dott.ssa \_RUFER CLAUDIA MARISEL/ArubaPEC S.p.A\_ ;

Con voti unanimi espressi in forma palese,

D E L I B E R A

- 1) – di approvare l'allegata proposta di deliberazione n. 236

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta della Sindaca;

Ritenuto che sussistono particolari motivi d'urgenza, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del T.U.EE.LL. di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi in forma palese,

D E L I B E R A

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



# Comune di Cattolica

## Provincia di Rimini



### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER LA GIUNTA COMUNALE

**N. 236 del 15/12/2021**

**VALUTAZIONE DELL'INDENNIZZO DEL DANNO DA ILLEGITTIMA  
OCCUPAZIONE DELL'AREA DENOMINATA PIAZZETTA DELLE ERBE  
PER EFFETTO DELLA SENTENZA DEL TAR EMILIA ROMAGNA N.  
880/2021. - PRESA D'ATTO ED AVVIO DEI PROCEDIMENTI  
CONSEQUENTI**

**Assessore competente: GABELLINI CLAUDIA**

**Settore proponente: SETTORE 05**

**Dirigente responsabile:**

RICHIAMATE le deliberazioni n. 83 e 84 del 17/12/2020, dichiarate immediatamente eseguibili, con le quali il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione Finanziario 2021-2023;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 189 del 30/12/2020, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2021-2023: assegnazione risorse finanziarie;

**PREMESSO CHE :**

- la Società Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. Sas proponeva ricorso n. 593 del 2016 contro il Comune di Cattolica per l'accertamento dell'inadempimento del Comune alle obbligazioni nascenti dal contratto di transazione (o comunque del suo scioglimento) e chiedeva la restituzione dell'area di proprietà (Fig. 3 mappale 360) adiacente Piazza mercato di 992 mq e il risarcimento del danno per il periodo di illegittima occupazione *sine titulo*;

- con sentenza N.00880/2021 REG.PROV.COLL. N.00593/2016 REG.RIC. pubblicato in data 26/10/2021 il Tribunale Amministrativo Regionale per la Emilia Romagna, si pronunciava accogliendo le pretese avanzate dalla società ricorrente sopra richiamata e precisamente:

- accertava lo scioglimento degli accordi transattivi sottoscritti tra le parti il 31/3/2007 e il 7/8/2009;

- condannava il Comune di Cattolica a restituire il bene illegittimamente detenuto e a risarcire il danno derivante dall'occupazione illegittima ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 42-bis del DPR n. 327/2001, salve le ipotesi di acquisto legittimo del bene stesso (acquisizione sanante);

- nello specifico la sentenza sopra richiamata disponeva taluni adempimenti in capo al Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Cattolica con le modalità ed entro i termini indicati e precisamente:

- 90 giorni, decorrenti dalla comunicazione o notificazione della sentenza (27.01.2022), per valutare e restituire l'area alla ricorrente, ovvero acquisirla, previa assunzione degli atti di competenza degli organi collegiali dell'Ente; entro tale termine dovranno essere assunte le coerenti operazioni materiali (in caso di restituzione) ovvero dovrà essere emanato il provvedimento di acquisizione, da notificare tempestivamente al proprietario, trascrivere presso la Conservatoria dei registri immobiliari a cura dell'amministrazione precedente e comunicare alla Corte dei Conti;
- 60 giorni, decorrenti dalla comunicazione o notificazione della sentenza (27.12.2021), per formulare una proposta di liquidazione del danno da illegittima occupazione nel rispetto dei parametri enunciati;

#### DATO ATTO CHE:

- secondo quanto stabilito dalla sentenza del TAR la valutazione per la redazione della perizia di stima per l'indennità di illegittima occupazione dovrà avere luogo come segue: *“Il quantum spettante dovrà essere determinato come di seguito illustrato:*

- *la misura è pari al cinque per cento annuo sul valore venale del bene in linea con il parametro fatto proprio dal legislatore con l'art. 42 bis comma 3 del DPR 327/2001, suscettibile di applicazione analogica in quanto espressione di un principio generale (Tar Campania Napoli , sez. V – 19/5/2021 n. 3328 e la giurisprudenza ivi citata);*
- *per il calcolo del prezzo di mercato, il Comune dovrà tenere conto della destinazione urbanistica del terreno e fare riferimento al momento dell'inizio dell'occupazione illegittima (22/5/1979), comparando il valore di aree della stessa tipologia di quella oggetto di stima (si possono prendere in esame gli atti di compravendita di terreni finitimi e un'utile base partenza è quella indicata dalla ricorrente negli scritti difensivi); sarà necessario devalutare e aggiornare (attualizzare) anno per anno i valori medi al mq per il terreno interessato secondo gli indici dell'andamento dei prezzi del mercato immobiliare pubblicati nei siti internet delle maggiori e più accreditate Società di studi e degli Osservatori del mercato immobiliare; sul risultato ottenuto deve essere applicato il 5/annuo (per l'intero periodo che va dall'inizio dell'illegittima detenzione fino alla data dell'effettiva restituzione o acquisizione dell'area);*
- *non può essere valorizzata la dedotta destinazione a parcheggi, posto che un tale sfruttamento si sarebbe rivelato ipotetico, e comunque la posta risarcitoria comprende il mancato godimento del bene, salva la dimostrazione dell'ulteriore danno sulla quale si tornerà in seguito;*
- *trattandosi di debito di valore, la somma complessiva calcolata dovrà essere rivalutata alla data della presente sentenza, e sulla stessa dovranno essere riconosciuti gli interessi al tasso legale, da computarsi sulla base della somma annualmente rivalutata a partire dal valore attribuito al bene al momento dell'inizio dell'illegittima occupazione con applicazione degli indici di rivalutazione dei prezzi al consumo, e ciò sino all'effettivo soddisfo (T.A.R. Puglia Lecce, sez. III – 17/9/2021 n. 1355).*

