



COMUNE DI PRATO

Determinazione n. **1895** del **02/07/2018**

Oggetto: Acquisizione, a titolo transattivo di lite potenziale, di un'area di terreno posta in località Galciana sulla quale è stata realizzata porzione della viabilità di accesso al nuovo presidio ospedaliero pratese da Viale Nam Dinh - Approvazione dello schema contrattuale notarile dell'atto

Proponente:
Gare, Provveditorato e Contratti

Unità Operativa proponente:
Atti immobiliari e Espropri

Proposta di determinazione
n. 2018/375 del 28/06/2018

Firme:

- Gare, Provveditorato e Contratti



Il Dirigente

Dato atto che non sussistono situazioni, neppure potenziali, di conflitto di interesse in capo ai soggetti di cui all'art 6 bis della L. 241/1990 come introdotto dall'art.1, comma 41, della L. 6 novembre 2012, n. 190;

Vista la D.C.C. n.31 del 19/04/2018 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2018-2020 e relativi allegati;

Vista inoltre la D.G.C. n. 153 del 08/05/2018 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di gestione (Peg) 2018-2020 integrato con il Piano della Performance;

Richiamato l'obiettivo di Peg cod. 2018-SE00 "Gestione Ordinaria Gare, Appalti, Espropri"

Premesso che:

- al fine di consentire la costruzione della viabilità di accesso al nuovo presidio ospedaliero di Prato da Via Ciulli, da Via Foscolo e dalla Tangenziale Ovest (Viale Nam Dinh), alla cui realizzazione il Comune di Prato si era impegnato con l'accordo di programma sottoscritto il 18/11/2005, occorre acquisire alcuni appezzamenti di terreno, tra cui in particolare un'area della superficie di circa mq. 1.000 allora distinta al C.T. di Prato nel foglio di mappa 43 da porzione della particella 2077, intestata all'istituzione educativa statale Convitto Nazionale Cicognini di Prato;
- per acquisire al patrimonio comunale l'area sopra descritta, in gran parte necessaria alla realizzazione del collegamento tra il Viale Nam Dinh ed il nuovo ospedale di Prato, fu raggiunto un accordo con la ditta catastale interessata, al di fuori del procedimento espropriativo, per la cessione alla stessa, a titolo di permuta senza conguaglio con l'area in parola, di un appezzamento di terreno adiacente alla proprietà del medesimo istituto dell'estensione di circa mq. 1.200, allora distinto al C.T. di Prato nel foglio di mappa 43 da porzione della particella 2119, che l'A.C. era in procinto di acquisire in proprietà assieme ad altre consistenze immobiliari nell'ambito della realizzazione dell'opera pubblica in questione;
- tale accordo fu approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 315 del 10/07/2012 e dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 del 29/04/2013;
- con D.D. n. 1590 del 07/06/2013 il Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Grandi Opere, Energia e Protezione Civile stabilì di procedere, in esecuzione dei predetti atti deliberativi, alla stipula del contratto di permuta con il Convitto Nazionale Cicognini, approvandone lo schema notarile predisposto dal Notaio Dott. Francesco Giambattista Nardone di Prato, incaricato con D.D. n. 1304 del 14/05/2013;
- il Convitto Nazionale Cicognini, più volte invitato a partecipare alla stipulazione del contratto di permuta in questione, rifiutò reiteratamente di addivenire alla sottoscrizione dell'atto, asserendo a motivazione di ciò il mancato pagamento da parte del Comune di Prato del residuo credito maturato in relazione ai lavori di cui alla convenzione del 02/11/2005 regolante i rapporti relativi alla legge n. 23/1996, credito del quale il Dirigente del Servizio Lavori Pubblici, Grandi Opere, Energia e Protezione Civile aveva per verificato l'insussistenza;
- anche gli ulteriori tentativi di arrivare ad un accordo si rivelarono infruttuosi;
- in ossequio al protocollo d'intesa finalizzato al completamento dei lavori sottoscritto il 17/04/2013 con Regione Toscana e Azienda AUSL 4 di Prato, e in considerazione della necessità di consentire l'apertura del nuovo ospedale pratese nei tempi previsti, il 14/06/2013 fu avviata la realizzazione del collegamento viario tra il Viale Nam Dinh e l'accesso della nuova struttura ospedaliera, occupando senza valido titolo anche gran parte dell'area che il Comune di Prato avrebbe dovuto acquisire nell'ambito della sopra delineata permuta immobiliare;



