



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE



IPOTESI TRANSATTIVA COMUNE DI MONTEGIORGIO/CIMICA ESCHIOLO E MARINI LIANA



Allegato alla deliberazione del
Consiglio Comunale. 19
del 07-08-2017
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Nando Tozzi

COMUNE DI MONTEGIORGIO	PROT. N. 4889
20. MAR 2013	
CAT 10	CL. 9

- 1) ACQUISIZIONE E COSTITUZIONE DI SERVITU' PERMANENTE A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEL MURO IN CEMENTO ARMATO E DEI TIRANTI DI ANCORAGGIO NELLE AREE INDIVIDUATE CATASTALMENTE AL FOG. N° 31, PARTICELLE NN°. 299, 328, 413.
- 2) COSTITUZIONE SERVITU' PER PUBBLICA FOGNATURA SULLE AREE INDIVIDUATE CATASTALMENTE AL FOG. 31, PARTICELLE NN. 413 E 446
- 3) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE E DELLA INDENNITA' DI SERVITU';
- 4) COSTITUZIONE DI SERVITU' PER CONDOTTA GAS METANO SULL'AREA INDIVIDUATA AL FOG. 31, PARTICELLA N. 413;
- 5) INDIVIDUAZIONE E DEFINIZIONE CONFINE STRADA COMUNALE VIA ORSOLINI.

Montegiorgio 19 marzo 2013



Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale
Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Protezione Civile
Maurizio Luchetti

ML/ml

Via Roma 1 - 63833 Montegiorgio

C.F. 81002030443 - P.IVA 00372290445 - Tel. 0734952022/26 - webfax 0734952023 ricezione tramite e_mail

Responsabile del Settore: Maurizio Luchetti

P.E.C. comune.montegiorgio@emarche.it

Web: www.comune.montegiorgio.fm.it

mail: patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE



TRANSAZIONE E INQUADRAMENTO DOGMATICO :

Si tratta di un negozio a titolo oneroso, non aleatorio ma commutativo.

L'accordo consensuale si forma sulla base di un *caput incontroversum*, cioè l'insieme delle dichiarazioni di scienza che hanno per oggetto la ricognizione di situazioni di fatto o di diritto preesistenti alla lite.

Secondo la giurisprudenza della S.C. di Cassazione, tali dichiarazioni non hanno natura confessoria (manca l'*animus confitendi* perché non sono fini a sé stesse, ma sono strumentali rispetto al raggiungimento dello scopo del contratto transattivo), ma al più carattere accertativo se considerate *sub specie facti*, in quanto lo scopo della transazione non è quello di accertare oggettivamente una situazione dubbia ma quello di porre fine all'incertezza soggettiva attraverso la modifica di una situazione di fatto dubbia e litigiosa.

La giurisprudenza rileva inoltre che la figura della transazione implica concessioni reciproche tra le parti, ammissibili solo se si riconosce carattere dispositivo al negozio, in quanto tendente alla modifica di una situazione controversa attraverso il reciproco sacrificio delle opposte pretese, non comportando alcun implicito riconoscimento della validità di una o di entrambe le contrapposte pretese delle parti.

ML/ml

Via Roma 1 - 63833 Montegiorgio

C.F. 81002030443 - P.IVA 00372290445 - Tel. 0734952022/26 - webfax 0734952023 ricezione tramite e_mail

Responsabile del Settore: Maurizio Luchetti

Web: www.comune.montegiorgio.fm.it

P.E.C. comune.montegiorgio@emarche.it

mail: patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE. LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE



PREMESSO CHE:

- Nel 1982 è stata realizzata una condotta fognaria comunale che ha interessato in parte anche la proprietà del sig. Cimica Eschilo distinta all'Agenzia del Territorio al fog. 31, mappali nn. 413, 328 e 446;
- E' stata realizzata una condotta della rete di distribuzione del gas metano che ha interessato anche la proprietà del sig. Cimica Eschilo, distinta all'Agenzia del Territorio al fog. 31, mappale n. 413;
- Il Comune di Montegiorgio mediante finanziamenti a totale carico della Regione Marche ha realizzato un muro di consolidamento del versante nord/ovest sottostante il fabbricato di proprietà del sig. Cimica Eschilo interessante le particelle distinte all'Agenzia del Territorio al fog. 31, mappali nn. 299 e 328;
- I lavori sono stati progettati e diretti dal geol. Dr. Piergiacomo Beer di Ancona e sono stati realizzati dalla ditta Rodiò Giovanni & C. di Casalmiocco (MI) con contratti rep. 1708 del 29.08.1985 e rep. 1742 del 5.7.87;
- Da molti anni questo Comune ha in corso con il sig. Cimica Eschilo un contenzioso conseguente a lavori effettuati dallo stesso Comune di Montegiorgio.
- La Corte di Appello di Ancona in data 19.12.1001 ha emesso sentenza n° 212/02 avversa al Comune di Montegiorgio;

