



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 617 DEL 28/07/2023

AREA DENOMINATA PIAZZETTA DELLE ERBE -DETERMINA A CONTRARRE - ACCORDO BONARIO E CONCESSIONE DI N. 3 STALLI QUALE COMPONENTE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO, SOTTOPOSTA A CONDIZIONE SOSPENSIVA

CENTRO DI RESPONSABILITA'
SETTORE 05

SERVIZIO
PATRIMONIO

DIRIGENTE RESPONSABILE
Gaddi Baldino

IL DIRIGENTE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 75 e 76 del 22/12/2022, 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 2023 -2025;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 5/01/2023, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025: assegnazione risorse finanziarie;

PREMESSO CHE:

- l'area costituente la corte esterna del fabbricato sito in Via Bastioni ed identificata al F. 3 mapp. 4784 del Comune di Cattolica, denominata "piazzetta delle erbe", è stata concessa in locazione al Comune di Cattolica già a far data dal 13/04/1966 per il suo utilizzo quale mercato ambulante ortofrutticolo. A titolo di corrispettivo il Comune di Cattolica, in tale periodo, realizzava alcune opere di urbanizzazione e sistemazione superficiaria (rete fognaria, consolidamento del terreno e manto stradale);
- con decreto del 31/3/1967 una parte del lotto (di 402 mq) era riconosciuto di notevole interesse storico archeologico ed è stato su di esso apposto il vincolo di tutela specifico in base alla legge 1089 del 1939;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/1979 l'area veniva dichiarata di pubblica utilità e ne veniva disposta l'occupazione attuata in data 22/05/1979;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 167 del 16/04/1981 veniva disposto l'esproprio dell'area *de quo* per eseguire contestualmente opere di sistemazione superficiale della stessa;
- la società proprietaria dell'area, Società Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno e C. S.a.s. oggi in liquidazione, successivamente all'avvio della procedura espropriativa impugnava il provvedimento ablativo e, dopo una sentenza sfavorevole del giudice amministrativo di primo grado (TAR), all'esito del giudizio di appello il Consiglio di Stato con sentenza della sez. IV del 18/03/1999, n. 302 veniva accolto il ricorso della società proprietaria e veniva annullata la predetta delibera del Consiglio Comunale n. 5770/81 che disponeva l'esproprio;
- con due successive transazioni stipulate tra la società espropriata ed il Comune di Cattolica, rispettivamente del 31/3/2007 e del 7/8/2009 la società stessa rinunciava agli effetti della sentenza del Consiglio di Stato n. 302/1999, ossia al recupero della proprietà del terreno e alla pretesa risarcitoria, mentre il Comune si impegnava a trasferire il diritto di proprietà nel sottosuolo con contestuale autorizzazione a realizzare un garage interrato (nei limiti stabiliti dal Piano di Recupero approvato nel 2002) e a costituire un diritto di superficie per 90 anni su area da destinare a parcheggi a raso. Restavano a carico del Comune i costi per la realizzazione del solaio del piano terra in grado di sopportare un carico di 300 Kg/mq e la sua impermeabilizzazione oltre alla sistemazione dell'arredo di superficie;
- l'accordo di cui sopra era subordinato alla possibilità oggettiva di effettuare la costruzione del garage interrato, in assenza di ritrovamenti di reperti archeologici,

previo sondaggio effettuato a mezzo di scavo, nonché alla demolizione di un muro a confine e la cessione di una porzione di terreno da parte di soggetto terzo ovvero della soc. Pritelli s.r.l.;

- a fronte dell'inerzia della Soc. Pritelli le condizioni contenute nell'accordo transattivo sopra riportato non trovavano attuazione e, conseguentemente, la Società Immobile Piazza Mercato S.a.s con propria nota in data 18/05/2011 dichiarava lo scioglimento dell'accordo transattivo e avanzava le pretese conseguenti ovvero la restituzione dell'area ed il pagamento dell'indennità di occupazione senza titolo;
- la soc. Pritelli s.r.l. giustificava il proprio ritardo nell'attuazione delle azioni previste ma la Società Immobile Piazza Mercato S.a.s., ribadiva la volontà di considerare risolta la transazione e confermava la richiesta della restituzione dell'area e la riparazione pecuniaria per l'occupazione;
- La Società Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno e C. S.a.s. in liquidazione, rappresentata e difesa dall'avv. Franco Marcolini 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 922 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);
- DATO ATTO che:
- con la nota prot. 47356 del 6/12/2021 l'Ing. Brioli, dietro incarico del Comune di Cattolica (determina 939 del 29/11/2021) depositava una prima stima per determinazione del valore di mercato riferito alla data del 22 maggio 1979 dell'area piazzetta delle Erbe e della quantificazione di un importo congruo per la formulazione di una proposta di liquidazione del danno da occupazione illegittima nel rispetto dei parametri indicati nella citata sentenza del TAR;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 27/4/2022 si adottavano i provvedimenti conseguenti e coerenti con la valutazione estimativa di cui sopra;
- con la nota prot. 25649/2022 del 6/7/2022, successivamente integrata con altra perizia risultante dalla nota prot. 7208 del 20/02/2023, l'Avv. Franco Marcolini, nell'interesse della società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. sas in liquidazione" trasmetteva la perizia estimativa del danno da occupazione senza titolo e del valore dell'area redatta dal consulente di parte Ing. Ermete Dal Prato;