- alla fine dei lavori, la nuova viabilità di collegamento tra l'ospedale ed il Viale Nam Dinh, alla quale fu attribuita la denominazione toponomastica di Via Suor Niccolina Infermiera, insistente, come previsto dai progetti di cui sopra, su gran parte dell'area oggetto del sopra esposto accordo di permuta con il Convitto Nazionale Cicognini, fu aperta al pubblico transito;

Premesso altresì che:

- con la sentenza n. 315/2016 pubblicata il 02/04/2016, passata in giudicato il 13/12/2016 e trascritta nei RR.II. il 23/01/2017, il Tribunale Civile di Prato, a definizione del giudizio instaurato con ricorso R.G. n. 4946/2009, ha accertato, in virtù del decorso del termine ventennale di possesso, l'avvenuta usucapione in favore della ricorrente Sig.ra Cafissi Miria dell'appezzamento di terreno dell'estensione di circa mq. 3.000, anch'esso in origine catastalmente identificato al C.T. di Prato da porzione della particella 2077 del foglio di mappa 43, ricomprendente gran parte dell'area che il Convitto Nazionale Cicognini avrebbe dovuto cedere in permuta al Comune di Prato ai sensi dell'accordo approvato con D.G.C. n. 315/2012 e sulla quale è stato realizzato il collegamento stradale tra il Viale Nam Dinh ed il nuovo ospedale;
- con nota P.G. n. 73656 del 28/04/2017 la Sig.ra Cafissi Miria ha richiesto al Comune di Prato, a mezzo dell'Avv. Guido Giovannelli, il pagamento di quanto dovutole a titolo di espropriazione e di occupazione della predetta porzione di terreno secondo i valori di mercato a suo tempo offerti all'intestatario catastale, e l'emissione dei relativi provvedimenti;
- a seguito della predetta istanza, si sono svolti contatti con il legale ed il tecnico della Sig.ra Cafissi al fine di individuare in contraddittorio l'effettiva estensione dell'area di proprietà dell'istante su cui insiste la viabilità di accesso al nuovo ospedale da Viale Nam Dinh e raggiungere un accordo transattivo per definire il trasferimento al patrimonio comunale dell'area occupata, al fine di evitare l'insorgere di un contenzioso giudiziario circa l'occupazione della stessa;
- nell'ambito di tali trattative il legale della controparte ha richiesto che fosse acquisito alla proprietà comunale anche un piccolo triangolo di terreno della superficie di circa mq. 100 di proprietà Cafissi ricompreso tra il sedime di Suor Niccolina Infermiera e le proprietà confinanti, in ragione della sua assoluta infungibilità, e che fossero corrisposte, in relazione invece alla porzione di terreno occupata da detta viabilità, l'indennità di occupazione ed il pregiudizio per il danno non patrimoniale previsti dall'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, ventilando la possibilità, in caso di mancato riscontro positivo, di instaurare un giudizio per la restituzione della proprietà ed il risarcimento del danno;

Visto che con il tipo di frazionamento prot. n. PO0002608 del 22/01/2018 redatto dal Geom. Alessandro Cecchi, tecnico incaricato dalla Sig.ra Cafissi Miria, sono stati precisamente individuati l'area di proprietà della controparte ove insiste la predetta viabilità comunale ed il piccolo terreno residuale di cui sopra, con la creazione al C.T. di Prato della particella 2729 del foglio di mappa 43 della superficie catastale di mq. 856, dei quali circa mq. 756 di sedime stradale e circa mq. 100 di terreno residuale;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 1322 del 17/05/2018, con la quale:

- è stata accertata la sussistenza, nel caso di specie, dei presupposti di legge per l'emissione di un decreto di acquisizione sanante di cui all'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001 e per il pagamento delle relative indennità ivi disciplinate alla Sig.ra Cafissi Miria, presupposti fondati sul preminente interesse pubblico al mantenimento continuativo della suddetta viabilità da tempo realizzata ed utilizzata, indispensabile a garantire la fruibilità e funzionalità dell'Ospedale Santo Stefano, sull'assenza di ragionevoli alternative, sulla prevalenza dell'interesse pubblico al mantenimento dell'opera rispetto all'interesse privato, il quale può ben concretizzarsi nel giusto ristoro del danno subito per la perdita di possesso del bene, e sull'efficacia retroattiva dell'acquisto della proprietà dell'area in



questione in forza dell'intervenuta usucapione;