Il contenzioso è relativo alla realizzazione di un muro contro terra con tiranti realizzato sulla proprietà Cimica, confine a valle avente:

- lunghezza totale del muro $47,58+15,60= 63,18$ ml (i due tratti contigui di muro non hanno lo stesso asse, esiste una lieve piega);
- altezza fuori terra del muro da 1,95 mt a 2,03 mt;
- spessore del muro: 30 cm il primo tratto e 40 cm il secondo tratto;
- La Regione Marche, "in più occasioni ha sollecitato il Comune di Montegiorgio a sanare, almeno dal punto di vista amministrativo la pratica in argomento provvedendo ad effettuare la procedura espropriativa ed il già citato collaudo statico del muro"; "per evitare ulteriori situazioni di disagio per il sig. Cimica Eschilo" (14/12/2004; 01/03/2005; 20/11/2009).

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n°23 del 18 febbraio 2013 con la quale è stato stabilito tra l'altro:

DI ESPRIMERE atto di indirizzo, al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio e Protezione Civile, geom. Maurizio Luchetti di procedere, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, alla predisposizione degli atti di competenza, al fine:

- a. dell'acquisizione dell'area ove è stato realizzato il muro di contenimento con tiranti sulla porzione di terreno della superficie complessiva di circa mq. 30 circa, sita in Montegiorgio, via Orsolini, catastalmente distinta al fog. 31 come porzione delle particelle nn. 299 e 328;
- b. alla costituzione di servitù per la presenza dei tiranti sulle particelle n. 299 e 328 del fog. n°. 31;

ML/ml

Via Roma 1 - 63833 Montegiorgio

C.F. 81002030443 - P.IVA 00372290445 - Tel. 0734952022/26 - webfax 0734952023 ricezione tramite e_mail

Responsabile del Settore: Maurizio Luchetti

Web: www.comune.montegiorgio.fm.it

P.E.C. comune.montegiorgio@emarche.it

mail: patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE



c. istituire la servitù di passaggio per le seguenti opere:

▪ **metanodotto**

- L'area soggetta alla costituzione della servitù per quanto attiene alla realizzazione del metanodotto, gravante sul fondo servente di proprietà di Cimica Eschilo (mappale 413), è una striscia di terreno di forma rettangolare di mq 120,00 (1 metro di larghezza x 120 metri di lunghezza).

▪ **fognatura**

- L'area soggetta alla costituzione della servitù per quanto attiene alla realizzazione del fognatura, gravante sul fondo servente di proprietà di Cimica Eschilo (mappale 446), è una striscia di terreno di forma rettangolare di mq 20,00 (1 metro di larghezza x 20 metri di lunghezza).

d. alla formulazione di una proposta di quantificazione dell'indennizzo da corrispondere per la definizione:

- i. dell'acquisizione dell'area su cui è stato realizzato il muro di contenimento;
- ii. delle indennità di asservimento delle superfici interessate dai tiranti
- iii. del diritto di servitù di passaggio per il metanodotto e per la fognatura.

si formula la presente proposta transattiva di:

- acquisizione della proprietà e costituzione di servitù permanente a seguito della realizzazione del muro di cemento armato e dei tiranti di ancoraggio nelle aree individuate catastalmente al fog. n. 31, particelle nn. 299, 328;
- costituzione di servitù per fognatura pubblica sulle aree individuate catastalmente al fog. 31, particelle nn. 413, 446 e 328;
- costituzione di servitù per condotta gas metano sull'area individuata catastalmente al fog. 31, particella n. 413;
- determinazione del prezzo di cessione e indennità di servitù;
- individuazione e definizione confine strada comunale via Orsolini.