- con la nota prot. 12163 del 24/3/2023 l'Ing. Brioli, dietro nuovo incarico del Comune di Cattolica (determina 193 del 14/3/2023) depositava una nuova stima contenente le osservazioni e le controdeduzioni alla perizia redatta dall'Ing. Dal Prato relativamente alla valutazione immobiliare dell'area piazzetta delle Erbe nonché dell'indennizzo del danno da illegittima occupazione;
- la rivisitazione peritale richiesta all'Ing. Brioli è scaturita sia dalla necessità di controdedurre e/o accogliere parzialmente le argomentazioni estimative poste in essere dall'Ing. Dal Prato, nonché per tenere in considerazione la superficie reale dell'area interessata, così come risultante dal frazionamento nel frattempo perfezionato a cura del Geom. Alessandro Alesiani.
- che la valutazione di cui sopra si è sviluppata sulla base di quanto disposto dal TAR nella sent. n. N.00880/2021 REG.PROV.COLL. N.00593/2016 REG.RIC. e specificamente : *“La base di valore sarà il valore di mercato, come definito dagli standard internazionali di valutazione, e cioè “l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione [la data di riferimento indicata dal committente] da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni. In alternativa e se sarà necessario potrà essere utilizzata come base di valore il valore equo (fair value o equitable value) e cioè il prezzo stimato per il trasferimento di un’attività o una passività tra parti ben informate e interessate all’operazione, che rispecchi adeguatamente i rispettivi interessi. Se richiesto espressamente, potrà essere infine determinato il valore speciale e cioè un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un acquirente speciale.”*;
- che dalla seconda stima dell'Ing. Brioli emerge una valutazione in aumento rispetto a quella depositata con la nota prot. 47356 del 6/12/2021. Detto incremento che scaturisce in primo luogo dalle operazioni comparative rispetto alla stima di Villa Fulgida (che la sentenza definisce quale “utile base di comparazione”) con le dovute operazioni di “adjustment”, per riequilibrare le differenze intrinseche ed estrinseche tra i due immobili. Infatti, il valore di Piazzetta delle Erbe presenta caratteristiche del tutto diverse rispetto all'area comparata. In secondo luogo, recepisce, seppur parzialmente le osservazioni contenute nella valutazione di controparte. Da ultimo, il maggior valore è riconducibile alla maggior superficie reale dedotta dal frazionamento nel frattempo perfezionatosi.
- che nella stima di cui sopra, depositata con la nota prot. 12163 del 24/3/2023 l'Ing. Brioli quantifica in complessivi **€ 1.050.000,00** la somma totale dovuta dal Comune di Cattolica alla Ditta Immobiliare Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. il liquidazione, scaturente dalle seguenti somme:

* VALORE DI ESPROPRIO: € 373.500,00 cui va aggiunto il 10% per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, forfettariamente previsto dall'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001, per un totale complessivo di € 410.850,00, arrotondati ad **€ 410.000,00 tot.;**

*QUANTIFICAZIONE DEL DANNO, RIVALUTATO AL 31/12/2022: **€ 617.000,00** oltre interessi di **€ 23.000,00;**

CONSTATATO CHE:

- Ai sensi dell'art. 42/bis, comma 1, del d.P.R. n. 327/2000 e s.m.i. (Testo Unico espropri) è possibile provvedere ad un decreto espropriativo sanante alle seguenti condizioni:

“1. 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”.

- che l'area di che trattasi, secondo quanto decretato dal TAR Emilia-Romagna e dal Consiglio di Stato, è ad oggi occupata in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità;

- che il richiamato art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 “T.U. Espropri” – introdotto dall'art. 34, comma 1, del D.L. 6.7.2011, n. 98, convertito e modificato dalla Legge 15.7.2011 n. 111 -, consente l'acquisizione di un bene immobile da parte di un'autorità che lo utilizza per scopi di interesse pubblico, in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità;

- che l'area e le opere in essa realizzate da parte del Comune di Cattolica, nel suo complesso, rivestono tuttora, un preminente interesse pubblico, attuale ed eccezionale in quanto la piazzetta è collocata in prospicienza di un'area di interesse archeologico che, in tal modo, la rende facilmente fruibile da parte di cittadini e turisti, costituisce inoltre uno snodo strategico di collegamento pedonale tra via dei Bastioni, Via XXIV maggio e piazza Roosevelt, ed infine può essere utilizzata come area a parcheggio pubblico a rotazione in prossimità del centro storico ove è fortemente necessario potenziare il numero degli stalli; tali ragioni rendono indispensabile ricorrere all'acquisizione dell'area della piazzetta del Mercato, ai sensi del sopra citato art. 42 bis, in assenza di una valida possibile soluzione alternativa ;

- che a seguito di trattativa si è giunti ad un accordo tra le parti che quantifica in complessivi € 1.045.000,00 l'ammontare definitivo dell'indennizzo, con le seguenti misure e modalità di pagamento:

***€ 1.000.000,00** in denaro, che il Comune di Cattolica si impegnerà a versare in favore della Ditta Immobiliare Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. il liquidazione;

***€ 45.000,00** in forma equivalente, mediante affidamento in concessione per anni 50, di tre posti auto (stalli), muniti di dissuasori di sosta, da realizzare sull'area *de qua* in prospicienza della galleria dell'attiguo condominio, senza gravami od oneri per la loro esecuzione a carico di essa società o suoi aventi causa;

- che la cifra di 15.000,00 a stallo risulta congrua e conveniente per l'Amministrazione Comunale, in rapporto agli attuali valori di mercato;

- che la presente determinazione anticipa la seduta di Consiglio Comunale del 31/7/2023 ed è sottoposta alle seguenti condizioni sospensive:

- a) che in tale seduta venga riconosciuto il pagamento di € 1.045.000,00, articolato

come sopra, quale indennizzo per indebita occupazione ed acquisizione ex art. 42/bis D.P.R. 327/2001 dell'area in premessa descritta oltre spese accessorie, ed il conseguente debito fuori bilancio;

b) che venga approvata la concessione dei 3 stalli, in luogo del pagamento di € 45.000, quale componente parziale dell'indennizzo di cui sopra.