- è stata accolta l'istanza di acquisizione dell'area residuale di forma triangolare della superficie di circa mq. 100, valutata effettivamente ed oggettivamente infungibile, in quanto, in caso di attivazione della procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree interessate dalla realizzazione dell'opera pubblica in parola, non vi sarebbero dubbi circa la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 16, comma 11, del D.P.R. n. 327/2001;
- è stato rilevato il grande interesse dell'A.C. alla conclusione di un accordo transattivo che consentisse di sanare una situazione di possesso senza titolo venutasi a creare in virtù della realizzazione della viabilità pubblica senza che fosse previamente acquisita la proprietà dell'area interessata, prevenendo così l'instaurazione di un contenzioso e dando definizione ad una procedura acquisitiva il cui ulteriore protrarsi avrebbe potuto arrecare un grave pregiudizio all'Amministrazione Comunale;
- è stato quindi approvato l'accordo transattivo raggiunto con il legale della controparte per l'acquisizione al patrimonio comunale, in via transattiva di lite potenziale, dell'area di proprietà della Sig.ra Cafissi Miria della superficie catastale di mq. 856 identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 43 dalla particella 2729, su gran parte della quale nell'estate 2013 è stato realizzato senza un valido titolo un tratto della viabilità pubblica di collegamento tra Viale Nam Dinh e l'accesso dell'Ospedale Santo Stefano di Prato, denominata Via Suor Niccolina Infermiera, a fronte della corresponsione alla proprietaria, a tacitazione di qualsiasi pretesa da essa vantata in relazione alla vicenda acquisitiva, della complessiva somma di Euro 79.171,31.=, di cui:
 - Euro 53.328,24.= (ovvero Euro 70,54.= per mq. 756) a titolo di corrispettivo per l'acquisizione dell'area di insidenza di Via Suor Niccolina Infermiera, pari al valore venale del bene, importo conforme all'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui all'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, dovuto per l'acquisto sanante del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità;
 - Euro 5.332,82.= a titolo di risarcimento del danno per il pregiudizio non patrimoniale subito in relazione alla perdita di possesso dell'area di insidenza della viabilità in questione, importo determinato in misura pari al 10% del valore venale del bene, in analogia a quanto stabilito dal primo comma dell'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001;
 - Euro 13.456,25.= a titolo di indennizzo per l'occupazione senza titolo del suddetto bene, importo calcolato in misura pari al 5% del valore venale del bene per ogni anno di occupazione, analogamente a quanto stabilito dal terzo comma dell'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, ipotizzando di poter addivenire al pagamento della somma il 30/06/2018;
 - Euro 7.054,00.= (ovvero Euro 70,54.= per mq. 100) a titolo di corrispettivo per l'acquisizione del residuale relitto stradale, pari al valore venale del bene;
- è stato stabilito, per economia procedimentale, di formalizzare il predetto accordo transattivo e i relativi trasferimenti immobiliari mediante un unico atto pubblico notarile comprendente l'acquisizione sia dell'area stradale suscettibile di essere ablata unilateralmente con un provvedimento di acquisizione sanante ex art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001 e sia del relitto residuale per il quale non sarebbe possibile procedere in tal senso, atto le cui spese contrattuali, notarili e fiscali faranno carico al Comune di Prato e al momento della stipulazione del quale saranno corrisposte in un'unica soluzione alla Sig.ra Cafissi le sopra elencate somme;
- sono stati assunti in favore di Cafissi Miria gli impegni di spesa n. 2018/4652 di Euro 75.000,00.= e n. 2018/4653 di Euro 5.332,82.=, occorrenti al pagamento di quanto alla stessa dovuto in forza dell'accordo transattivo, il primo dei quali è stato determinato nel suo importo in via prudenziale, in considerazione della possibilità di ritardi procedurali suscettibili di aumentare leggermente il risarcimento dovuto per l'occupazione senza titolo del bene, nel caso in cui non si fosse riusciti a stipulare il contratto di acquisizione in via transattiva entro la data ipotizzata del 30/06/2018 alla quale tale indennizzo era stato computato;



- facendo carico al Comune di Prato le spese contrattuali, è stato affidato al Notaio Dott. Giuseppe Mattera, operante presso lo Studio Notarile Associato Dr. G. Mattera - Dr. B. Morgigni posto in Prato, Via Francesco Ferrucci n. 95/d, ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016, l'incarico per la redazione ed il rogito in forma pubblica del contratto di transazione di cui sopra e per lo svolgimento delle connesse attività notarili e dei conseguenti adempimenti fiscali, assumendo l'impegno di spesa n. 2018/4654 di Euro 9.100,00.= a valere sulla corrente annualità 2018 del Bilancio, occorrente al pagamento delle spese contrattuali, delle spettanze notarili e degli oneri fiscali connessi al rogito dell'atto in questione ed allo svolgimento delle attività ad esso connesse e conseguenti;