CRITERI UTILIZZATI NEI CALCOLI DELLE INDENNITÀ

In base alla documentazione presente presso questo Servizio ed all'analisi oggettiva della situazione, si ritiene che i criteri da utilizzare ai fini del calcolo delle indennità debbano tener conto dei seguenti elementi:

- Il valore medio dell'area stabilito con deliberazione della G.C. n° 49 del 2.05.2011 è di 60,00 euro il mq;
- La limitazione permanente dello ius aedificandi;
- La profondità dei tiranti nel sottosuolo;
- La totale assenza di documentazione tecnica presso il Comune in merito all'esatto percorso dei tiranti determina, di fatto, un aggravio della compressione del diritto di proprietà;
- L'esercizio di servitù sine titolo: maggiorazione dell'indennizzo del 10% del valore venale del bene trattandosi di fatto illecito arrecante pregiudizio al proprietario (TAR Campobasso, 16 ottobre 2012, n° 557);
- L'inoperosità da parte del Comune, come ripetutamente sottolineato dalla Regione Marche, in merito alla sanatoria dell'opera abusiva, recante situazione disagio per il proprietario dell'immobile.

RIFER

Le prin

•
•
•
•
•

CRITE



cui è s

ed effi

conso

l'art. 4

la real

Disp
27/2

acqui
D.P.F

acqu
ovve
spec

cata:
fraz:
caric
all'og

ML/ml

Via Roma 1 - 63833 Montegiorgio

C.F. 81002030443 - P.IVA 00372290445 - Tel. 0734952022/26 - webfax 0734952023 ricezione tramite e_mail

Responsabile del Settore: Maurizio Luchetti

P.E.C. comune.montegiorgio@emarche.it

mail: patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it

Web: www.comune.montegiorgio.fm.it

ML/ml

Web



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE



RIFERIMENTI NORMATIVI

Le principali Leggi in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- Dpr 327/2001 e s.m.i. - Testo Unico delle Espropriazioni;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 348 del 24 ottobre 2007;
- Sentenza della Corte Costituzionale n. 293/2010;
- l'art. 46 della legge n. 2359 del 1865.
- Art. 42/bis del D.P.R. 327/2001;

CRITERIO DI VALUTAZIONE:

Area relativa alla realizzazione del muro di contenimento:

Una prima valutazione attiene alla indennità per la regolarizzazione del passaggio di proprietà dell'area su cui è stato realizzato il muro di contenimento in cemento armato;

Relativamente alle superfici di terreno utilizzate, da questo Ente, senza titolo e in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, per la realizzazione di alcune opere di consolidamento, si rappresenta che la Corte Costituzionale, con sentenza n.293/2010, ha dichiarato illegittimo l'art. 43 del T.U. 327/2001, disciplinante, tra l'altro, l'istituto dell'acquisizione sanante dei beni privati occupati per la realizzazione di opere pubbliche.

È stato inoltre, pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 6.7.2011 n. 155 il Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 "Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria", che all'art. 34 introduce il nuovo articolo 42-bis del D.P.R. 327/2001 che disciplina l'utilizzazione senza titolo di un bene per scopi di interesse pubblico.

Conseguentemente, allo stato attuale e al fine di consentire al Comune di Montegiorgio, la legittima acquisizione degli immobili in oggetto, si ravvisa l'opportunità di poter ricorrere al suddetto articolo 42-bis del D.P.R. 327/2001.

Conseguentemente, allo stato attuale e al fine di consentire al Comune di Montegiorgio, la legittima acquisizione degli immobili in oggetto, si ravvisa l'opportunità di poter ricorrere agli ordinari strumenti civilistici ovvero nell'istituto amministrativo dell'accordo disciplinato dall'art. 11 della legge n. 241/1990 o, ancora, alla speciale figura della cessione volontaria, di cui all'art. 45 dello stesso T.U. n. 327/2001.

La porzione di terreno della superficie complessiva di mq. 30 circa è sita in Montegiorgio, via Orsolini, catastalmente distinta al fog. 31 come porzione delle particelle nn. 299 e 328, da individuare tramite tipo di frazionamento che dovrà essere redatto da questo Comune, e la disponibilità a istituire la servitù di passaggio a carico delle particelle nn. 413, 446 e 328 del fog. 31 del Comune di Montegiorgio, per consentire l'accesso all'opera realizzata.

