



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 761 DEL 06/09/2023

AREA DENOMINATA PIAZZETTA DELLE ERBE - ASSUNZIONE IMPEGNO
DI SPESA PER LIQUIDAZIONE INDENNIZZO PER INDEBITA
OCCUPAZIONE E ACQUISIZIONE SANANTE

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.
- 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. 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 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 26/10/2021 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 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 dall'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 “*adjustement*”, 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 31/12/2023: **€ 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 forfettariamente 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 mediante Accordo Bonario sottoscritto tra le parti in data 28/7/2023 si è quantificato 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 impegna a versare in favore della Ditta Immobiliare Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. in liquidazione;

***€ 45.000,00** in forma equivalente, mediante affidamento in concessione alla società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s." e per essa all'avv. Franco Marcolini quale creditore della medesima di corrispondente importo, entro e non oltre il 15 ottobre 2023, di tre posti auto (stalli).

– 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 con Delibera di Consiglio Comunale n 57 del 31.07.2023 si è riconosciuto il pagamento come sopra articolato in favore della Ditta "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s".

– che la copertura finanziaria dell'investimento è prevista tra gli investimenti nel bilancio di previsione 2023 – 2025, esercizio 2023 al cap 440011 (spese ed oneri derivanti da soccombenze in giudizio e transazioni – titolo II);

– che con la Delibera di Consiglio Comunale sopra richiamata si è provveduto altresì alla copertura finanziaria delle spese propedeutiche al trasferimento della proprietà (frazionamento, atti di trasferimento, ecc...), stimate in circa 5.000,00 €, salvo conguaglio;

RIITENUTO, per quanto sopra esposto, di 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 indisponibile dell'Ente dell'area di proprietà della ditta su indicata;

Visti:

- lo Statuto e il Regolamento di organizzazione dell'Ente;
- la legge 7 agosto 1990, n. 241, "Norme in materia di procedimento amministrativo e di [diritto di accesso](#) ai procedimenti amministrativi";
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

- l'art. 107 commi da 1 a 6 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- l'art.147-bis del D. Lgs. n. 267/2000 che dispone in materia di controlli di regolarità amministrativa e contabile negli enti locali;
- l'art. 183 del D. Lgs. n. 267/2000 che dispone in materia di impegni di spesa da parte degli enti locali;
- l'art. 191 del D. Lgs. n. 267/2000 che dispone in materia di regole per l'assunzione di impegni di spesa e per l'effettuazione di spese da parte degli enti locali;

RICHIAMATA

La Deliberazione di Consiglio Comunale n 57 del 31.07.2023 con la quale si riconosceva il pagamento come in premessa specificato, approvando altresì la concessione che ne deriva;

VISTO

Il parere favorevole espresso con verbale n. 21/2023 dal Collegio dei Revisori alla proposta di deliberazione per l'approvazione, altresì del debito fuori bilancio per un importo complessivo di € 1.050.000,00, derivante dalla sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia Romagna di Bologna n. 880/2021, pubblicata il 26/10/2021.

DETERMINA

- 1- di dare atto che le premesse formano parte integrante esostanziale del presente atto;
- 2- Di impegnare sul cap 440011 la somma di Euro 1.000.000,00, di cui Euro 410.000,00 per indennità di espropriazione ed Euro 590.000,00 per il risarcimento del danno emergente da occupazione *sine titulo* ex art. 42 bis co. 3 D.lgs. 327/2001, per il perfezionamento dell'acquisizione al patrimonio dell'Ente dell'immobile censito al catasto al fg. 3 Mappale 4784 di proprietà della Ditta "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s.";
- 3- di prenotare altresì la somma di € 5.000,00 per spese accessorie, propedeutiche al trasferimento della proprietà sul cap. 440011;
- 4- Di dare atto che con successivo provvedimento si procederà alla liquidazione delle somme a favore della Ditta "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s.";
- 5- Di dare atto che l'acquisto della proprietà avverrà a seguito dell'emissione del decreto di acquisizione sanante ex art. 42 bis d.P.R. 327/2001 e s.m.i.,,
- 6- di dare altresì atto che ai sensi del comma 4 della norma sopra indicata, l'acquisizione definitiva è sottoposta alla condizione sospensiva della liquidazione e del pagamento dell'indennizzo per l'intero importo specificato in premessa, così come concordato dalle parti e quindi a seguito dell'effettivo pagamento della somma di € 1.000.000,00 in favore della ditta "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. e della sottoscrizione della concessione dei 3 posti auto a titolo di pagamento in forma equivalente al denaro, direttamente all'Avv. Franco Marcolini, quale creditore della Ditta Espropriata, per l'importo di 45.000,00 €. Il tutto, entro il termine del 15 ottobre 2023, così come pattuito dalle parti mediante l'accordo bonario sottoscritto in data 28/7/2023.