RI TENUTO, per quanto sopra esposto, di dover esercitare la facoltà prevista dall'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., sussistendone tutti i presupposti di legge, provvedendo all'acquisizione al patrimonio comunale dell'area di proprietà della ditta su indicata;

VISTI:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- l'art. 42, comma 2, lettera l) del T.U.E.L n. 267/2000 s.m.i.
- l'art. 192 del TUEL n. 267/2000 s.m.i.
- l'art. 11 l. 241/1990 e ss.mm.ii.

D E T E R M I N A

- 1) di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare i seguenti atti, prodromici all' emissione del decreto di esproprio ex art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. e concordati tra le parti (allegati parte integrante della presente determinazione):
 - schema di Accordo Bonario;
 - schema del Contratto di Concessione in uso esclusivo per anni 50 di n. 3 posti auto, allegato all'accordo di cui sopra, posponendone la decorrenza alla data di efficacia del decreto di esproprio in premessa;
- 3) di dare atto che la traslazione della proprietà avverrà effettivamente solo a seguito di procedura espropriativa ai sensi dell'art. 42 bis del D.P.R. 327/2001 ed al conseguente pagamento dell'indennizzo nella misura specificata in premessa, entro il termine del 15 ottobre 2023;
- 4) di prendere e dare atto che l'efficacia della presente determinazione è sottoposta alle condizioni sospensive disciplinate in premessa;
- 5) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il sottoscritto Dott. Baldino Gaddi, Dirigente del Servizio Patrimonio, 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;

6) di inviare comunicazione telematica del presente atto ai seguenti uffici:

Dirigente Settore 1, Dirigente Servizi Finanziari;

7) di dichiarare la presente determinazione immediatamente eseguibile.

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica lì, 28/07/2023

Firmato

Baldino Gaddi / Arubapec S.p.a.

Atto 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.)



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini

SCHEMA DI SCRITTURA PRIVATA DI ACCORDO BONARIO

Con la presente scrittura privata (di seguito anche "l'Accordo") da valere a tutti gli effetti di legge

TRA

- Il Comune di Cattolica rappresentato dal Dirigente del Settore 5 Dott. Baldino Gaddi nato a Rimini il 24/07/1965 C.F.: GDDBDN65L24H294H

E

- La Ditta Immobiliare Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. in liquidazione, rappresentata dai Legali Rappresentanti Pro-Tempore Parma Guido e Signorini Paolo

PREMESSO che:

l'area sita in Via Bastioni ed identificata al F. 3 mapp. 360 del Comune di Cattolica, denominata "piazzetta delle erbe", venne concessa in locazione al Comune di Cattolica già a far data dal 13 aprile 1966 per il suo utilizzo quale mercato ambulante ortofrutticolo.

- con decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 31 marzo 1967 una parte del lotto (*di 402 mq dei complessivi 1324 mq*) veniva riconosciuto di notevole interesse storico archeologico e su di esso veniva apposto il vincolo di tutela specifico in base alla legge 1089 del 1939 (ora D.Lgs. 50/2016);

- con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 30/01/1979 l'area non interessata dal vincolo archeologico veniva dichiarata di pubblica utilità e, previa redazione dello stato di consistenza, ne veniva disposta l'occupazione attuata in data 22/05/1979;

- con delibera di Consiglio Comunale n. 5.770 del 16/04/1981 veniva disposto l'esproprio dell'area di 992 mq per eseguire contestualmente opere di sistemazione superficiale della stessa;

- la società proprietaria dell'area, Società Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno e C. S.a.s. oggi in liquidazione, successivamente all'avvio della procedura espropriativa impugnava il provvedimento ablativo innanzi al giudice amministrativo competente (*TAR dell'Emilia-Romagna*) che, con sentenza n. 146 del 16 dicembre 1996 depositata il 19 marzo 1998 rigettava il ricorso;

- avverso predetta sentenza di primo grado la società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C s.a.s." proponeva impugnazione ed all'esito del giudizio di appello il Consiglio di Stato con sentenza della sezione IV del 18 marzo 1999, n. 302 accoglieva il gravame ed annullava la delibera del Consiglio Comunale n. 5770/81 che aveva disposto l'esproprio dell'area frattanto destinata a parcheggio pubblico;

- con due successive transazioni stipulate tra la società espropriata ed il Comune di Cattolica, rispettivamente del 31 marzo 2007 e del 7 agosto 2009 la società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s." si dichiarava disposta a rinunciare agli effetti della sentenza del Consiglio di Stato n. 302/1999, ossia al recupero della proprietà del terreno oggetto di esproprio annullato e alla pretesa risarcitoria, a condizione che il Comune, a corrispettivo di predetta rinuncia, le retrocedesse il diritto di proprietà nel sottosuolo con contestuale autorizzazione alla realizzazione di un garage interrato e che costituisse un diritto di superficie per 90 anni su area da destinare a parcheggi a raso, con costi per la realizzazione del solaio del piano interrato in grado di sopportare un carico di