Le particelle risultano catastalmente intestate come segue:

- **Marini Liana**, nata a Porto San Giorgio li 11.1.1945, residente a Montegiorgio, in via Gaetano Orsolini n° 1, c.f. MRNLNI45A51G9200, proprietaria per ½;

ML/ml

Via Roma 1 - 63833 Montegiorgio

C.F. 81002030443 - P.IVA 00372290445 - Tel. 0734952022/26 - webfax 0734952023 ricezione tramite e_mail

Responsabile del Settore: Maurizio Luchetti

P.E.C. comune.montegiorgio@emarche.it

Web: www.comune.montegiorgio.fm.it

mail: patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE



- **Cimica Eschilo**, nato a Montegiorgio li 18.12.1939 ed ivi residente in via Gaetano Orsolini n° 1, c.f. CMCSHL39T18F520J, proprietario per ½;

Il Comune di Montegiorgio, al fine di definire compiutamente ogni pendenza in essere, soprattutto nei confronti della Regione Marche, dovrà provvedere ad affidare l'incarico relativo al progetto strutturale a sanatoria dell'opera di consolidamento del versante nord/ovest sottostante il fabbricato di proprietà del sig. Cimica Eschilo e Marini Liana interessante le particelle distinte all'Agenzia del Territorio al fog. 31, mappali nn. 299 e 328;

Le parti si accordano per:

- la **cessione a titolo gratuito** del terreno su cui è sito il muro, circa 30,00 mq;
- la **servitù, a titolo gratuito**, della condotta fognaria dell'immobile appartenente ai coniugi Eschilo Cimica e Liana Marini, che scorre lungo il muro;

Aree soggette a servitù:

Considerato che, per ciò che attiene al sottosuolo la proprietà del terreno si estende al di sotto della superficie per la perpendicolare al perimetro del terreno.

Tale diritto del proprietario deve però essere temperato con l'interesse generale di modo che, ad esempio, il proprietario di un terreno non può opporsi alla realizzazione nel sottosuolo del suo terreno di una galleria ferroviaria, a condizione, ovviamente, che ciò non arrechi pregiudizio o rischio di pregiudizio per la sua proprietà e che lo scavo avvenga ad una profondità tale da non impedirgli in un futuro un'attività propria.

Infatti, il diritto del proprietario del suolo sul sottosuolo si estende sino al limite dell'utilità che egli oggettivamente ne può trarre.

Ne consegue che, l'imposizione di una servitù coattiva è subordinata necessariamente al pagamento al proprietario del fondo servente di un'indennità proporzionata al peso imposto ovvero alla compressione del diritto di proprietà.

Tuttavia, mentre per le servitù di passaggio e di acquedotto i criteri per la determinazione dell'indennità sono stabiliti dal codice civile, per le altre servitù si procede per analogia e comunque in base a equi criteri estimativi.

"A" Ipotesi di calcolo effettuato in analogia della servitù per passaggio di sottoservizio coattivo

L'indennità che il proprietario del fondo dominante dovrà pagare al fondo servente è calcolata con lo stesso criterio delle servitù per cavidotti interrati coattivi, tenendo conto, tuttavia, del nuovo principio indennitario introdotto dalla L. n. 244/2007, per effetto della sentenza della Corte Cost. n. 348/2007, che considera il valore di mercato del bene.

Nel calcolare il valore della servitù si ritiene equo applicare una quota di **abbattimento** pari al **60%** del valore venale dato che il peso della servitù, a carico del fondo servente, non è tale da privare interamente il proprietario della godibilità del bene.

ML/ml

Via Roma 1 - 63833 Montegiorgio

C.F. 81002030443 - P.IVA 00372290445 - Tel. 0734952022/26 - webfax 0734952023 ricezione tramite e_mail

Responsabile del Settore: **Maurizio Luchetti**

P.E.C. comune.montegiorgio@emarche.it

Web: www.comune.montegiorgio.fm.it

mail: patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it

ML/ml

Web



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE



Considerando che il valore di mercato delle particelle in oggetto è pari a 60,00 €/mq, si stima che:

- indennizzo per danno patrimoniale:

- Particella n° 299 del fog. 31 (servitù di tiranti su circa 1000 mq):
 - I.S. (1000 mq x 60 €/mq) = 60.000 €
 - Abbattimento (60.000 x -60%) = € 24.000,00
- Particella n° 328 e del fog. 31 (servitù su circa 300 mq):
 - I.S. (300 mq x 60 €/mq) = 18.000 €
 - Abbattimento (18.000 x -60%) = € 7.200,00

Totale danno patrimoniale € 24.000,00 + € 7.200,00 = € 31.200,00

- indennizzo per danno non patrimoniale:

forfetariamente liquidato nella misura del 10% del valore venale del bene (Articolo 42-bis del D.P.R. 327/2001) € 31.200,00 x 10% = € 3.120,00

Indennizzo totale ipotesi "A" ragguagliata per cavidotto

(€ 31.200,00 + € 3.120,00) = € 34.320,00

"B" ipotesi di calcolo effettuato in analogia della servitù per gallerie

Operando, per analogia, è ragionevole equiparare la problematica in oggetto, di fatto, alla fattispecie di servitù di galleria considerato che entrambe impongono una compressione del diritto reale, seppur in diversa misura, determinabile nella maggior difficoltà di utilizzo del sottosuolo.

