



# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 1096 DEL 15/12/2023

AREA DENOMINATA PIAZZETTA DELLE ERBE - DETERMINA A CONTRARRE PER AFFIDAMENTO DI INCARICO PROFESSIONALE E CONTESTUALE APPROVAZIONE ATTO DI AVVERAMENTO DELLA CONDIZIONESOSPENSIVA DELL'ACQUISTO DELLA PROPRIETA' DA PARTE DEL COMUNE DI CATTOLICA E ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA PER LIQUIDAZIONE NOTA PRO-FORMA NOTAIO PIETRO FABBRANI PER REGISTRAZIONE, TRASCRIZIONE E REDAZIONE ATTO DI AVVERAMENTO

**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 allora identificata al F. 3 mapp. 360 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 31/3/1967 e successivi, l'area in oggetto veniva riconosciuta di notevole interesse storico archeologico ed è stato su di essa apposto il vincolo di tutela specifico in base alla legge 1089 del 1939, ora D.lgs. 42/2004;
- 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, in seguito impugnato dalla società proprietaria dell'area, vedendosi accogliere il ricorso dal giudice amministrativo di primo grado, (TAR ) e successivamente dal Consiglio di Stato che, con sentenza della sez. IV del 18/03/1999, n. 302 accoglieva il ricorso della società proprietaria e annullava la predetta delibera del Consiglio Comunale n. 167/81 che disponeva l'esproprio;
- con due successive transazioni, subordinate 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, la società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno - C. s.a.s." rinunciava agli effetti della sentenza del Consiglio di Stato n. 302/1999,
- 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'inertza 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, 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 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 al fine di:
  - valutare se restituire l'area alla ricorrente, ovvero acquisirla, previa assunzione degli atti di competenza degli organi collegiali dell'Ente e 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;
  - formulare una proposta di liquidazione del danno da illegittima occupazione nel rispetto dei parametri enunciati e con conseguente pagamento della somma da esigere nei successivi 60 giorni.
- con ricorso notificato in data 7 dicembre 2021, il Comune di Cattolica, rappresentato dall'Avv. Silvio Campana, 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;

#### **Considerato che:**

- all'esito di uno scambio di stime, osservazioni e controdeduzioni, da parte dei Periti incaricati dalle parti, rispettivamente Ing. Roberto Maria Brioli da parte del Comune di Cattolica e Ing. Ermete dal Prato da parte dell'Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s, l'Ing. Brioli, nella stima, depositata con la nota prot. 12163 del 24 marzo 2023 quantificava in complessivi € 1.050.000,00 la somma

totale dovuta dal Comune di Cattolica alla Ditta Immobile 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% 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, EX ART: 42 bis T.U.E., RIVALUTATO AL 31/12/2023: **€ 617.000,00** oltre interessi di **€ 23.000,00;**  
**Visto** il certificato di destinazione urbanistica, da cui risulta l'inedificabilità dell'area in oggetto;

**Rilevato 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 denominata “Piazzetta delle Erbe”, ai sensi del sopra citato art. 42 bis, in assenza di una valida possibile soluzione alternativa ;
- che a seguito di trattativa, cristallizzatasi in un Accordo Bonario, sottoscritto in data 28/7/2023 le parti, sulla base delle operazioni peritali condotte dall'Ing. Roberto Maria Brioli, hanno concordemente 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 è impegnato a versare in favore della Ditta Immobile e Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. in liquidazione;

\*€ 45.000,00 in forma equivalente, mediante affidamento in concessione per anni 50 , di tre posti auto (stalli), da collocarsi sull'area *de qua* in prospicenza della galleria dell'attiguo condominio;

**Rilevato inoltre che:**

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 31/7/2023 è stato autorizzato il Dirigente responsabile del Settore 5, Lavori Pubblici, Ambiente, Servizi Tecnici, Patrimonio e PM, alla adozione del provvedimento di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Cattolica, dell'area identificata al C.T. fg. 3 p.lla 4784 – sup. 889 mq., compresa la comunicazione alla Corte dei Conti mediante invio di copia integrale del provvedimento, come previsto dal comma 7 della norma sopra indicata ed il frazionamento dell'area;

- con la medesima Deliberazione, il Consiglio Comunale ha approvato, altrtesi l'affidamento mediante concessione per anni 50 di n. 3 stalli, individuati dalle parti nell'area della piazzetta delle Erbe, quale pagamento di parte dell'indennizzo in forma equivalente e corrispondente ad un valore di € 45.000,00;

- con Decreto n. 1 del 12/10/2023, il Dirigente del settore 5 ha disposto l'acquisizione sanante al proprio patrimonio indisponibile della piena proprietà dell'area illegittimamente occupata, sita nel Comune di Cattolica, autorizzandone il trasferimento del diritto di proprietà in capo al predetto Comune: - mq 889,00 di terreno identificato in catasto terreni Foglio 3, p.lla 4784 del Comune di Cattolica, già occupato.