300 Kg/mq e per la sua impermeabilizzazione oltre alla sistemazione dell'arredo di superficie, a completo carico del Comune;

- l'accordo di cui sopra era subordinato alla possibilità oggettiva di effettuare la costruzione del garage interrato, in assenza di ritrovamenti di reperti archeologici, previo sondaggio da effettuarsi sull'intera area mediante scavo di un metro e mezzo, nonché alla demolizione di un muro a confine con la società Pritelli s.r.l.;

- con i medesimi accordi il Comune di Cattolica aveva garantito l'impegno della società "Pritelli s.r.l." di procedere all'esecuzione dello scavo di un metro e mezzo sull'intero terreno oggetto dell'esproprio annullato, di cedere una porzione della propria area onde consentire la realizzazione del garage interrato, di costituire una servitù di passaggio nel proprio garage interrato per poter raggiungere dalla pubblica via quello di futura costruzione e di realizzare l'arredo urbano;

- data l'inerzia della Soc. Pritelli s.r.l., le condizioni contenute nell'accordo transattivo sopra riportato non trovavano attuazione e, conseguentemente, la Società Immobile Piazza Mercato S.a.s con propria nota del 18 maggio 2011 dichiarava la risoluzione per inadempimento dell'accordo transattivo e richiedeva al Comune di Cattolica la restituzione dell'area ed il pagamento dell'indennità di occupazione *sine titulo*;

- in difetto di restituzione volontaria dell'area la Società Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno e C. S.a.s. in liquidazione, rappresentata e difesa dall'avv. Franco Marcolini proponeva ricorso al TAR dell'Emilia-Romagna - R.G. n. 593/2016 - contro il Comune di Cattolica, instando per l'accertamento dell'intervenuta risoluzione dell'accordo transattivo, con condanna alla immediata restituzione dell'area di sua proprietà (Fig. 3 mappale 360) adiacente Piazza Mercato e al risarcimento del danno per il periodo di occupazione *sine titulo*, e ciò a ristoro della propria impossibilità di potere utilizzare il bene *de quo*

- con sentenza N.00880/2021 REG.PROV.COLL. N.00593/2016 REG.RIC. pubblicato in data 26 ottobre 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 marzo 2007 e il 7 agosto 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 gennaio 2022), per valutare se restituire l'area alla ricorrente, ovvero acquisirla, previa assunzione degli atti di competenza degli organi collegiali dell'Ente ed entro il medesimo termine svolgere le coerenti operazioni materiali (*in caso di restituzione*) ovvero emanare il provvedimento di acquisizione, da notificare tempestivamente alla proprietaria e da trascrivere presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura dell'amministrazione precedente, con comunicazione alla Corte dei Conti;
- 60 giorni, decorrenti dalla comunicazione o notificazione della sentenza (27 dicembre.2021), per formulare una proposta di liquidazione del danno da illegittima

occupazione nel rispetto dei parametri enunciati e con pagamento della somma da eseguire nei successivi 60 giorni.

- con ricorso notificato in data 7 dicembre 2021, il Comune di Cattolica interponeva appello (RG 10544/2021) avverso la sentenza emessa dal TAR dell'Emilia-Romagna, all'esito del quale il Consiglio di Stato adito, con propria sentenza numero 5557/2022, respingeva il gravame e condannava l'appellante al pagamento delle spese del giudizio liquidate oltre accessori di legge;

DATO ATTO che:

- con la nota prot. 47356 del 6 dicembre 2021 l'Ing. Brioli, dietro incarico del Comune di Cattolica (*determina 939 del 29 novembre 2021*) depositava una prima stima per la determinazione del valore di mercato riferito alla data del 22 maggio 1979 dell'area denominata piazzetta delle Erbe e per la quantificazione di un importo congruo per la formulazione di una proposta di liquidazione del danno da occupazione illegittima, nel rispetto dei parametri indicati nella citata sentenza del TAR;

- con la nota prot. 25649/2022 del 6 luglio 2022, successivamente integrata con altra perizia risultante dalla nota prot. 7208 del 20 febbraio 2023, l'Avv. Franco Marcolini, nell'interesse della società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. sas in liquidazione" trasmetteva la perizia estimativa del danno da occupazione senza titolo e del valore dell'area redatta dal consulente di parte Ing. Ermete Dal Prato;

- con la nota prot. 12163 del 24 marzo 2023 l'Ing. Brioli, dietro nuovo incarico del Comune di Cattolica (*determina 193 del 14 marzo 2023*) depositava una nuova stima contenente le osservazioni e le controdeduzioni alla perizia redatta dell'Ing. Dal Prato relativamente alla valutazione immobiliare dell'area Piazzetta delle Erbe, nonché all'indennizzo del danno da illegittima occupazione;

- la rivisitazione peritale richiesta all'Ing. Brioli era scaturita sia dalla necessità di controdedurre e/o accogliere parzialmente le argomentazioni estimative poste in essere dall'Ing. Ermete Dal Prato, nonché per tenere in considerazione la superficie reale dell'area interessata, così come risultante dal frazionamento nel frattempo perfezionato a cura del Geom. Alessandro Alesiani.