Al fine dell'individuazione del calcolo per la determinazione dell'indennità in oggetto, si riportano alcuni recenti casi giurisprudenziali e non a cui fare riferimento, disciplinati secondo la nuova normativa sugli espropri:

- La ITALFERR (Gruppo ferrovie dello Stato) nella recente relazione giustificativa espropri (giugno 2010) della nuova linea Torino-Lione, in riferimento ai criteri di stima dell'indennità, ha stabilito che:
 1. per le aree edificabili l'indennità è stata calcolata in base all'art. 37 del D.P.R. 327/2001 come modificato dall'art. 1 della legge 244 del 2/12/2007 (finanziaria 2008), e quindi considerandone il valore di mercato.
 2. per le aree edificate si fa riferimento all'art. 38 del richiamato D.P.R. calcolando l'indennità in base al 10% del valore commerciale dell'edificio di cui costituiscono la pertinenza.
 3. per le aree da assoggettare a servitù di galleria l'indennità di asservimento è stata calcolata in ragione del 50% delle indennità previste per le espropriazioni.
- Il Comune di Messina, per l'occupazione permanentemente di un'area di 26,46 metri quadri (su un'area totale interessata di 186 metri quadri) necessari per la posa di 12 tiranti, a sostegno di una paratia, dal diametro di 15 centimetri e l'interasse di 100 centimetri a circa 6 metri di profondità, ha chiesto, a titolo di



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE



indennizzo per la "servitù", poco più di 15 mila euro (Febbraio 2011 - caso Blu Line srl per la costruzione di una palazzina in viale Regina Elena, zona circonvallazione di Messina);

- Tribunale di Nola, 07 luglio 2011;

1. l'art. 46 della legge n. 2359 del 1865, - stabilisce che "è dovuta una indennità ai proprietari dei fondi, i quali dall'esecuzione dell'opera di pubblica utilità vengano gravati di servitù, o vengano a soffrire un danno permanente derivante dalla perdita o dalla diminuzione di un diritto".
2. Nella sentenza, il Giudice sancisce che, "l'esecuzione, da parte dell'Anas, dei lavori di realizzazione dei viadotti della strada statale 268, edificati in prossimità del fabbricato di loro proprietà, avevano provocato un notevole deprezzamento del suo valore di mercato, oltre che a rilevanti danni in termini di riduzione della sua panoramicità", ancora "È cioè ampiamente dimostrato che, alla luce delle risultanze dell'espletato accertamento tecnico - pienamente condivise dallo scrivente attesa la logicità dei criteri impiegati e la congruenza dei parametri valutativi richiamati -, la presenza a breve distanza dall'immobile attoreo dei viadotti in cemento e asfalto costruiti dall'Anas ha determinato una diminuzione di valore venale del fabbricato di cui trattasi, che viene comunque percepito sul mercato come "deprezzato" dal punto di vista della minore godibilità panoramica, di tal chè appare congrua la riduzione del valore di mercato degli appartamenti ivi ubicati, accertata dal CTU rispettivamente nella misura del 18% per quello ubicato al piano terra, del 14% per quello posto al primo piano e, infine, del 11% per l'appartamento del secondo piano".

- TAR Campobasso, 16 ottobre 2012, n. 557.