Ribadito che, come già rilevato nella D.D. n. 1322/2018, la formalizzazione del sopra delineato accordo transattivo è di estremo interesse per l'Amministrazione Comunale, in quanto consente di sanare una situazione di possesso senza titolo venutasi a creare in virtù della realizzazione della viabilità pubblica senza che fosse previamente acquisita la proprietà dell'area interessata, confidando, a suo tempo, sulla legittimazione fornita dall'accordo raggiunto con l'intestatario catastale, prevenendo così l'instaurazione di un contenzioso e dando definizione ad una procedura acquisitiva il cui ulteriore protrarsi potrebbe essere suscettibile di arrecare un grave pregiudizio all'Amministrazione Comunale;

Ribadito altresì che la transazione in esame non comporta in linea di massima significativi costi ulteriori a carico dell'Ente rispetto a quelli che l'A.C. dovrebbe sostenere in caso di emissione di un provvedimento di acquisizione sanante ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001, in quanto i sopra esposti importi da corrispondere alla Sig.ra Cafissi Miria sono stati quantificati in conformità alle disposizioni del predetto art. 42-bis, ed inoltre in caso di attivazione della procedura espropriativa la proprietà avrebbe comunque avuto titolo a pretendere anche l'acquisizione dell'area residuale ai sensi dell'art. 16, comma 11, del D.P.R. n. 327/2001 ovvero un cospicuo deprezzamento;

Rilevato che la procedura prevista, a decorrere dallo 01/01/2014, dal comma 1-ter dell'art. 12 del D.L. 06/07/2011, n. 98, introdotto dal comma 138 dell'art. 1 della L. 24/12/2012, n. 228, non risulta applicabile all'acquisizione in oggetto, in quanto per condiviso orientamento dell'Agenzia del Demanio e della magistratura contabile le acquisizioni immobiliari effettuate dagli Enti Locali mediante la stipula di un contratto di transazione di lite pendente o potenziale sono escluse dal campo di applicazione della citata disciplina limitativa, come risulta, tra le altre, dalla Deliberazione della Corte dei Conti - Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia n. 310/2015/PAR;

Attestate comunque, in virtù delle sopra esposte motivazioni, l'indispensabilità e l'indilazionabilità di addivenire alla formalizzazione della transazione in oggetto, richieste dalla normativa in ultimo citata;

Ritenuto pertanto, in virtù di quanto precede, di dover procedere alla stipulazione, per i rogiti del Notaio Dott. Giuseppe Mattera di Prato, dell'atto di acquisizione al patrimonio comunale, in via transattiva di lite potenziale, dell'area di proprietà della Sig.ra Cafissi Miria identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 43 dalla particella 2729 della superficie catastale di mq. 856, su gran parte della quale nell'estate 2013 è stato realizzato senza un valido titolo un tratto della viabilità pubblica di collegamento tra Viale Nam Dinh e l'accesso dell'Ospedale Santo Stefano di Prato, denominata Via Suor Niccolina Infermiera, a fronte della corresponsione alla proprietaria, al momento della stipulazione del contratto di trasferimento, a tacitazione di qualsiasi pretesa da essa vantata in relazione alla vicenda acquisitiva, degli indennizzi e corrispettivi come sopra determinati in conformità al disposto dell'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001;

Considerato che, in accordo con il predetto pubblico ufficiale rogante e con il tecnico ed il legale della controparte, è stato individuato un appuntamento per la stipula del contratto di



trasferimento a valenza transattiva per il giorno 03/07/2018 alle ore 9.30 presso gli uffici comunali;

Visto l'atto di liquidazione n. 2940 del 20/06/2018, con il quale è stato disposto il pagamento delle somme dovute alla Sig.ra Cafissi a titolo di corrispettivo, indennità e risarcimento del danno in forza dell'accordo transattivo, da versare a mezzo di assegni circolari non trasferibili in sede di stipulazione del contratto di acquisizione in via transattiva dell'area di terreno di sua proprietà, ricalcolando l'indennizzo per l'occupazione senza titolo del suddetto bene fino al 03/07/2018 in Euro 13,478,16.=;

