

**COMUNE DI CATTOLICA**  
**Provincia di Rimini**



**Collegio dei Revisori**

**PARERE N. 22 DEL 25 LUGLIO 2023**

**Oggetto: parere su proposta di delibera al Consiglio Comunale n. 61 del 20/07/2023 avente ad oggetto "AREA DENOMINATA PIAZZETTA DELLE ERBE - RICONOSCIMENTO DEL DEBITO FUORI BILANCIO PER EFFETTO SENTENZA TAR EMILIA ROMAGNA N. 880/21 - INDENNIZZO PER INDEBITA OCCUPAZIONE - INDIRIZZO PER ACQUISIZIONE SANANTE".**

PREMESSO che l'art. 194 c.1, lett. a) del D.Lgs. n. 267/2000, prevede che gli Enti Locali riconoscano con deliberazione consiliare la legittimità dei debiti fuori bilancio derivanti da sentenze passate in giudicato;

VISTA la Proposta di delibera n. 61 del 20/07/2023 avente ad oggetto: "AREA DENOMINATA PIAZZETTA DELLE ERBE - RICONOSCIMENTO DEL DEBITO FUORI BILANCIO PER EFFETTO SENTENZA TAR EMILIA ROMAGNA N. 880/21 - INDENNIZZO PER INDEBITA OCCUPAZIONE - INDIRIZZO PER ACQUISIZIONE SANANTE";

PRESO ATTO:

- che dal susseguirsi degli eventi descritti emerge che, con sentenza N.00880/2021 REG.PROV.COLL. N.00593/2016 REG.RIC. pubblicata in data 26/10/2021, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Regione Emilia-Romagna:
  - si pronunciava per lo scioglimento degli accordi transattivi tra la Società Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno e C. S.a.s. in liquidazione, rappresentata e difesa dall'avv. Franco Marcolini, e il Comune di Cattolica, finalizzati al recupero, tramite costruzione di un garage interrato, dell'area costituente la corte esterna del fabbricato sito in Via Bastioni ed identificata al F. 3 mapp. 360 del Comune di Cattolica, denominata "Piazzetta delle Erbe", concessa in locazione allo stesso Comune già a far data dal 13/04/1966 per il suo utilizzo quale mercato ambulante ortofrutticolo;
  - condannava lo stesso Comune di Cattolica alla restituzione dell'area di proprietà (Fg. 3 mappale 360) adiacente Piazza mercato di 922 mq e al risarcimento del danno derivante da illegittima occupazione *sine titulo* 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);
  - determinava l'indennità di illegittima occupazione la cui misura è di seguito specificata: *"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”;*

#### DATO ATTO:

- ai fini di quanto sopra, con determinazione n. 939 del 29/11/2021 il Dirigente del Settore 5 (Lavori Pubblici, Servizi Tecnici e Patrimonio) conferiva l'incarico di valutazione immobiliare dell'area piazzetta delle Erbe nonché dell'indennizzo del danno per illegittima occupazione all'Ing. Roberto Maria Brioli con studio a Rimini, che per competenza ed esperienza curriculare risulta idoneo e qualificato per la valutazione relativa;
- che in data 06/12/2021 prot. gen. n. 47356 l'Ing. Brioli presentava una prima stima per determinazione del valore di mercato riferito alla data del 22 maggio 1979 dell'area piazzetta delle Erbe;
- che con nota prot. n. 12163 del 24/03/2023 l'Ing. Brioli, dietro nuovo incarico del Comune, depositava una seconda stima contenente le osservazioni e le controdeduzioni alla perizia redatta dell'Ing. Dal Prato, consulente di parte della società “Immobile Piazza Mercato di Venturini Bruno & C. sas in liquidazione”, relativamente alla valutazione immobiliare dell'area piazzetta delle Erbe nonché dell'indennizzo del danno da illegittima occupazione;
- che dalla seconda stima dell'Ing. Brioli emerge una variazione in aumento rispetto a quella depositata con nota prot. n. 47356/2021 ed è stata quantificata 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”;

#### DATO ATTO altresì:

- che è in corso una trattativa per il perfezionamento di 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 che il Comune di Cattolica si impegnerà a versare, con bonifico bancario 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 per anni 50 o mediante altro titolo idoneo, 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 si rende altresì necessario provvedere alla copertura finanziaria delle spese propedeutiche al trasferimento della proprietà (frazionamento, atti di trasferimento, ecc...), stimate in circa 5.000,00 €.

#### Ciò premesso, VISTO e CONSIDERATO:

- le ragioni illustrate nella proposta di delibera;
- che la sentenza di cui trattasi rientra tra le ipotesi di “debiti fuori Bilancio” ai sensi dell'art. 194 comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 267/2000, in quanto sentenza immediatamente esecutiva, con conseguente riconoscimento della sua legittimità;

- del parere favorevole ai sensi dell'ex art. 49, comma 1°, e dell'ex art. 147-bis del T.U. 267/2000 di regolarità tecnico amministrativa e contabile allegati alla proposta di delibera;
- che il debito fuori bilancio e la relativa spesa per euro 1.050.000,00 (1.045.000,00 + 5.000,00) sarà finanziata come segue:
  - \* € 593.000,00 con allocazione all'interno dell'avanzo vincolato, a seguito di soccombenze in giudizio e transazioni – titolo II);
  - \* € 412.000,00 costituente il nuovo debito fuori bilancio oggetto della presente proposta, attraverso l'applicazione del fondo contenzioso, nella seduta di Consiglio Comunale di assestamento di bilancio;
  - € 45.000,00 con allocazione all'interno del cap.440001 per concessione posti auto con incremento del cap. di entrata 560000 della somma equivalente;

Il Collegio in relazione alle proprie competenze ed ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000,

**esprime parere favorevole**

alla proposta di deliberazione di cui all'oggetto per il 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.

Il Collegio ricorda che la delibera dovrà essere trasmessa entro i 30 giorni successivi alla adozione alla Sezione Regionale della Corte dei Conti attraverso il portale Con.Te.

Il Collegio ricorda altresì di mantenere un attento monitoraggio su eventuali sviluppi della vicenda.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cattolica, 25/07/2023

Il Collegio dei Revisori

Dott. Danilo Sartori

Dott. Stefano Mulazzi

Rag. Fabio Ghirelli

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)*