1. Quanto alla domanda risarcitoria il ricorrente domanda il via principale la restitutio in integrum ed in via subordinata la tutela per equivalente.
2. Osserva il collegio che per effetto del disposto annullamento il Consorzio intimato si trova nella condizione di esercitare "sine titolo" un diritto di servitù su terreni di proprietà del ricorrente che, dal canto suo, ha diritto alla piena restitutio in integrum nonostante la intervenuta realizzazione di un'opera pubblica, secondo i noti principi affermati in materia dalla Corte CEDU.
3. Al fine di contemperare l'esigenza di una tutela effettiva del diritto di proprietà con l'interesse pubblico alla conservazione dell'opera pubblica, comunque realizzata, seppur sine titolo, l'ordinamento contempla l'istituto della acquisizione sanante disciplinato dapprima dall'art. 43 del DPR n. 327/2001 e, in seguito alla sua declaratoria di incostituzionalità (Corte Cost. sent. n. 293 del 2010), dall'art. 42 bis, comma 1 come introdotto dal D.L. 6 luglio 2011, n. 98, conv. nella l. 15 luglio 2011, n. 111; tale norma dispone: "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 forfetariamente liquidato nella misura del 10% del valore venale del bene".
4. Si rende pertanto necessario concedere un termine al Consorzio intimato affinché valuti la ricorrenza nel caso di specie dei presupposti per l'applicazione del richiamato disposto normativo - da ritenersi applicabile in via analogica anche alla costituzione in via autoritativa di servitù di uso pubblico su beni privati - al fine della adozione di apposito provvedimento con cui il suddetto diritto venga costituito.
5. Oltre alla adozione di siffatto provvedimento, il Consorzio provvederà alla formulazione di una proposta di quantificazione dell'indennizzo da corrispondere al ricorrente a fronte del diritto di servitù costituito nonché alla liquidazione di una somma a ristoro del pregiudizio arrecato al diritto di proprietà per il periodo in cui una tale servitù è stata esercitata sine titolo, oltre ai danni conseguenti allo

base
com
244/
merc

Prim
servi

L'ind
espr

dan

- dan

Secc

com
più ir

ML/ml

Via Roma 1 - 63833 Montegiorgio

C.F. 81002030443 - P.IVA 00372290445 - Tel. 0734952022/26 - webfax 0734952023 ricezione tramite e_mail

Responsabile del Settore: Maurizio Luchetti

P.E.C. comune.montegiorgio@emarche.it

mail: patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it

Web: www.comune.montegiorgio.fm.it

ML/ml

Web:

COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE

spossestamento resosi necessario per consentire l'esecuzione dei lavori di completamento della condotta fognaria ma esclusa ogni forma di ristoro del danno non patrimoniale in quanto non oggetto di domanda.

6. Per la quantificazione dell'indennizzo il Consorzio farà applicazione degli ordinari criteri di stima applicati in materia di costituzione di servitù di scarico.
7. I medesimi criteri saranno applicati anche per il ristoro del pregiudizio subito dal ricorrente per il periodo di esercizio della servitù sine titolo ed in proporzione a tale lasso di tempo: la somma così determinata sarà maggiorata del 10% trattandosi di fatto illecito.

Calcolo indennità servitù in galleria

Come da consolidata giurisprudenza, l'indennità di asservimento deve essere sempre determinata sulla base di un calcolo percentuale dell'indennità di espropriazione, con l'unico limite che la sua misura non può, comunque, superare l'ammontare di quest'ultima la quale, con il nuovo criterio indennitario introdotto dalla L. n. 244/2007, per effetto della sentenza della Corte Cost. n. 348/2007, deve essere calcolata considerando il valore di mercato del bene.

Con riferimento agli esempi sopra riportati si determinano le seguenti ipotesi di indennizzo:

Prima ipotesi: indennità di asservimento calcolata, per analogia, mediante criteri utilizzati nella valutazione della servitù di galleria.

L'indennità di asservimento viene calcolata in ragione di un peso del 40% delle indennità previste per le espropriazioni (valore di mercato 60 €/mq):

danno patrimoniale:

- Particella n° 299 del fog. 31 (servitù di tiranti su circa 1000 mq):
- servitù (1000 mq x 24 €/mq) = **24.000,00 €**
- Particella n° 328 e del fog. 31 (servitù su circa 300 mq):
- servitù (300 mq x 24 €/mq) = **7.200,00 €**

Totale euro 31.200,00

- danno non patrimoniale:

forfetariamente liquidato nella misura del 10% del valore venale del bene (Articolo 42-bis del D.P.R. 327/2001) **31.200,00 x 10% = 3.120,00**

INDENNIZZO TOTALE 1° IPOTESI (A+B) = (31.200,00 € + 3.120,00 €) = 34.320,00 €

Seconda ipotesi: l'indennità di asservimento calcolata come deprezzamento dell'immobile.

Come ampiamente dimostrato in giurisprudenza, la realizzazione di un'opera nel sottosuolo, che ne comprimi il diritto di proprietà, determina un deprezzamento del valore di mercato del bene tanto maggiore quanto più in superficie è posizionata l'opera.



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE



Nel caso in oggetto, la presenza dei tiranti, provoca un oggettivo deprezzamento sul mercato del bene tale da ritenere congrua una svalutazione delle aree, fabbricati inclusi, pari al 15% per il lotto 299 e 10% per il lotto 238 (in quest'ultimo lotto la servitù si estende su circa 1/3 dell'area, lasciando liberi i restanti 2/3).

