



Comune di Cattolica Provincia di Rimini



VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 29 DEL 08/07/2024

ORDINANZA DELLA SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE NR. 34912/2023 DEPOSITATA IL 13/12/2023 - APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO TRANSATTIVO TRA IL COMUNE DI CATTOLICA E LA SOC. VILLA FULGIDA DI OMISSIS & C. SNC. CON CONTESTUALE VARIAZIONE DI BILANCIO

L'anno duemilaventiquattro , il giorno otto , del mese di Luglio , nella Residenza Municipale – Palazzo Mancini – il Consiglio Comunale si è riunito in seduta ordinaria in Prima convocazione.

Alle ore 21:06 il Segretario Generale procede all'appello dal quale risultano presenti e assenti i seguenti consiglieri:

Cognome Nome	Pr.	Cognome Nome	Pr.
FORONCHI FRANCA	P	MAGNANI MARCO	P
BENELLI GASTONE	P	FRANCA ROBERTO	A
MONTANARI ALESSANDRO	P	GENNARI MARIANO	A
SECCHI MARCO	P	POZZOLI SILVIA	A
GIULINI GIULIANA	P	OLIVIERI NICOLETTA	A
BERTOZZI DAVIDE	P	FRANCA RICCARDO	P
GIUSINI ELENA	A	MAURO FLAVIO	P
MICHELINI ALICE	P	CECCHINI MARCO	P
CASANTI FILIPPO	P		

PRESENTI N. 12

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio Comunale dott. Alessandro Montanari

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 97, comma 4) il Segretario Generale dott. Andrea Volpini .

Il presidente, constatato che il numero dei Consiglieri intervenuti è legale, dichiara la seduta valida, aperta e pubblica.

Sono presenti gli assessori: BELLUZZI ALESSANDRO, GABELLINI CLAUDIA, VACCARINI FEDERICO .

Visti i PARERI previsti dall'art. 49 – 1° comma – del T.U. EE.LL. di cui al Decreto Leg.vo 18.8.2000 n. 267.

La Consigliera Pozzoli Silvia è assente.

Il Consigliere Gennari Mariano è assente giustificato.

Si dà atto che durante la discussione del precedente punto n.1 all'Ordine del Giorno ad oggetto: "Comunicazioni della Sindaca":

- alle ore 21,07 sono entrate in aula le Consigliere Giusini Elena e Olivieri Nicoletta e anche l'Assessore Uguccioni Alessandro;
- alle ore 21,10 è entrato in aula il Consigliere Franca Roberto;

I Consiglieri presenti in aula sono 15.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di delibera n. 38 (proponente: GABELLINI CLAUDIA) predisposta in data 18/06/2024 dalla Dirigente Settore 01;

Visto il Parere n.13/2024 rilasciato dal Collegio dei Revisori in data 02/07/2024 e depositato agli atti del presente verbale;

Visti i seguenti pareri richiesti ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 49, comma 1, (allegati all'originale del presente atto):

- a) Parere Favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 27/06/2024 dalla Dirigente Responsabile del SETTORE 01 CLAUDIA MARISEL RUFER / ArubaPEC S.p.A. ;
- b) Parere Favorevole per la Regolarità Contabile espresso in data 27/06/2024 dal Dirigente Responsabile del Settore Servizi Finanziari VOLPINI ANDREA / ArubaPEC S.p.A.;

Relaziona l'Assessora Gabellini Claudia;

Chiede la parola il Consigliere Cecchini Marco che effettua il seguente intervento:

1. Come si legge nel Parere dei Revisori, la spesa a carico del Comune di Cattolica è di complessivi 883.446 e a seguito della transazione acquisisce un'area di mq. 476, quindi il costo per ogni metro quadrato è precisamente 1.855,87 (compresa rivalutazione monetaria e interessi).

Contemporaneamente il Comune Cattolica cede alla controparte un'area di 116 metri quadrati per un importo di 83.446, quindi l'area ceduta dal comune viene valutata esattamente 719,36 a mq (anche in questo caso, si presume, compresa rivalutazione e interessi).

Dal punto di vista strettamente contabile inoltre non è corretto finanziare gli interessi pagati alla controparte sul titolo 2 della spesa dove vanno registrate solo le spese di investimento, mentre gli interessi vanno regolarizzati sul titolo 1 della spesa, perché sono spese correnti.

2. Il Comune si impegna ad eseguire lavori di abbattimento e di particolare manutenzione del verde che evidentemente comporteranno ulteriori spese a carico dell'ente, ma queste non vengono neppure quantificate...