Dato atto che il predetto Notaio Dott. Giuseppe Mattera, incaricato con la citata D.D. 1322/2018, ha redatto e trasmesso all'A.C. lo schema contrattuale notarile dell'atto pubblico di transazione, il quale è stato esaminato ed emendato in contraddittorio con il legale della Sig.ra Cafissi Miria e con il predetto Notaio, il quale ha provveduto ad inviare allo scrivente Servizio la minuta notarile definitiva depositata agli atti del presente provvedimento;

Ritenuto pertanto di dover procedere all'approvazione del suddetto schema contrattuale notarile definitivo dell'atto di transazione in questione, da stipulare con la Sig.ra Cafissi Miria;

Dato atto che il codice CUP dell'intervento infrastrutturale in esame è C61B05000080004;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto il vigente Regolamento di contabilità del Comune di Prato;

Dato atto che la presente determinazione non è soggetta al visto di cui all'art. 151, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000;

Determina

1. di approvare la narrativa che precede, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. di procedere, in esecuzione della sopra citata D.D. n. 1322/2018 e in virtù delle motivazioni espresse in narrativa, alla stipulazione del contratto di acquisizione, in via transattiva di lite potenziale, dell'area di proprietà della Sig.ra Cafissi Miria, nata a Prato il giorno 11/09/1970, C.F. CFSMRI70P51G999C, della superficie catastale di mq. 856, identificata al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 43 dalla particella 2729, su gran parte della quale nell'estate 2013 è stato realizzato senza un valido titolo un tratto della viabilità pubblica di collegamento tra Viale Nam Dinh e l'accesso dell'Ospedale Santo Stefano di Prato, denominata Via Suor Niccolina Infermiera, a fronte della corresponsione alla proprietaria a mezzo di assegni circolari, al momento della stipulazione del contratto di trasferimento, a tacitazione di qualsiasi pretesa da essa vantata in relazione alla vicenda acquisitiva, della complessiva somma di Euro 79.193,22.=, di cui Euro 53.328,24.= (ovvero Euro 70,54.= al mq. per mq. 756) a titolo di corrispettivo per l'acquisizione della porzione di detta area ove insiste il tracciato di Via Suor Niccolina Infermiera, Euro 7.054,00.= (ovvero Euro 70,54.= al mq. per mq. 100) a titolo di corrispettivo per l'acquisizione della porzione di detta area costituente residuale relitto stradale, Euro 5.332,82.= a titolo di risarcimento del danno per il pregiudizio non patrimoniale subito per la perdita di possesso dell'area occupata da detta viabilità ed Euro 13.478,16.= quale indennizzo per l'occupazione senza titolo del suddetto bene, computato fino al 03/07/2018, somme determinate in conformità ai dettami dell'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001;



3. di dare atto che il predetto contratto transattivo sarà rogato in forma pubblica dal Notaio in Prato Dott. Giuseppe Mattera, operante presso lo Studio Notarile Associato Dr. G. Mattera - Dr. B. Morgigni posto in Prato, Via Francesco Ferrucci n. 95/d, appositamente incaricato in forza della più volte citata D.D. n. 1322/2018, con spese a carico del Comune di Prato;
4. di approvare lo schema contrattuale dell'atto pubblico notarile di acquisizione in via transattiva di lite potenziale redatto dal medesimo Notaio Dott. Giuseppe Mattera, depositato agli atti del presente provvedimento dirigenziale;
5. di dare atto che in rappresentanza del Comune di Prato interverrà alla stipula del contratto di transazione il sottoscritto Dott. Luca Poli, Dirigente responsabile del Servizio Gare, Provveditorato e Contratti, con ampia facoltà di apportare allo schema notarile dell'atto approvato con il presente provvedimento le ulteriori modifiche ritenute necessarie, purché non investano i contenuti essenziali dello stesso;
6. di dare atto che il Responsabile del Procedimento, ai sensi della L. n. 241/1990 e s.m.i., è, in considerazione della particolare complessità del procedimento, il sottoscritto Dott. Luca Poli, Dirigente del Servizio Gare, Provveditorato e Contratti;
7. di dare atto che la presente determinazione dirigenziale sarà affissa all'Albo Pretorio e pubblicata sul sito web del Comune di Prato;
8. di dare atto che l'azione di annullamento del presente provvedimento può essere proposta avanti al giudice amministrativo nel termine di decadenza di sessanta (60) giorni decorrenti dalla data di pubblicazione.

Firmato da:

POLI LUCA

codice fiscale IT:PLOLCU60M07G713M

num.serie: 38753097446466486156005874394645845510

emesso da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3

valido dal 18/10/2016 al 19/10/2019