Considerato che:

- danno patrimoniale:

- Particella n° 299 del fog. 31:

- fabbricato:

piano terra 107 mq + 20 mq (accessori)

primo piano 135 mq + 16 mq (balconi)

per un totale di: $107 + 135 + 20 \times 0,6 + 16 \times 0,3 = 259$ mq circa

considerando un valore di mercato di 800,00 €/mq (come da quotazioni immobiliari agenzia del territorio), si ricava:

1. un valore del fabbricato di $259 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 207.200,00 \text{ €}$
2. restante area (con capacità edificatoria residua pari al 45%):
 $1100 - 127 = 973 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = 58.380,00 \text{ €}$
 $58.380,00 \times 0,45 = 26.271,00 \text{ €}$
 (totale 1+2) = **233.471,00 €**

$$\text{€ } 233.471,00 \times 0,15 = 35.020,00 \text{ €}$$

- Particella n° 328 del fog. 31 : area con capacità edificatoria residua pari al 91%:
 $(300 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} \times 0,91) = 16.380,00 \text{ €}$
 $16.380,00 \times 0,10 = 1.638,00 \text{ €}$

$$\text{Totale danno patrimoniale € } 35.020,00 + \text{€ } 1.638,00 = \text{€ } 36.658,00 \text{ € (A)}$$

- danno non patrimoniale:

forfetariamente liquidato nella misura del 10% del valore venale del bene (Articolo 42-bis del D.P.R. 327/2001) $36.658,00 \times 10\% = 3.666,00 \text{ € (B)}$

$$\text{INDENNIZZO TOTALE 2° IPOTESI (A+B) = (36.658,00 € + 3.666,00 €) = 40.324,00 €}$$

Indennizzo totale ipotesi "B" ragguagliata per galleria (prima ipotesi + seconda ipotesi)/2 :

$$(34.320,00 + 40.324,00)/2 = \text{€ } 37.322,00$$

Calcolo della media della indennità di servitù

$$V.\text{Ind} = \frac{"A" + "B"}{2}$$

"A" Servitù coattiva calcolata come ipotesi ragguagliata per cavidotto	€	34.320,00
"B" Servitù coattiva calcolata come ipotesi ragguagliata per galleria	€	37.322,00
Totale	€	71.642,00 / 2 = € 35.821,00

ML/ml

Via Roma 1 - 63833 Montegiorgio

C.F. 81002030443 - P.IVA 00372290445 - Tel. 0734952022/26 - webfax 0734952023 ricezione tramite e_mail

Responsabile del Settore: Maurizio Luchetti

P.E.C. comune.montegiorgio@emarche.it

mail: patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it

Web: www.comune.montegiorgio.fm.it

ML/ml

Web: www.comune.montegiorgio.fm.it

L'area
fondo
rettar
Valut
titolo

L'area
fondo
di forn
Anche
della p

In con
euro n

Le parl
disciplir

Cor
strade v

L'at
sostanz



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE



Definizione servitù per metanodotto

L'area soggetta alla costituzione della servitù per quanto attiene alla realizzazione del metanodotto, gravante sul fondo servente di proprietà di Cimica Eschilo e Marini Liana (mappale 413), è una striscia di terreno di forma rettangolare di mq 120,00 (1 metro di larghezza x 120 metri di lunghezza).

Valutata la realizzazione delle opere da parte di ente terzo e le problematiche connesse, si prevede la servitù a titolo gratuito.

Definizione servitù per fognatura

L'area soggetta alla costituzione della servitù per quanto attiene alla realizzazione del fognatura, gravante sul fondo servente di proprietà di Cimica Eschilo e Marini Liana (mappali nn° 413, 328 e 446), è una striscia di terreno di forma rettangolare di mq 20,00 (1 metro di larghezza x 20 metri di lunghezza).

Anche in questo caso, valutate le problematiche connesse alla realizzazione dell'opera e alla validità transattiva della presente valutazione, si prevede la servitù a titolo gratuito.