*Gli adempimenti illustrati vengono posti a carico del Dirigente del Servizio Patrimonio dl Comune di Cattolica”;*

- ai fini di quanto sopra, con determinazione n. 939 del 29.11.2021 veniva affidato l'incarico di valutazione immobiliare dell'area piazzetta delle Erbe nonché dell'indennizzo del danno per illegittima occupazione all'Ing. Roberto Maria Brioli con studio a Rimini, che per competenza ed esperienza curriculare risulta idoneo e qualificato per la valutazione di cui sopra;

#### PRESO ATTO CHE:

- in data 6.12.2011 ns. prot. n. 47356 l'Ing. Brioli presentava la valutazione di stima che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto, e che qui interamente si richiama, da cui emerge una proposta di liquidazione del danno da illegittima occupazione, calcolata in base ai parametri enucleati nella sentenza, ammontante ad € 384.490,00 alla data 6 dicembre 2021;

- dalla medesima stima si può dedurre un valore dell'area, allineato cronologicamente al 2021, per un importo di € 168.000,00;

- l'Amministrazione Comunale ha già altresì provveduto ad incaricare l'Avv. Silvio Campana per l'impugnazione presso il Consiglio di Stato della sentenza del TAR Emilia Romagna n. 880/2021 del 06.10.2021, pubblicata il 26.10.2021 e notificata il 27.10.2021;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore 5 e dal Dirigente Settore Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. in ordine alla regolarità tecnica e contabile della presente proposta deliberativa;

Visto altresì:

- il DPR n. 327/2001;
- il T.U. Enti Locali ex Decreto Legislativo n. 267/2000;
- il D.Lgs. n. 165/2001;
- lo Statuto Comunale;

Tutto ciò premesso

#### P R O P O N E

1) che le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto e vengo approvate anche sotto il profilo motivazionale;

2) di prendere e dare atto che l'importo proposto per l'indebita occupazione dell'area denominata Piazza Erbe identificata catastalmente al Fg. 3 mappale 360 di 992 mq, così come scaturente dalla valutazione di stima effettuata dall'Ing. Roberto Brioli nel rispetto delle modalità di calcolo stabilite dalla sentenza del

TAR in premessa indicata, ammonta ad € 384.490,00;

3) di prendere e dare atto che il Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Cattolica formulerà la proposta di liquidazione del danno da illegittima occupazione alla società ricorrente, come disposto dal Tar Emilia-Romagna;

4) di avviare, a norma di legge, la procedura di riconoscimento del debito fuori Bilancio ai sensi dell'art. 194 comma 1 lett. a) del TUEL;

5) di prendere e dare atto che nel caso di sopravvenienza del provvedimento sospensivo della sentenza del Tar Emilia Romagna n. 880/2021 da parte del Consiglio di Stato, la proposta di liquidazione sopra indicata verrà conseguentemente interrotta in attesa del giudizio di merito del Consiglio stesso; ciò in quanto l'istanza del Comune davanti all'autorità amministrativa superiore è diretta ad accertare l'insussistenza dell'illegittima occupazione e la conseguente inesistenza del relativo danno;

6) di prendere e dare atto che verrà demandato, per specifica competenza, al Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 comma 2 lett. l) del TUEL, la valutazione circa la restituzione dell'area *de quo* alla società ricorrente ovvero l'acquisizione della stessa per effetto dell'art. 42 bis del DPR n. 327/2001;

7) di dare atto che ai sensi dell'art. 31, comma 1 del D.Lgs 50/2016, il RUP è il Dott. Baldino Gaddi, Dirigente del Settore 5; il quale dichiara di non essere a conoscenza di trovarsi in una situazione di conflitto di interessi neanche potenziale e di essere a conoscenza delle sanzioni penali in cui incorre nel caso di dichiarazione mendace;

8) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 -4° comma del T.U.EE.LL. di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per consentire l'immediata attuazione di quanto disposto;

---

---

**VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

LA SINDACA  
FRANCA FORONCHI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
ANDREA VOLPINI

---

---

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)