**Preso atto che :**

- con Determina Dirigenziale n. 761 del 6/9/2023 è stato assunto l'impegno di spesa per la somma di € 1.000.000,00 di cui € 410.000,00 per indennità di espropriazione ed € 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 sanante;

- con la medesima Determina Dirigenziale è stato autorizzato l'affidamento in concessione per anni 50, a decorrere dalla data di efficacia del decreto di esproprio, di n. 3 stalli, alla società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. sas in liquidazione" e per essa all'Avv. Franco Marcolini, creditore della medesima quale pagamento di parte dell'indennizzo in forma equivalente e corrispondente ad un valore di € 45.000,00;

- l'effetto traslativo del passaggio del diritto di proprietà, disposto con il decreto di cui sopra, era sottoposto alla condizione sospensiva della liquidazione e del pagamento dell'indennizzo per l'intero importo, così come concordato tra le parti, avvenuto con atto di liquidazione n. 293 del 12/10/2023 in favore della Ditta "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s. il liquidazione", e con la contestuale sottoscrizione del contratto di concessione, facente parte dell'indennizzo spettante a controparte, per anni 50, di tre posti auto (stalli), in favore dell'Avv. Franco Marcolini, quale creditore della società espropriata;

- l'effetto traslativo della proprietà era inoltre sottoposto alla ulteriore condizione sospensiva, prevista dall'art. 61 co. 4 del D.lgs 42/2004, e quindi all' eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero della cultura – Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio.

#### **Dato atto che:**

- con il pagamento delle somme come sopra specificate, effettuato nei termini di cui all'art. 42 bis DPR 327/2001, come da mandato di pagamento n. 6810 del 12/10/2023, il passaggio di proprietà del bene al patrimonio indisponibile dell'Ente si è perfezionato, con conseguente estinzione di ogni altro diritto reale o personale gravante sul bene, salvi quelli compatibili con quelli cui l'acquisizione è preordinata;

- con il decorso del termine di cui all'art. 61 D.lgs 22 gennaio 2004 n. 42, maturato in data 14/12/2023, senza che sia intervenuto l'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero della cultura – Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio, si è verificata altresì la condizione sospensiva di cui all'art. 61 co. 4 del D.lgs 42/2004.

- **VISTE e depositate agli atti, le fatture pro-forma, del Notaio Pietro Fabbrani, con sede in Cattolica, Via Renzi n. 11 per la redazione dell'atto di ricognizione dell'effettivo avveramento della condizione di cui sopra, nonché della registrazione e trascrizione del Decreto di esproprio sanante, che quantifica in € 4.098,36 compreso di spese ed oneri accessori e del contributo Cassa Previdenza 4%,+ iva, l'ammontare delle competenze professionali di sua spettanza ed in € 59.564,80 il totale delle anticipazioni ex art. 15 DPR 633/72, relative ad imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, imposta di bollo e tassa di archivio;**

#### **DATO ATTO CHE**

- si procede all'affidamento diretto ai sensi dell'art 50 comma 1 lett. b) D.Lgs 36/2023 per la prestazione professionale come sopra specificata, in favore del Notaio Pietro Fabbrani;

- che il preventivo relativo all'incarico di cui trattasi, presentato dallo Studio Notarile di cui sopra, risulta congruo e compatibile con l'impegno richiesto ed in linea con i prezzi di mercato, in quanto coerente con il tariffario di riferimento;

**RITENUTO** pertanto, di affidare l'incarico di cui trattasi al **Notaio Bernardi Fabbrani Pietro- Via Renzi n. 11 CATTOLICA 47841**, per un importo pari ad **€ 4.098,36 compreso di spese ed oneri accessori, e del contributo Cassa Previdenza 4%, + I.V.A. 22% per un totale complessivo di € 5.000,00 - SMARTCIG: ZB23DC442B;**