- la valutazione di cui sopra si è sviluppata sulla base di quanto disposto dal TAR nella sent n. N.00880/2021 REG.PROV.COLL. N.00593/2016 REG.RIC. e specificamente :
“La base di valore sarà il valore di mercato, come definito dagli standard internazionali di valutazione, e cioè *“l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione [la data di riferimento indicata dal committente] da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni. In alternativa e se sarà necessario potrà essere utilizzata come base di valore il valore equo (fair value o equitable value) e cioè il prezzo stimato per il trasferimento di un'attività o una passività tra parti ben informate e interessate all'operazione, che rispecchi adeguatamente i rispettivi interessi. Se richiesto espressamente, potrà essere infine determinato il valore speciale e cioè un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un acquirente speciale.”*;

- dalla seconda stima dell'Ing. Brioli emerge una valutazione in aumento rispetto a quella depositata con la nota prot. 47356 del 6 dicembre 2021. Detto incremento che scaturisce in primo luogo dalle operazioni comparative rispetto alla stima di Villa Fulgida (*che la sentenza definisce quale “utile base di comparazione”*) con le dovute operazioni di “adjustment”, per riequilibrare le differenze intrinseche ed estrinseche tra i due immobili. Infatti, il valore di Piazzetta delle Erbe presenta caratteristiche del tutto diverse rispetto all'area comparata. In secondo luogo, recepisce, seppur parzialmente le osservazioni contenute nella valutazione

di controparte.

Da ultimo, il maggior valore è riconducibile alla maggior superficie reale dedotta dal frazionamento nel frattempo perfezionatosi.

- nella stima di cui sopra, depositata con la nota prot. 12163 del 24 marzo 2023 l'Ing. Brioli quantifica in complessivi **€ 1.050.000,00** la somma totale dovuta dal Comune di Cattolica alla Ditta Immobiliare Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. in liquidazione, scaturente dalle seguenti somme:

* VALORE DI ESPROPRIO DELL'AREA: € 373.500,00 cui va aggiunto il 10% in caso di accettazione del presente accordo bonario, per un totale complessivo di € 410.850,00, arrotondati ad **€ 410.000,00 tot.;**

*QUANTIFICAZIONE DEL DANNO, EX ART: 42 bis T.U.E., RIVALUTATO AL 31/12/2023: **€ 617.000,00** oltre interessi di **€ 23.000,00;**

- la società Immobiliare Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. in liquidazione, al fine della composizione bonaria, si è dichiarata disposta ad accettare, a saldo e stralcio di ogni suo avere le seguenti somme per i titoli in appresso indicati:

* VALORE DI ESPROPRIO DELL'AREA: **€ 410.000,00;**

*DANNO EMERGENTE EX ART: 42 bis T.U.E.: **€ 590.000,00;**

* RIMBORSO SPESE E COMPETENZE PROFESSIONALI: **€ 45.000,00**

e così complessivamente **€ 1.045.000,00** dichiarandosi disposta ad accettare, a titolo di pagamento di quest'ultimo importo di 45.000,00 euro, l'affidamento in concessione per anni 50 (cinquanta) di tre posti auto (stalli), muniti di dissuasori elettrici di sosta, da realizzare sull'area *de qua* in prospicenza della galleria dell'attiguo condominio, ma alla condizione essenziale che gli oneri per la loro esecuzione e manutenzione siano a carico del Concedente e che l'affidamento in concessione contempli il diritto di subingresso del terzo avente causa dal concessionario;

- visto il certificato di destinazione urbanistica qui allegato **sub 1** da cui risulta l'inedificabilità dell'area in oggetto;

Tutto quanto innanzi premesso, tra le Parti in epigrafe, che concordano in via bonaria la congruità degli importi innanzi espressi, con le specificazioni di seguito riportate, si

CONVIENE e STIPULA

quanto segue:

ARTICOLO 1

La premessa che precede costituisce parte integrante e sostanziale del presente Accordo;

ARTICOLO 2

La Ditta Immobiliare Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. in liquidazione (parte cedente) si impegna a cedere al Comune di Cattolica l'area identificata catastalmente al Fg. 3 mappale 4784 di mq. 889 così come identificata nel frazionamento eseguito dal Geom. Alessandro Alesiani, che si allega alla presente **sub 2** per farne parte integrante.;

ARTICOLO 3

Il Comune di Cattolica si impegna a corrispondere in favore della Ditta Immobiliare Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. in liquidazione la somma complessiva di euro **1.045.000,00** scaturente dalla somma dei valori di seguito riportati, determinati in via transattiva:

- valore dell'area espropriata (comprensivo del pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale)

ai sensi dell'art. 42 bis co.1 D.lgs. 327/2001: **€ 410.000,00**

-danno emergente da occupazione *sine titulo* ex art. 42 bis co. 3 D.lgs 327/2001: **€ 590.000,00**

- rimborso spese e competenze professionali: **€ 45.000,00**

- Totale **€ 1.045.000,00**

Sulle somme come sopra quantificate non sono dovuti interessi legali o moratori, od altre somme a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 4

Le parti di comune accordo statuiscono che il pagamento avverrà nelle misure e modalità di seguito specificate:

***€ 1.000.000,00** (*unmilione virgola zero zero*), che il Comune di Cattolica si impegna a versare con mezzi legali in favore della Ditta Immobiliare Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. in liquidazione, **entro e non oltre la data del 15 ottobre 2023**, fissata per la formalizzazione del presente accordo;

***€ 45.000,00** mediante affidamento in concessione alla società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Franco & C. s.a.s." e per essa all'avv. Franco Marcolini quale creditore della medesima di corrispondente importo, entro e non oltre predetta data del 15 ottobre 2023, di tre posti auto (stalli), muniti di dissuasori elettrici di sosta, da realizzare sull'area *de qua* in prospicenza della galleria dell'attiguo condominio, con oneri per la loro esecuzione e manutenzione a carico del Concedente il tutto come da concessione allegata **sub 3**.