3. Generalmente le transazioni vengono concluse prima della fine dell'iter del contenzioso giudiziario, anche per evitare spese di causa, di patrocinio, il maturare di interessi, ecc. In questo caso stranamente il Comune aspetta la conclusione della causa fino all'ultimo grado di giudizio, con evidente aggravio di spese per incarichi di patrocinio, spese di giudizio, interessi, ecc.

4. Con l'atto transattivo si evita la procedura di riconoscimento di debiti fuori bilancio che comporterebbe riflessi negativi

sugli indicatori di bilancio, la trasmissione degli atti alla Corte dei Conti, ecc...

La parola viene ceduta alla Dirigente Rufer Claudia M. per la relazione tecnica dell'argomento;

La discussione prosegue con un primo, breve intervento, del Consigliere Casanti Filippo. Tale intervento viene trascritto integralmente dietro espressa richiesta del Consigliere:

"Nell'atto transattivo sono stati precisati i centimetri di riduzione del muro della fontana? Ho capito prima che si toglie la mezzaluna"

Prende la parola la Dirigente Rufer Claudia M per la risposta:

"Si esatto, non l'abbiamo precisato per una svista ma lo possiamo dire, rimane anche a verbale, l'abbassamento arriverà a 160 centimetri, 160, in sostanza la mezzaluna che ha indicato prima l'Assessore, quindi rimane un'altezza di un metro e 60"

Successivamente prendono la parola, nell'ordine:

Consigliere Cecchini Marco e Consigliere Casanti Filippo di nuovo, Dirigente Rufer Claudia M., Sindaca Foronchi Franca, Vicesindaco Belluzzi Alessandro, Consiglieri Cecchini Marco e Giulini Giuliana;

Gli interventi sono riportati integralmente nella registrazione digitale della seduta disponibile nel sito web dell'Amministrazione comunale all'indirizzo: <http://www.cattolica.rn/retecivica-citta-di-cattolica/area-istituzionale/live-stream-consiglio-comunale-comune-di-cattolica>

Successivamente la proposta viene sottoposta a votazione palese espressa per alzata di mano:

Consiglieri presenti: 15

Astenuti: //

Votanti: 15

Favorevoli: 11 (Sindaca Foronchi Franca - PD: Benelli Gastone, Montanari Alessandro, Secchi Marco, Giulini Giuliana, Bertozzi Davide, Giusini Elena, Michelini Alice – Gruppo Misto: Casanti Filippo - Cattolica Futura: Magnani Marco - Idee in Comune: Franca Roberto)

Contrari: 4 (Siamo Cattolica: Olivieri Nicoletta - Alleanza Civica: Franca Riccardo – Fratelli d'Italia: Mauro Flavio - Lega Salvini Premier: Cecchini Marco)

DELIBERA

- 1) – di approvare l'allegata proposta di deliberazione n. 38

INOLTRE

Vista la segnalazione di urgenza presente nella proposta di delibera;

Riscontrato il voto favorevole espresso dalla maggioranza dei componenti il Consiglio Comunale, espresso in forma palese per alzata di mano e così articolato:

Consiglieri presenti: 15

Astenuti: //

Votanti: 15

Favorevoli: 11 (**Sindaca** Foronchi Franca - **PD**: Benelli Gastone, Montanari Alessandro, Secchi Marco, Giulini Giuliana, Bertozzi Davide, Giusini Elena, Michelini Alice – **Gruppo Misto**: Casanti Filippo - **Cattolica Futura**: Magnani Marco - **Idee in Comune**: Franca Roberto)

Contrari: 4 (**Siamo Cattolica**: Olivieri Nicoletta - **Alleanza Civica**: Franca Riccardo – **Fratelli d'Italia**: Mauro Flavio - **Lega Salvini Premier**: Cecchini Marco)

Il presente atto è dichiarato,

IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – D.Lgs. 18-08-2000, n. 267

SETTORE:
SERVIZIO:
DIRIGENTE RESPONSABILE:
#

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATE le deliberazioni n. 91 e 92 del 28/12/2023, 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 2024-2026;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 del 4/01/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024-2026: assegnazione risorse finanziarie;

PREMESSO che:

- con sentenza numero 711/2009, il Tribunale di Rimini, in relazione alla domanda proposta dalla società "Albergo Villa Fulgida di Omissis & C. s.n.c.", ha accertato l'occupazione usurpativa da parte del Comune di Cattolica dell'area di 476 mq facente parte del più ampio terreno distinto a Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 3, particella n. 15 e, non potendosi procedere alla sua restituzione in ragione della sua radicale ed irreversibile trasformazione, ha riconosciuto in capo all'attrice il diritto ad ottenere un indennizzo, così disponendo ". . . condanna il Comune di Cattolica al pagamento in favore di Albergo Villa Fulgida di Omissis e C s.n.c. della somma di euro 496.000,00 oltre a rivalutazione monetaria, secondo indici Istat, dalla data del 22 settembre 2003 a quella della pubblicazione della presente sentenza, oltre interessi compensativi al tasso legale sulla somma non rivalutata dalla data del 18 ottobre 1993 a quella del saldo effettivo; inoltre, con la medesima sentenza ha accertato e dichiarato la proprietà in capo al Comune di Cattolica, della striscia di terreno di 116 mq del valore di 58.000,00 euro, inglobata nella recinzione dell'immobile attoreo, limitrofa al lungomare Rasi Spinelli e censita nel C.T. del medesimo Comune al foglio 3, particella 426, condannando Albergo Villa Fulgida di Omissis e C s.n.c. al rilascio di detta particella in favore dell'Ente, spese di giudizio integralmente compensate fra le parti;
- con sentenza n. 2279/2017 la Corte Territoriale ha respinto l'appello proposto dal Comune di Cattolica confermando la sentenza di primo grado e, su ricorso del medesimo Comune, la Suprema Corte di Cassazione, con ordinanza n. 34912/2023 depositata il 13 dicembre 2023, ha dichiarato inammissibile la domanda, e parimenti inammissibile l'appello incidentale riguardante la pretesa usucapione rivendicata da parte convenuta, confermando in toto la sentenza di primo grado;

DATO ATTO che:

- la recinzione dell'immobile di proprietà della società Albergo Villa Fulgida di Omissis & C. s.n.c. è classificata dal RUE di interesse storico, sicché l'acquisizione della striscia di terreno di 116 mq, censita nel C.T. del Comune di Cattolica al foglio 3, particella 426, essendo inglobata all'interno di tale recinzione, ne implicherebbe la demolizione;
- la società Albergo Villa Fulgida di Omissis & C s.n.c. ha quantificato la somma ad essa dovuta in euro 1.205.835,77 applicando gli interessi compensativi ex art. 1284, quarto comma, cod. civ. relativamente al periodo dal 19.02.2018 al 23.01.2024;
- è sorta contestazione in ordine alla demolizione della recinzione suddetta ed all'applicazione degli interessi ex art. 1284, quarto comma, cod. civ.

EVIDENZIATO che:

- le parti, come sopra costituite, intendono dirimere ogni ragione di contesa facendosi reciproche concessioni;

- a tal fine, il Comune di Cattolica, tenuto conto delle problematiche inerenti all'acquisizione del frustolo di terreno di 116 mq di cui sopra e dell'interesse pubblico connesso anche al risparmio economico, risulta disponibile a cedere detto frustolo di terreno alla società "Albergo Villa Fulgida di *Omissis* e C s.n.c." al valore di stima giudiziale di euro 58.000,00 rivalutato dal 22.09.2003 alla data della notifica dell'ordinanza, per un totale di euro 83.346,00, a condizione che quest'ultima rinunci al suo diritto di credito eccedente euro 883.346,00;

RILEVATO che, al fine di tutelare gli interessi primari su descritti e scongiurare situazioni di squilibrio finanziario per l'Ente:

- sono stati avviati fitti contatti e carteggi con la società creditrice (cfr documenti depositati agli atti d'ufficio), con la quale, dopo lunghe e complesse trattative, si è addivenuti a condividere le pattuizioni, contenute nell'accordo transattivo, allegato sub lett. A) come parte integrante e sostanziale del presente atto;

- dette trattative sono sempre state precedute da ragionamenti, supportati da valutazioni razionali ed economiche, da parte degli uffici comunali competenti (cfr documenti depositati agli atti d'ufficio), attraverso le quali si è riusciti a fare accettare alla controparte, in particolare che:

- a saldo e stralcio di ogni pretesa avversaria il Comune corrisponda la minor somma di euro 883.346,00, rispetto all'intero suo credito, di cui € 83.346,00 (*ottantatremilatrecentoquarantasei virgola zero zero*) vengono compensati con il prezzo corrispettivo della cessione della striscia di terreno, censita nel catasto terreni al foglio 3, particella 426, che il Comune di Cattolica si impegna a cedere formalmente a predetta società.

- vengano corrisposti euro 800.000,00 (*ottocentomila virgola zero zero*), di cui euro 496.000 a titolo di indennità così come determinata dal CTU ed euro 304.000 a titolo di rivalutazione e interessi compensativi, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di transazione;

- con la sottoscrizione dell'atto di transazione, il Comune di Cattolica si obbliga a ridurre, entro e non oltre il 30 ottobre 2024, la parte del muro posto sul retro del palco delle "fontane danzanti" sito in Cattolica, Piazzale 1° Maggio, nonché a ridurre la vegetazione circostante in modo tale che non superi mai l'altezza di cui sopra.

