



# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



## DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 959 DEL 14/10/2024

DETERMINA A CONTRARRE PER L'APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CESSIONE IMMOBILIARE A TITOLO TRANSATTIVO TRA IL COMUNE DI CATTOLICA E LA SOCIETA' VILLA FULGIDA DI OMISSIS & C. , SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DELL'EFFETTIVA CONCLUSIONE DELLA TRANSAZIONE TRA LE PARTI.

**CENTRO DI RESPONSABILITA'**  
SETTORE 05

**SERVIZIO**  
PATRIMONIO

**DIRIGENTE RESPONSABILE**  
Gaddi Baldino

## IL DIRIGENTE

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 Omisiss & 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 Omisiss 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 Omisiss 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;

CONSIDERATO 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 Omisiss 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;

- in virtù delle trattative intraprese tra le parti, si è pattuito che:

- a saldo e stralcio di ogni pretesa avversaria il Comune corrisponda la somma di euro 883.346,00, 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;
- quanto ai restanti 800.000,00 euro (di cui € 496.000,00 a titolo di indennità, così come determinata dal CTU ed € 304.000,00 a titolo di rivalutazione e interessi compensativi), questi verranno corrisposti da parte del Comune di Cattolica, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di transazione, successivo alla presente determinazione;

#### PRESO ATTO CHE:

- Con delibera n. 29 del 8/7/2024 il Consiglio Comunale ha provveduto ad approvare lo schema di atto transattivo, nei termini di cui sopra, oltre ad apposita variazione di bilancio, dando atto che vengono mantenuti sia il pareggio di bilancio che gli equilibri generali, nonché la cessione dell'area *de qua* ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 lett. l) del TUEL;
- Con la medesima delibera si autorizzava il Dirigente del settore 1 Dott.ssa Rufer Claudia alla sottoscrizione dell'atto di transazione ed il Dirigente del settore 5 alla sottoscrizione del rogito di cessione del terreno indicato in premessa e si rinviava a successivi atti dei dirigenti di cui sopra per l'assunzione degli accertamenti di entrata e degli impegni di spesa conseguenti;

#### CONSIDERATO CHE:

- in virtù di quanto sopra esposto, con la determina n. 822 del 30/8/2024 a firma del sottoscritto Dirigente del settore 5, si è proceduto ad accertare la somma di € 83.446,00 sul cap. 825000 "alienazione beni immobili patrimoniali per il finanziamento investimenti";

#### VISTI:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm. e nello specifico l'art. 192;
- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

#### RICHIAMATA

- la delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 8/7/2024;

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

- 1) che le premesse come sopra riportate, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare lo schema di cessione, allegato parte integrante e sostanziale della presente determinazione, sottoponendolo alla condizione sospensiva dell'effettiva conclusione tra le parti dell'accordo transattivo in parola;

- 3) 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:

#### ESECUTIVITA'

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

Cattolica li, 14/10/2024

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.

**CESSIONE DI IMMOBILE A TITOLO TRANSATTIVO (schema)**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro e il giorno

del mese di

in Gabicce Mare (PU) nel mio studio.

Avanti a me Dottor Roberto Rizzi Notaio in Gabicce Mare (PU),  
con studio in Via R. Zandonai n.3, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Pesaro e Urbino, senza l'assistenza dei testimoni, non avendola i comparenti espressamente richiesta e con il mio consenso,

sono presenti:

- **Gaddi Baldino**, nato a Rimini il 24 luglio 1965, domiciliato in Cattolica (RN) presso la Residenza Municipale, dirigente, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualifica di Dirigente del Settore 5 del **Comune di Cattolica (RN)**, domiciliato per la carica presso la residenza Municipale, il quale interviene in quest'atto in nome, per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Cattolica, con sede in Cattolica (RN), in Piazza Roosevelt 5, codice fiscale 00343840401, in seguito denominato "Comune", autorizzato, in rappresentanza dello stesso, in forza dei poteri conferiti dall'articolo 44) dello Statuto del Comune di Cattolica (RN), dall'articolo 134 comma quarto del T.U.EE.LL. del 18 agosto

2000 n.267, del Decreto Sindacale n.

del

ed altresì in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n.29 datata 8 luglio 2024 **ed in forza della Determina n.810 del 27 agosto 2024, documenti prodotti in originale informatico e firmati digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D. Lgs. N 82/2005 e ss.mm.) e che si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B" per formarne parte integrante e sostanziale;**

Sormani Antonella Armida nata a Milano (MI) il 18 gennaio 1964, residente a Milano alla Via dal Verme 12, la quale interviene al presente atto nella propria qualifica di amministratore e legale rappresentante della Società **"Albergo Villa Fulgida di Sormani Antonella Armida e C. s.n.c."** con sede legale in Milano (MI) alla via Dal Verme n. 12, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi con numero di Codice Fiscale 07072370153, numero REA: MI-1164288, avente ogni occorrente potere per la sottoscrizione del presente atto in forza di legge e delle disposizioni contenute nei vigenti patti sociali.