L'esatta ubicazione degli stalli viene evidenziata nella planimetria **allegata sub 4**.

ARTICOLO 5

La parte cedente, con la sottoscrizione del presente atto, autorizza sin da ora il Comune di Cattolica ad occupare i terreni sopra indicati senza necessità di ulteriori formalità, ma nel rispetto dell'affidamento in concessione di cui alla precedente clausola n. 4.

Nel caso in cui non si dovesse perfezionare l'atto di cessione nel termine di cui alla precedente clausola n. 4, la società Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. in liquidazione si riserva ogni diritto ivi compreso quello di richiedere e richiedendo ottenere l'immediata retrocessione del bene.

ARTICOLO 6

Con l'adempimento di tutte le obbligazioni di cui al presente accordo e della concessione allegata e quindi, all'esito del pagamento del complessivo importo di cui al punto 3), nelle modalità di cui al punto 4) la Ditta Immobiliare Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. in liquidazione, dichiara di ritenersi interamente soddisfatta e di non avere null'altro a pretendere dal Comune di Cattolica, in particolare per le causali di cui alla sentenza n. N.00880/2021 REG.PROV.COLL. N.00593/2016 REG.RIC.

ARTICOLO 7

A seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale, il presente accordo potrà essere attuato mediante atto pubblico notarile o amministrativo, ovvero mediante decreto di esproprio o atti equipollenti.

ARTICOLO 8

Il presente accordo è sottoposto alla condizione sospensiva dell'esito positivo della deliberazione da parte del Consiglio Comunale in merito:

- al riconoscimento del debito fuori bilancio;

- all'acquisizione sanante;

-all'approvazione dell'affidamento in concessione dei 3 stalli, quale componente dell'indennizzo.

ARTICOLO 9

Per ogni controversia nascente dalla interpretazione o esecuzione del presente accordo sarà esclusivamente competente il Foro di Rimini

Redatto, confermato e sottoscritto in Cattolica il _____ .