- la società "Albergo Villa Fulgida di *omissis* & C. s.n.c." con la sottoscrizione del presente atto di transazione, accetta l'importo di euro 883.346,00 (*ottocentottantatremilatrecentoquarantasei*) a saldo e stralcio del credito sopra indicato, vantato nei confronti del Comune di Cattolica, dichiarando, previo pagamento, nei modi e termini convenuti, dell'intera somma pattuita, di non aver più nulla a pretendere nei confronti del medesimo Comune per le causali di cui in premessa.

- le spese dell'atto di transazione verranno compensate fra le parti, mentre le spese dell'atto pubblico di trasferimento della striscia di terreno *de quo* saranno a carico della società "Albergo Villa Fulgida di *omissis* & C. s.n.c.",

SOTTOLINEATO che risultano rispettati i limiti al ricorso alla transazione da parte degli enti pubblici, così come dettagliatamente indicati dalla Corte dei Conti (cfr. Corte dei Conti Sez. Controllo Piemonte pareri n.344/2013, n. 15/2007 e n. 20/2012 nonché Corte dei Conti Sez. Controllo Lombardia pareri n. 26/2008 e n. 1116/2009);

RITENUTO opportuno e conveniente, conseguentemente, in seguito all'emissione dell'ordinanza n. 34912/2023 della Suprema corte di Cassazione che il Comune di Cattolica, al fine di applicare senza controversie ulteriori l'ordinanza e di definire il descritto rapporto con la controparte, giungere ad un accordo transattivo con la Soc. Albergo Villa Fulgida di *omissis* & C. snc, che garantisca la piena adesione al contenuto del presente atto ex art. 1965 c.c., mediante reciproche concessioni, riportate nell'accordo transattivo, allegato sub lett. A), come parte integrante e sostanziale del presente atto;

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione n.69/2019 con la quale è stata vincolata

all'interno dell'avanzo di amministrazione – vincoli formali attribuiti dall'Ente, la somma derivante dalla sentenza avversa al Comune nel procedimento in questione;

CONSIDERATO CHE per dar corso a questo accordo tra le parti, a saldo e stralcio di ogni pretesa, è necessario apportare una variazione al bilancio di previsione 2024-2026, applicando la quota di avanzo vincolato necessaria all'operazione monetaria;

RILEVATO CHE ai sensi del dlgs 267/2000 art 42 lett. l), il Consiglio Comunale risulta competente in merito alle alienazioni immobiliari, non previste in atti fondamentali già approvati dal medesimo Organo;

VISTO l parere obbligatorio del Collegio dei Revisori, previsto dall'art. 239, comma 6 del D.Lgs. 267/2000 (TUEL);

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;

D E L I B E R A

- 1) - la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) - di approvare, per le ragioni specificate in premessa che si intendono integralmente richiamate e trascritte, lo schema di atto di transazione, allegato sub lett. A) quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di apportare la variazione di bilancio riportata negli allegati B) C) D) ed E) a questa proposta di deliberazione dando atto che vengono mantenuti sia il pareggio di bilancio che gli equilibri generali;
- 4) di dare atto che la somma di € 83.446,00 verrà accertata sul capitolo 825000 “alienazione beni immobili patrimoniali per il finanziamento investimenti”;
- 5) - di dare atto che la spesa di euro 883.446,00 necessaria per la transazione verrà imputata per euro 800.000,00, sul capitolo 440011 “spese ed oneri derivanti da soccombenze in giudizio e transazioni” e per euro 83.446,00 sul capitolo 440021 “spese ed oneri derivanti da soccombenze in giudizio e transazioni” (fin. Alienazioni);
- 6) di dare atto che la quota residua di avanzo, vincolata con deliberazione 69/2019 e non utilizzata integralmente per l'accordo in oggetto, rientrerà nella disponibilità dell'amministrazione come avanzo libero;
- 7) di autorizzare il dirigente del Settore 1° Dott.ssa Claudia Rufer alla sottoscrizione dell'atto di transazione di cui sopra ed al dirigente del Settore 5° Dr. Baldino Gaddi alla sottoscrizione del rogito di cessione del terreno indicato in premessa;
- 8) di rinviare a successivi atti dei dirigenti dei Settori 1 e 5 l'assunzione degli accertamenti di entrata e degli impegni di spesa derivanti dal presente atto;
- 9) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 -4° comma del T.U.EE.LL. di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per consentire l'immediata attuazione di quanto

disposto.

VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL PRESIDENTE
ALESSANDRO MONTANARI

IL SEGRETARIO COMUNALE
ANDREA VOLPINI

Documento 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.)