Io Notaio sono certo della identità personale di essi intervenuti i quali,

convengono e stipulano quanto segue:

premessi che:

- con sentenza numero 711/2009, il Tribunale di Rimini, in relazione alla domanda proposta dalla società "Albergo Villa Fulgida di Sormani A. Armida & C. s.n.c.", ha accertato l'occupazione usurpativa da parte del Comune di Cattolica (RN) 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 della società "Albergo Villa Fulgida di Sormani A. Armida e C. s.n.c." della somma di euro 496.000,00 (quattrocentonovantaseimila virgola zero zero) 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 (RN), 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, condan-

nando la società "Albergo Villa Fulgida di Sormani Antonella Armida 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 (RN) 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;

considerato che:

- la recinzione dell'immobile di proprietà della società "Albergo Villa Fulgida di Sormani Antonella Armida e C. s.n.c." è classificata dal RUE di Cattolica (RN) di interesse storico, sicché l'acquisizione della striscia di terreno di 116 mq, (catastali mq.105) censita nel C.T. del Comune di Cattolica (RN) al foglio 3, particella 426, essendo inglobata all'interno di tale recinzione, ne implicherebbe la demolizione;

- la società "Albergo Villa Fulgida di Sormani Antonella Armida e C. s.n.c." ha quantificato la somma ad essa dovuta in euro 1.205.835,77 (un milione duecentocinquemila ottocotentrentacinque virgola settantasette) applicando gli interessi compensativi ex art. 1284, quarto comma, cod.civ. relativamen-



te al periodo dal 19 febbraio 2018 al 23 gennaio 2024;

- è sorta contestazione in ordine alla demolizione della recinzione suddetta ed all'applicazione degli interessi ex art. 1284, quarto comma, cod. civ.

In conseguenza di ciò

- le parti, volendo dirimere ogni ragione di contesa facendosi reciproche concessioni, tenuto conto delle problematiche inerenti all'acquisizione del frustolo di terreno di 116 mq. (catastali mq.105) di cui sopra e dell'interesse pubblico connesso anche al risparmio economico, hanno sottoscritto, in esecuzione dell'ordinanza della suprema Corte di Cassazione n.34912/2023 ed a seguito della delibera del Consiglio Comunale di Cattolica (RN) dell'8 luglio 2024 n.29, in data

atto di transazione

con il quale il COMUNE DI CATTOLICA (RN) si è obbligato:

a pagare alla società "Albergo Villa Fulgida di Sormani Antonella Armida & C. s.n.c" la somma di euro 883.346,00 (ottocentottantatremilatrecentoquarantasei virgola zero zero) nel seguente modo:

- quanto ad euro 83.346,00 (ottantatremilatrecentoquarantasei virgola zero zero) con compensazione del prezzo corrispettivo della cessione della striscia di terreno di cui in premessa, censita nel catasto terreni al foglio 3, particella 426, che il Comune di Cattolica (RN) si è impegnato a cedere formalmen-

te a predetta società;

- quanto a euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero) di cui euro 496.000 (quattrocentonovantaseimila) a titolo di indennità così come determinata dal CTU ed euro 304.000 (trecentoquattromila) a titolo di rivalutazione e interessi compensativi,

a ridurre, entro e non oltre il -----, la parte del muro posto sul retro del palco delle "fontane danzanti" sito in Cattolica (RN), Piazzale 1° Maggio, fino all'altezza dei due coprimuro laterali bassi, ossia all'altezza di circa cm 160.

dal piano di calpestio di detto palco, nonché a ridurre la vegetazione circostante in modo tale che non superi mai l'altezza di cui sopra

e

la società "Albergo Villa Fulgida di Sormani Atonella Armida &

C. s.n.c"

ha accettato a titolo di saldo e stralcio del credito sopra indicato, vantato nei confronti del Comune di Cattolica (RN) l'importo di euro 883.346,00 (ottocentottantatrecentoquarantasei) con dichiarazione di non aver più nulla a pretendere nei confronti del medesimo Comune per le causali sopra esposte;