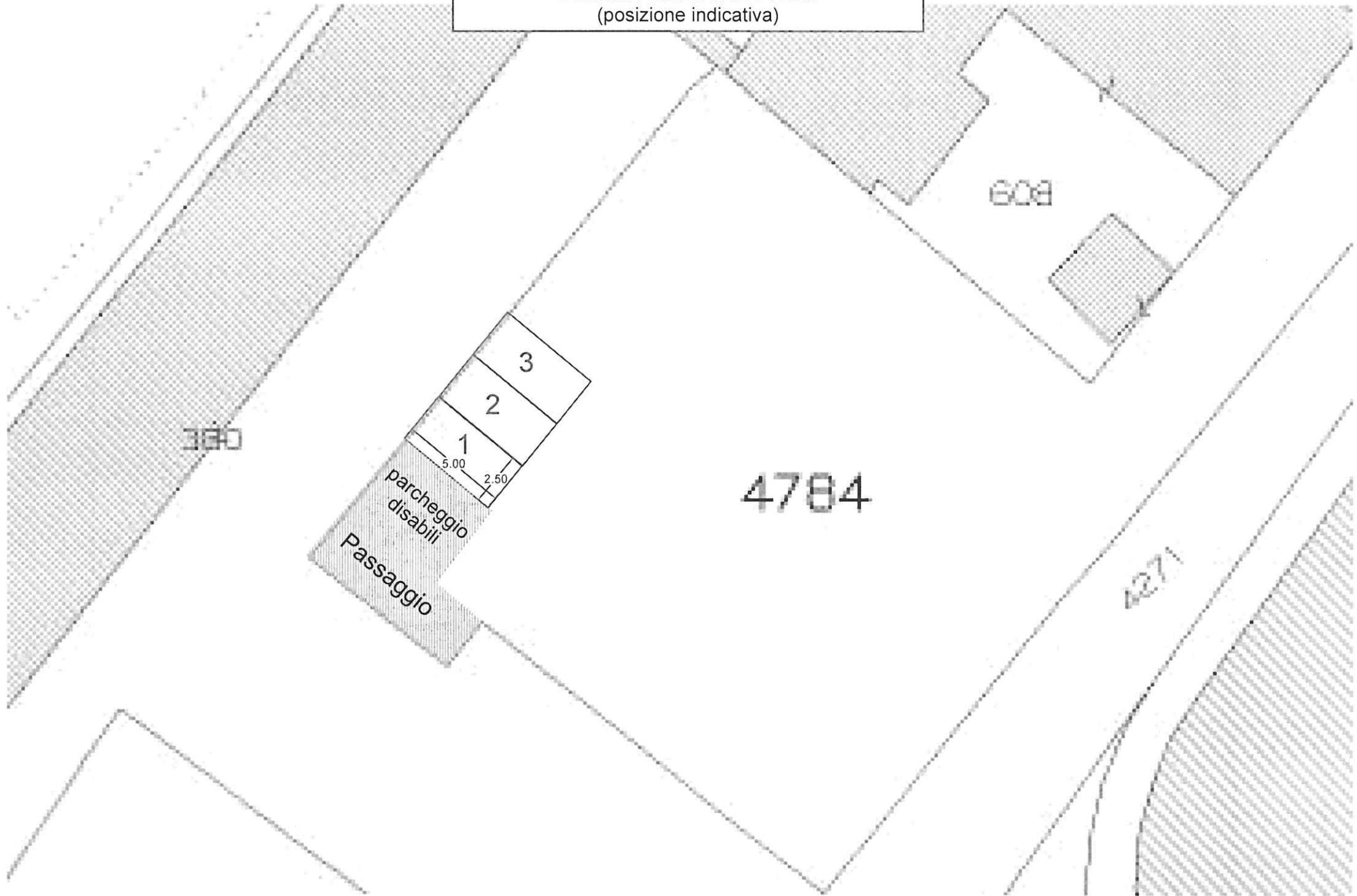
Il Dirigente del sett. 5

Dott. Baldino Gaddi

Il Legale Rappresentante della ditta "Immobile Piazza Mercato di Venturini
Bruno & C. s.a.s

F S VAMPALÈ 4784 - CATTOLICA

SCHEMA CESSIONE STALLI
(posizione indicativa)



3

2

1

5.00

2.50

parcheggio
disabili

Passaggio

4784

4271

300

4272

COMUNE DI CATTOLICA
(Provincia di Rimini)

Rep. n.

del

**CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO DI N. 3 POSTI AUTO (NN.1-2-3),
NEL'AREA DENOMINATA "PIAZZETTA DELLE ERBE"**

L'anno Duemilaventitre (2023), addì , del mese di ---- , nella Residenza Municipale di Cattolica, con la presente scrittura privata

TRA

- il Comune di Cattolica codice fiscale n. 00343840401 nella persona del Dott. Baldino Gaddi – Dirigente del settore 5 “Lavori pubblici, Servizi Tecnici, Patrimonio” del Comune di Cattolica.- tel. 0541-966712, – e.mail: gaddibaldino@cattolica.net, domiciliato per la carica presso il Comune di Cattolica - Piazza Roosevelt, 5

- e l'Avv. Franco Marcolini nato a ----- il ----- residente a ----- Via -----C.F. ----- in qualità di concessionario, in virtù della scrittura privata di Accordo Bonario,

PREMESSO

- che la presente concessione deriva direttamente dall' Accordo Bonario sottoscritto in data --/--/----, e ne costituisce diretta e condizionata attuazione richiamando altresì integralmente le premesse in esso contenute ed è soggetta, pertanto, alla condizione sospensiva di cui all'art. 8 del medesimo accordo;

- che nell'accordo di cui sopra si è quantificato in complessivi € 1.045.000,00 l'ammontare definitivo dell'indennizzo dovuto dal Comune di Cattolica alla ditta “Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. sas in liquidazione” per l'indebita occupazione e per l'acquisizione ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001 dell'area denominata “Piazzetta delle Erbe”;

- che sempre nell'Accordo di cui sopra, si pattuivano le seguenti misure e modalità di pagamento:

***€ 1.000.000,00** in denaro, che il Comune di Cattolica si impegnerà a versare in favore della Ditta Immobiliare Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. in liquidazione nei termini previsti dal citato art. 42 bis e comunque non oltre il 15 ottobre 2023;

***€ 45.000,00** in forma equivalente, mediante affidamento in concessione di 3 posti auto in favore dell'Avv. Franco Marcolini, quale creditore della ditta di cui sopra, a titolo di spese legali, relative all'assistenza giudiziale e stragiudiziale inerente la procedura per l'intero procedimento. La concessione avrà una durata di anni 50, e i posti auto (stalli) saranno muniti di dissuasori di sosta, da realizzare sull'area *de qua* in prospicenza della galleria dell'attiguo condominio, senza gravami od oneri per la loro

esecuzione a carico dell'Avv. Franco Marcolini e dei suoi aventi causa;

- che l'esatta ubicazione degli stalli viene evidenziata nella planimetria allegata (all. 1)

- che il Consiglio Comunale alla seduta del 31/7/2023 riconosceva il pagamento di € 1.045.000,00, articolato come sopra, quale indennizzo per indebita occupazione ed acquisizione ex art. 42/bis D.P.R. 327/2001 dell'area in premessa descritta oltre spese accessorie;

- che per quanto sopra esposto, con Determinazione n. -- del -----, veniva approvato l'accordo bonario e contestualmente veniva autorizzata la concessione in uso esclusivo dei suddetti parcheggi direttamente all'Avv. Franco Marcolini, quale corrispettivo in virtù dall'Accordo Bonario da cui la presente concessione deriva, fermo restando il diritto di subingresso del terzo avente causa dal concessionario, nei limiti disciplinati dalla presente concessione.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1

Oggetto della concessione

Il Comune di Cattolica, come sopra rappresentato, concederà in uso esclusivo all'Avv. Franco Marcolini i posto auto contrassegnati con i numeri 1-2-3, nell'ambito dell'area distinta al NCEU fg.---- p.lla ---- (come da planimetria allegata) a decorrere dalla data di efficacia del decreto espropriativo sanante ex art. 42 bis D.P.R. 327/2001 per l'acquisizione dell'area in premessa al patrimonio dell'Ente e sotto la condizione sospensiva della sua conclusione positiva.