**RICHIAMATO** l'art. 17, comma 2, del Dlgs n. 36/2023 il quale prevede che, in caso di affidamento diretto, la decisione a contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;

**DATO ATTO** dell'avvenuta applicazione al presente procedimento dei principi di risultato, fiducia, accesso al mercato, buona fede e tutela dell'affidamento e principio di rotazione;

**DATO ATTO CHE** il codice SMART-CIG rilasciato da Anac ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136 del 13/08/10 è il n. **ZB23DC442B;**

**CONSIDERATO** inoltre che il sopraindicato professionista, in riferimento alla Legge n. 136/2010 e s.m., sarà obbligato al rispetto della tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi ed effetti dell'art. 3 di detta legge dando atto, a tal proposito, che ai sensi del comma 7 di detto articolo, prima della liquidazione si procederà a richiedere all'interessato la dichiarazione di attivazione del conto corrente dedicato come previsto da detta normativa;

- VISTO l'art. 6 bis della legge n. 241/1990, recante disposizioni in tema di conflitto di interessi, anche solo potenziale, introdotto dall'art. 1, comma 41 legge n. 190/2012, ed attestata l'assenza di conflitto di interessi nel presente procedimento per il responsabile del procedimento di acquisizione sanante;

Visto l'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 31/07/2023;

Vista la D.D. n. 761 del 6/9/2023

Visto l'art. 61 co. 4 del D.lgs 42/2004

Visto il decreto del Sindaco n. 3 del 21/1/2022, di conferimento dell'incarico al Dirigente del settore V;

Viste le Sentenze del TAR n. 00880/2021 REG.PROV.COLL. N. 00539/2016 REG.RIC. e Cds n. 557/2022;

VISTI, INOLTRE:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;

- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;

- Il D.lgs 36/2023;

- lo Statuto Comunale;

- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

- il D. Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 - Codice dei contratti pubblici, in attuazione dell'art. 1 della Legge 21/06/2022 n. 78 recante delega al Governo in materia di contratti pubblici;

ACCERTATA la regolarità della procedura intrapresa, nonché la conformità del presente atto alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti;

#### D E T E R M I N A

1) di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo anche sotto il profilo motivazionale;

2) di affidare l'incarico per le prestazioni professionali meglio dettagliate in premessa, **Notaio Bernardi Fabbrani Pietro- Via Renzi n. 11 CATTOLICA 47841**, per un importo pari ad **€ 4.098,36 compreso di spese ed oneri accessori, e del contributo Cassa Previdenza 4%, + I.V.A. 22% per un totale complessivo di € 5.000,00**, da assoggettare a ritenuta d'acconto- SMARTCIG: **ZB23DC442B**, dando atto che la pratica in oggetto comprende un'ulteriore fattura, di **€ 59.564,80** relativa alle anticipazioni ex art. 15 D.P.R. 633/72, da rifondere al medesimo Studio Notarile, comprensiva di: imposta di registro; imposta ipotecaria; imposta catastale; imposta di bollo e tassa di archivio. L'importo totale delle fatture emesse dallo stesso Notaio, e che si andrà a liquidare, ammonta a complessivi **€ 64.564,80**;

3) di **approvare** la bozza dell'atto di avveramento della condizione predisposto dal Notaio Pietro Bernardi Fabbrani, quale parte integrante e sostanziale del presente atto **(ALL1)**;

4) di **impegnare** pertanto l'anzidetta spesa lorda di € **64.564,80, comprensiva di competenze (€ 5.000,00 iva compresa) ed anticipazioni (€ 59.564,80)** come meglio dettagliate in premessa, a favore del sopracitato professionista, a far carico sui capitoli del bilancio di previsione 2023, come di seguito specificato:

- Quanto ad € **59.564,80**, relativi alle anticipazioni ex art. 15 dpr 633/72, sul capitolo **940003** "IMPOSTE DI REGISTRO E IMMOBILIARI", piano dei conti finanziario: 1,02,01,02 "Imposta di registro e di bollo"

- Quanto ad € **5.000,00**, relativi alle competenze da corrispondersi al Notaio Pietro Bernardi Fabbrani, per la transazione relativa alla delibera n. 57 del 31/7/2023 a far carico sul cap. **44001**, come da prenotazione di impegno di spesa, assunta con Determina Dirigenziale n. 761/2023.