7- di autorizzare l'affidamento in concessione per anni 50, a decorrere dalla data di efficacia del decreto di esproprio, di n. 3 stalli, ubicati come da allegata planimetria, in favore dell'Avv. Franco Marcolini, per le ragioni sopra riportate.

8 –di impegnare la somma di € 45.000,00 sul bilancio di previsione 2023 come segue:

- quanto € 26.592,44 sul capitolo 440001 previo storno ai sensi dell'art. 57 comma 7 lett. f del vigente regolamento di contabilità di € 13.561,94 dal capitolo 270002;
- quanto € 8.423,22 sul capitolo 270013 previo storno ai sensi dell'art. 57 comma 7 lett. f del vigente regolamento di contabilità di € 2.440,00 dal capitolo 271000;
- quanto € 9.984,34 sul capitolo 860011.

9- di accertare la somma equivalente pari ad € 45.000,00 sul capitolo di entrata 560000 bilancio di previsione 2023.

10 - di individuare nella persona del Dirigente Dott. Baldino Gaddi il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione;

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

Settore 05

Patrimonio

ESECUTIVITA'

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

Cattolica li, 06/09/2023

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.)



Bilancio 118/2011 - Elenco Variazioni Capitoli 2023

Comune di Cattolica

Esercizio: 2023

Capitolo	Descrizione	Rif. Bil.	Stanziamiento	Variazioni	Variazioni (+)	Variazioni (-)	Assestato
2023 S 270002	INCARICHI DI PATROCINIO E SPESE LEGALI	1.11.1.0110	CP 164.992,77	-13.561,94	0,00	-13.561,94	151.430,83
			CS 211.787,36	-13.561,94	0,00	-13.561,94	198.225,42
<i>Fondo Pluriennale Vincolato: Altri servizi generali (Titolo 1)</i>			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2023 S 270013	INDENNIZZI E RIMBORSO DI SPESE LEGALI	1.11.1.0110	CP 10.000,00	2.440,00	2.440,00	0,00	12.440,00
			CS 22.842,48	2.440,00	2.440,00	0,00	25.282,48
2023 S 271000	POLIZZE ASSICURATIVE ALTRI SERVIZI GENERALI - TUTELA LEGALE	1.11.1.0110	CP 20.000,00	-2.440,00	0,00	-2.440,00	17.560,00
			CS 20.000,00	-2.440,00	0,00	-2.440,00	17.560,00
2023 S 440001	SPESE ED ONERI DERIVANTI DA SOCCOMBENZE IN GIUDIZIO E TRANSAZIONI	1.11.1.0110	CP 114.254,24	13.561,94	13.561,94	0,00	127.816,18
			CS 114.254,24	13.561,94	13.561,94	0,00	127.816,18
<i>Fondo Pluriennale Vincolato: Altri servizi generali (Titolo 1)</i>			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale Variazioni CP Spese			309.247,01	0,00	16.001,94	-16.001,94	309.247,01
Totale Variazioni CS Spese			368.884,08	0,00	16.001,94	-16.001,94	368.884,08
Totale Variazioni Fondi Spese			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00