ARTICOLO 2

Durata ed efficacia della concessione

La concessione in uso ha la durata di anni CINQUANTA, aventi decorrenza dalla data di efficacia del decreto sanante, come sopra specificato ed è soggetta alla condizione sospensiva specificata all'art. 8 dell'accordo bonario da cui deriva.

La concessione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche.

ARTICOLO 3

Destinazione

I posti auto sono concessi in uso esclusivamente per il parcheggio di auto o motoveicoli, con espresso divieto di effettuare in loco lavaggi o riparazioni di veicoli a motore, arrecare molestie con prove di motore, segnalazioni acustiche o disturbare il vicinato in altro modo, ostacolare, ostruire o rendere difficoltoso il passaggio nelle corsie comuni, nonché l'utilizzo degli altri posti auto e box presenti nello stabile. Salva preventiva autorizzazione del concedente è espressamente vietato al concessionario cedere il contratto a terzi, o destinarli ad usi diversi da quello previsto, a pena di revoca della presente concessione, fermo restando invece il diritto di subentro automatico *mortis causa* dell'erede, nei limiti della durata del presente contratto.

Il silenzio o l'acquiescenza del concedente al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o sublocazione che eventualmente avvenissero, ha esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del concessionario.

ARTICOLO 4

Corrispettivo

Il corrispettivo per la concessione, pattuito e anticipato per tutta la sua durata (50 anni) è di € 15.000,00 a stallo, per un totale di € 45.000,00 e deriva dalla sottoscrizione dell'Accordo Bonario (dal quale la

presente concessione è generata) con cui il concessionario si dichiara disposto ad accettare che parte dell'indennità dovuta per l'indebita occupazione e per l'acquisizione dell'area *de qua*, venga saldata da parte dell'Amministrazione mediante la presente concessione, che si ritiene congrua, per durata e importo, con quanto dovuto al concessionario Avv. Franco Marcolini, a sua volta creditore della ditta espropriata "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. sas in liquidazione", per i titoli su indicati

ARTICOLO 5

Oneri in capo al concedente

Il Comune Concedente si obbliga a dotare i 3 posti auto di dissuasori elettrici di sosta, facendosi carico degli oneri per la loro esecuzione e per la manutenzione del manto stradale;

ARTICOLO 6

Oneri e responsabilità in capo al conduttore

Sono espressamente posti a carico del concessionario gli oneri di manutenzione ordinaria del bene concesso. Il concessionario è costituito custode degli stalli oggetto di concessione ed esonera espressamente il Comune proprietario da ogni responsabilità per danni sia diretti che indiretti che potessero pervenire da fatto od omissione dolosa o colposa anche di terzi, così come resta esonerato da qualsiasi responsabilità per scasso, rotture, manomissioni per tentato furto consumato dei veicoli presenti nel posto auto. Nessun diritto a compensi o indennizzi spetterà al concessionario per eventuali danni o disagi che gli potessero derivare in conseguenza di lavori sull'area *de qua* ovvero sulle vie adiacenti, nè nel caso in cui, per riparazioni necessarie o indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso e il godimento del posto auto.

Il concessionario si obbliga altresì, a seguito di congruo preavviso da parte del Comune, a consentire lo svolgimento di eventi pubblici in loco, nella misura non superiore a 2 eventi l'anno di durata non superiore a 2 giorni.

Il concessionario dichiara di avere preso visione dei luoghi oggetto della presente concessione, di averne constatato lo stato di fatto e di non sollevare riserva alcuna.

ARTICOLO 7

Riconsegna

Al termine della concessione o in caso di cessazione anticipata del contratto, qualunque ne sia la causa, il concessionario ha l'obbligo di riconsegnare il posto auto nello stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale deperimento dovuto alla vetustà ed all'uso, libero da ogni bene di sua proprietà o da lui detenuto o posseduto.

ARTICOLO 8

Recesso anticipato

E' in facoltà del concessionario recedere anticipatamente per gravi motivi, con preavviso da formalizzarsi mediante PEC, senza che allo stesso possa essere riconosciuto alcun rimborso spese o somme a titolo di risarcimento.

ARTICOLO 9

Divieto di sub – concessione

In assenza di preventiva autorizzazione del concedente, è fatto divieto di sub – concessione, anche parziale, o di cessione del contratto, fermo restando invece il diritto di subentro automatico *mortis causa* dell'erede, nei limiti della durata del presente contratto.

Inoltre, nelle anzidette ipotesi di subingresso, il Comune concedente subordina il trasferimento del contratto in essere con parte alienante alla preliminare verifica sul possesso dei requisiti di ordine

generale da possedere da parte dell'acquirente al fine di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

ARTICOLO 10
Clausole finali

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano parte integrante e sostanziale dell'Accordo Bonario sopra richiamato, dal quale la presente concessione ha origine. Con l'esatto adempimento delle stesse, le parti si dichiarano interamente soddisfatte e dichiarano di non avere null'altro a pretendere.

ARTICOLO 11
Norme generali – controversie

Per quanto non previsto nella presente convenzione, valgono le norme di legge vigenti in materia. Per le eventuali controversie, sarà competente il foro di Rimini.

ARTICOLO 12
Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 in materia di protezione dei dati personali, si fa presente che i dati personali forniti dal concessionario saranno raccolti e trattenuti presso l'Amministrazione comunale per la finalità esclusiva di gestione del rapporto contrattuale.

Comune di Cattolica
Dirigente. LL.PP., SERVIZI TECNICI, PATRIMONIO
Dott. Baldino Gaddi

Il Concessionario
Avv. Franco Marcolini