5) di **dare atto che il codice SMARTCIG relativo agli onorari per l'affidamento dell'incarico professionale è: ZB23DC442B;**

6) di individuare nella persona del Dirigente del settore 5, Dott. Baldino Gaddi, il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

7) di trasmettere la presente determinazione al Responsabile dei Servizi Finanziari per l'acquisizione del visto di regolarità contabile, attestante la copertura finanziaria.

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 li, 15/12/2023

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.)



Repertorio n.

Raccolta n.

**ATTO DI ACCERTAMENTO DI AVVERAMENTO DI CONDIZIONE  
SOSPENSIVA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitrè il giorno

del mese di dicembre

20 dicembre 2023

In Cattolica, Via Renzi n. 11.

Avanti a me Pietro Bernardi Fabbrani, notaio in Rimini iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini,

sono comparsi

1 - SIGNORINI PAOLO, nato a Cattolica (RN) il 2 gennaio 1948, unitamente a  
- PARMA GUIDO, nato a Pesaro (PU) il 24 settembre 1971, entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociale di seguito indicata, i quali intervengono al presente atto nella qualità di unici Liquidatori e quindi legali rappresentanti della società in accomandita semplice costituita in Italia **"IMMOBILE PIAZZA MERCATO DI VENTURINI BRUNO & C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE"** in liquidazione, con sede legale in Cattolica (RN), Piazza Mercato n. 20, capitale sociale Euro 903,80 (novecentotré e ottanta), iscritta al Registro Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini con Codice Fiscale e Partita IVA: 00755250404, al n. 271475 del Repertorio Economico Amministrativo, in forza dei vigenti patti sociali e della delibera di nomina..?( di seguito per brevità nel presente atto anche **"Società"**);

2 - GADDI BALDINO, nato a Rimini (RN), il 24 luglio 1965, domiciliato per la carica presso la Residenza comunale di seguito indicata, il quale interviene al presente atto quale Dirigente del settore 5 "Lavori pubblici, Servizi Tecnici, Patrimonio", del Comune di Cattolica, con sede in Cattolica (RN), Piazza Roosvelt n. 5, codice fiscale 00343840401, con i poteri per questo atto conferiti dall'art. 44 dello Statuto di detto Comune e dall'art. 107 comma 3 lettera C del T.U.EE.LL. del 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni nonché in forza di Decreto Sindacale di nomina in data 21 gennaio 2022 n. 3, e della Delibera del Consiglio comunale n. 57 del 31 luglio 2023, e Decreto dirigenziale n. 1 in data 12 ottobre 2023.

Dette parti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale

PREMESSO

1 - che con Delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 31 luglio 2023, il Comune di Cattolica ha autorizzato il Dirigente responsabile del settore 5 "Lavori pubblici, Servizi Tecnici, Patrimonio" sopra costituito, all'adozione del provvedimento di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Cattolica, dell'area identificata al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 3 (tre) particella 4784 (quattromilasettecentottantaquattro) ente urbano di metri quadrati 889, (di seguito per brevità nel presente atto anche **"Area"**);

2 - che in ottemperanza alla delibera sopra citata, veniva emesso il Decreto n. 1 del 12 ottobre 2023, ex art. 42 bis del DPR 327 del 2001, in corso di registrazione, (di seguito per brevità nel presente atto anche **"Decreto"**), per l'acquisizione a favore del Comune di Cattolica, al proprio patrimonio indisponibile della piena proprietà dell'"Area" per il concordato indennizzo complessivo di Euro 1.045.000,00 (unmilionequarantacinquemila) ripartito in:

- Euro 455.000,00 (quattrocentocinquantacinquemila) a titolo di valore di esproprio dell'"Area";

- Euro 590.000,00 (cinquecentonovantamila) a titolo di quantificazione del danno ex art. 42 bis T.U.E;

da versarsi come segue:

- quanto ad Euro 1.000.000,00 (unmilione) mediante accredito su conto corrente intestato alla "Società";

- quanto ad Euro 45.000,00 (quarantacinquemila), per equivalente mediante affidamento in concessione per anni 50 (cinquanta) di tre posti auto (stalli), da collocarsi sull' "Area";