- stante quanto sopra, considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, il Comune di Cattolica (RN), come in epigrafe costituito e rappresentato e la società **"Albergo Villa Fulgida di Sormani Antonella Armida & C. s.n.c"** anch'essa come in epigrafe costituita e rappresentata,

convengono e stipulano quanto segue:

il **COMUNE DI CATTOLICA (RN)** come in epigrafe costituito e rappresentato, cede e trasferisce alla società **"Albergo Villa Fulgida di Sormani Antonella Armida & C. s.n.c"** che come in epigrafe costituita e rappresentata, accetta ed acquista, l'intera piena proprietà del seguente immobile:

- terreno della superficie di mq.116 (catastali mq.105) sito in Comune di Cattolica (RN) alla Via Rasi Spinelli, confinante con detta via, con proprietà della parte acquirente e con lo scoperto del fabbricato censito al Foglio 3 con la particella 16, salvi altri, censito al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 3 con il mappale n.426 della superficie complessiva di mq.105 (centocinque).**

Il prezzo della presente compravendita é stato determinato e stabilito in Euro 83.346,00 (ottantatremila trecentoquarantasei virgola zero zero) a titolo di indennizzo, come meglio precisato in premessa.

Il signor GADDI BALDINO in qualità di legale rappresentante del **COMUNE DI CATTOLICA (RN)** e la signora Sormani Antonella nella propria qualifica di amministratore e legale rap-

presentante della Società **"Albergo Villa Fulgida di Sormani Antonella Armida e C. s.n.c."** sotto la loro responsabilità, previa ammonizione da me Notaio fatta ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 articoli 3) e 76), sulle responsabilità penali derivanti dalle dichiarazioni false o mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

**1) - che il prezzo di cui sopra si intende corrisposto in data odierna mediante cessione del suddetto immobile, ai sensi dell'articolo 1197 del Codice Civile e la parte venditrice pertanto rilascia ampia e finale quietanza di saldo e rinuncia ad ogni ipoteca legale esonerando il competente Conservatore dell'Ufficio del Territorio da ogni responsabilità al riguardo;**

**2) - per quanto occorrer possa, che per la conclusione del presente contratto le parti non si sono avvalse di mediatori immobiliari e che alcuno di essi ha richiesto il deposito del prezzo nel "conto dedicato" di cui alla Legge n.124 del 4 agosto 2017.**

La parte venditrice, come in epigrafe costituita e rappresentata, presta le più ampie garanzie di fatto e di diritto in ordine alla titolarità di quanto venduto, e garantisce la libertà dell'area in oggetto da iscrizioni, trascrizioni pregiudiziali

dizievoli, pesi e vincoli di qualsiasi natura e specie, assumendone ampia responsabilità per evizione.

Quanto in oggetto viene trasferito alla parte acquirente con tutti i relativi diritti, azioni e ragioni, accessioni ed annessioni, dipendenze, pertinenze, ed usi, servitù attive e passive - se vi sono e come sono - nulla escluso od eccettuato, se e come legalmente costituite ed esistenti.

Nel possesso legale di quanto in oggetto, la parte acquirente viene immessa oggi stesso e pertanto da questa data decorrono tutti gli effetti utili ed onerosi del presente contratto, mentre ne ha il possesso materiale come meglio indicato in premessa.

**Ai fini e per gli effetti dell'art.18 della legge 28 febbraio 1985, n.47, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "C" il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area in oggetto rilasciato dal Comune di Cattolica (RN) in data**

**Protocollo n.**

**e la parte venditrice, come in epigrafe costituita e rappresentata, dichiara che dalla data del rilascio del detto certificato ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.**

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Le spese del presente atto e sue consequenziali cedono a cari-

co della parte acquirente.

Si consente a chiunque sia destinatario degli effetti del presente atto, nonché, ove occorra, al Notaio rogante, sotto la loro responsabilità, il trattamento dei dati personali ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n.196, i quali potranno essere tuttavia inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi all'atto medesimo, relative formalità e conseguenti effetti fiscali e per l'esecuzione degli adempimenti in materia di antiriciclaggio.

Di quest'atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su tre fogli dei quali si sono occupate nove facciate per intero, oltre la presente, io Notaio ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono unitamente a me Notaio alle ore