**3** - che nel predetto "Decreto" si precisava che:

3.1 - l' "Area" era ed è assoggettata al vincolo di cui al d.lgs 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

3.2 - l'efficacia del presente decreto è soggetta pertanto al mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e degli altri enti aventi diritto, così come previsto dagli articoli 60 ss. citato d.lgs.;

3.3 - che a tal fine il Dirigente sopra costituito, dichiara che il "Decreto" è stato notificato alla competente Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, a mezzo posta elettronica certificata ricevuta in data 16 ottobre 2023 ed è pertanto spirato il termine di legge per l'esercizio del diritto di prelazione, senza che il Ministero lo abbia esercitato;

3.4 - altresì che il "Decreto" è sottoposto altresì alla condizione sospensiva della avvenuta liquidazione e del pagamento dell'indennizzo per l'intero importo specificato e secondo le modalità indicate sopra indicate;

3.5 - che in data 13 ottobre 2023 è stato effettuato il pagamento della somma di Euro 1.000.000,00 (unmilione) mediante disposizione CRO n. 1101232860536552 a favore della società "Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. s.a.s ";

3.6 - in data 12 ottobre 2023 è stata sottoscritta la concessione per anni 50 (cinquanta) di tre posti auto (stalli), da collocarsi sull' "Area" ;

**4** - che il "Decreto" è stato altresì notificato alle parti ai sensi dell'art. 42 bis del DPR 327 del 2001 come segue:

4.1 - in data 17 ottobre 2023 al sig. Paolo Signorini, quale legale rappresentante della "Società" a mezzo deposito presso la Casa Comunale;

4.2 - in data 16 ottobre 2023 al sig. Guido Parma, quale legale rappresentante della "Società" a mani proprie;

**5** - che il "Decreto" è stato altresì notificato ai sensi dell'art. 42 bis del DPR 327 del 2001 in data 16 ottobre 2023 a mezzo posta elettronica certificata, alla sezione regionale della Corte dei Conti ai sensi dell'art. 42 bis del DPR 327/2001;

**6** - che essendosi verificate tutte le condizioni previste per l'acquisto di efficacia del "Decreto" è intenzione delle parti stipulare il presente atto di accertamento dell'avveramento di condizione sospensiva;

**7** - che il "Decreto" e lo stipulando atto di accertamento di avveramento verranno trascritti entrambi contestualmente a seguito della sottoscrizione del presente atto.

Tanto premesso, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

#### **ART.1) ACCERTAMENTO**

Le parti componenti dichiarano e riconoscono che:

- il diritto di prelazione spettante al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e degli altri enti aventi diritto, non è stato esercitato nei termini;

- i pagamenti previsti nel "Decreto", in denaro o in forma equivalente, sono stati tutti effettuati;

- le notifiche alle parti ed alla Corte dei Conti sono state correttamente effettuate;

che dunque le condizioni sospensive previste nel "Decreto" si è avverata. Conseguentemente, le Parti prendono atto che il "Decreto" di cui in premessa produce effetti a partire dalla data odierna e pertanto viene trasferito il diritto di piena proprietà dalla società "IMMOBILE PIAZZA MERCATO DI VENTURINI BRUNO & C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE" a favore del "COMUNE DI CATTOLICA", sulla porzione di terreno con **destinazione non agricola e non edificabile in zona centro storico**, sito in Comune di Cattolica, della superficie catastale di metri quadrati 889 (ottocentottantanove), senza sovrastanti fabbricati, e distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 3 (tre), particella 4.784 (quattromilasettecentottantaquattro), Ha 00.08.89; confinante con particella 4271, particella 380, salvo altri.

#### **ART. 2) EFFETTI, CONSEGNA E PATTI SPECIALI**

Le parti dichiarano che quanto in oggetto è già stato consegnato alla parte avente causa prima d'ora.

Tutti gli effetti del presente atto, anche ai fini del possesso, decorrono, tra le parti, a partire da oggi.

#### **ART. 3) URBANISTICA ED EDILIZIA**

La parte dante causa consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Cattolica in data 24 luglio 2023 **prot. <<temp1153>>** che si allega al presente atto sotto la lettera "A" e dichiara che non sono intervenute, dalla data del rilascio, modificazioni degli strumenti urbanistici e che non vi sono ordinanze inerenti lottizzazioni abusive.

#### **- CONFORMITA' DITTA CATASTALE**

L'intestazione catastale dell'immobile in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

#### **ART. 4) INDENNIZZO**

Le parti dichiarano che l'indennizzo di complessivi **Euro 1.045.000,00 ( unmilionequarantacinquemila)**, di cui Euro 455.000,00 (quattrocentocinquantacinquemila) (quattrocentodiecimila) a titolo di indennità di espropriazione ed Euro 590.000,00 (cinquecentonovantamila) a titolo di risarcimento del danno emergente per occupazione *sine titulo* ex art. 42 bis co. 3 D.lgs 327/2001.

La parte dante causa dichiara che il prezzo come sopra convenuto è stato già interamente pagato dalla parte avente causa con le modalità in seguito descritte.

#### **ART. 5) MODALITA' DI PAGAMENTO, MEDIAZIONE**

Ai sensi degli articoli 38, 47 e 48 D.P.R. n. 445 del 2000, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'art. 76 citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, ai fini dell'art. 35, comma 22, d.l. n. 223 del 2006, convertito nella legge n. 248 del 2006,

a) le parti dichiarano che il pagamento è stato effettuato nel modo seguente:

- Euro 1.000.000,00 (unmilione) mediante bonifico bancario CRO n. 1101232860536552 su conto corrente intestato alla parte dante causa, effettuato in data 13 ottobre 2023;

- Euro 45.000,00 (quarantacinquemila), a saldo, mediante sottoscrizione in data 12 ottobre 2023 della concessione per la durata di anni 50 (cinquanta) di tre posti auto (stalli) già citata in premessa.

b) inoltre, dichiarano le parti, ciascuna per quanto di propria spettanza, che la presente cessione è stata conclusa senza l'intervento di alcun intermediario ai sensi degli artt. 1754 ss. cod. civ.

#### **ART. 6) QUIETANZA ED IPOTECA LEGALE**

La parte dante causa dichiara di aver ricevuto dalla parte avente la somma

corrispondente al complessivo indennizzo dovuto, come sopra indicato, e ne rilascia quietanza di pieno e totale saldo, per gli effetti di cui all'articolo 1199 del codice civile, dichiarando quindi di non avere più nulla a pretendere dalla parte avente causa la quale si dichiara pienamente soddisfatta del diritto alla stessa attribuito dall'articolo 1199, comma 1, del codice civile.

La parte dante causa rinuncia espressamente ai sensi dell'articolo 2834 c.c. all'ipoteca legale ad essa spettante ai sensi dell'articolo 2817 c.c.

#### **ART. 7) DICHIARAZIONI FISCALI**

Ai fini fiscali le parti comparenti dichiarano che il presente atto:

- per le somme versate a titolo di indennità di espropriazione pari ad Euro 455.000,00 (quattrocentocinquantacinquemila) è soggetto ad imposta di registro con aliquota al 9% (nove per cento), imposte ipotecaria e catastale con le aliquote fisse, ed è esente da imposta di bollo da tassa ipotecaria e da diritti di voltura catastale;

- per le somme versate a titolo di risarcimento del danno emergente pari ad Euro 590.000,00 (Euro cinquecentonovantamila) è soggetto ad imposta di registro con aliquota al 3% (tre per cento), imposte ipotecaria e catastale con le aliquote fisse, ed è esente da imposta di bollo da tassa ipotecaria e da diritti di voltura catastale.

#### **ART. 8) PUBBLICITA'**

Le *Parti* autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari RR.II. a procedere alla trascrizione congiunta del Decreto n. 1 emesso in data 12 ottobre 2023 dal Comune di Cattolica ai sensi dell'art. 42 bis del DPR 8 Giugno 2001 n. 327, in corso di registrazione, e del presente atto di accertamento di avveramento di condizione sospensiva, con esonero da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ART. 9) SPESE**

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte avente causa.

Le parti comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Io Notaio richiesto ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mia mano, da me notaio letto ai comparenti i quali l'hanno approvato e sottoscritto con me Notaio a norma di legge.

Consta di <<numero fogli 11:n2 >> fogli<<temp2785>> di cui sono occupate <<numero pagine 10:n2 >> pagine intere e fin qui della successiva.