Valore finale della transazione

In considerazione di quanto sopra esposto le parti si accordano per la cifra onnicomprensiva pari a **31.500,00 euro** relativa a:

- acquisizione della proprietà di circa 30 mq occupati dal muro in cemento armato individuato catastalmente al fog. n. 31, particelle nn. 299 e 328;
- costituzione di servitù per tiranti sulle aree individuate catastalmente al fog. 31, particelle nn. 299 e 328 (parziale);
- costituzione di servitù per fognatura pubblica sulle aree individuate catastalmente al fog. 31, particelle nn. 413, 328 e 446;
- costituzione di servitù per condotta gas metano sull'area individuata catastalmente al fog. 31, particella n. 413;

Le parti convengono che il presente accordo transattivo si considera risolto, ai sensi e secondo le modalità disciplinate dall'art. 1456 del codice civile, in ipotesi di mancato pagamento della somma pattuita.

Definizione limite della strada comunale denominata "Via Orsolini"

Con la deliberazione consiliare n° 58 del 28 aprile 1981 ad oggetto "Esame richieste di inclusione di alcune strade vicinali e consortili nella rete viaria comunale" la strada via "Orsolini" è stata classificata Comunale;

L'atto amministrativo (deliberazione consiliare n° 58/81) è carente dei seguenti elementi tecnici minimi e sostanziali, necessari per individuare compiutamente il tracciato delle strade da acquisire al patrimonio comunale:

- indicazione del foglio e delle particelle catastali occupate suddivise per ciascuna strada;
- indicazione delle proprietà e delle superfici occupate suddivise per ciascuna strada;
- indicazione della lunghezza e della larghezza di ciascuna strada;

ML/ml

Via Roma 1 - 63833 Montegiorgio

C.F. 81002030443 - P.IVA 00372290445 - Tel. 0734952022/26 - webfax 0734952023 ricezione tramite e_mail

Responsabile del Settore: Maurizio Luchetti

P.E.C. comune.montegiorgio@emarche.it

mail: patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it

Web: www.comune.montegiorgio.fm.it



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE



Nel caso specifico la dicitura riportata nell'elenco delle strade da classificare comunali, allegato alla deliberazione n° 58/81 attinente alla strada "Fonterio" "...fino alla proprietà Felici" è stata sempre intesa da questo Ente, come da documentazione in atti depositata, coincidente con il confine di "inizio proprietà" posta verso l'imbocco di via Orsolini (tra la particella 377 e 298 del fog. n. 31).

Con l'accettazione della presente relazione le parti accettano espressamente e stabiliscono che "...fino alla proprietà Felici" è da intendersi coincidente con il confine di "inizio proprietà Felici" posta verso l'imbocco di via Orsolini (tra la particella 377 e 298 del fog. n. 31), con esclusione del frustolo di terreno a monte che si sviluppa a confine tra le particelle nn. 424 e 377 del fog. 31.

In relazione alla definizione della "competenza" comunale come sopra individuata, si provvede, a conclusione "perpetua" di ogni controversia, all'apposizione di un ulteriore palo di pubblica illuminazione in via Orsolini, fino al confine tra la particella 377 e 298 del fog. n. 31.

I sig.ri:

- **Marini Liana**, nata a Porto San Giorgio li 11.1.1945, residente a Montegiorgio, in via Gaetano Orsolini n° 1, c.f. MRNLN145A51G9200, proprietaria per ½;
- **Cimica Eschilo**, nato a Montegiorgio li 18.12.1939 ed ivi residente in via Gaetano Orsolini n° 1 c.f. CMCSHL39T18F520J, proprietario per ½;

in qualità di proprietari manifestano congiuntamente:

1. il proprio incondizionato assenso a vendere, al prezzo di mercato corrente al momento della formalizzazione (alla data odierna stimabile in circa 15,00 €/mq), al Comune di Montegiorgio, la restante porzione di terreno (circa 110 metri di lunghezza) catastalmente distinta al foglio n° 31, con la particella 413, compresa tra l'inizio della proprietà Felici (tra la particella 377 e 298 del fog. n. 31) ed il confine con la particella 761 del fog. 31.
2. il proprio incondizionato assenso alla cessione, al prezzo di 800 euro, da considerarsi compreso all'interno del "valore finale della transazione" sopra individuato, come rimborso della spesa già sostenuta dai suddetti proprietari per l'asfaltatura, a favore del Comune di Montegiorgio, della porzione di terreno sito in Montegiorgio (circa 20 metri di lunghezza), catastalmente distinta al foglio n° 31, con la particella 413, compresa tra l'inizio di via Orsolini e l'inizio della proprietà Felici (tra la particella 377 e 298 del fog. n. 31), con esclusione del frustolo di terreno a monte che si sviluppa a confine tra le particelle nn. 424 e 377 del fog. 31.

Si allega:

- planimetria catastale del fog. 31;
- Visure catastali particelle nn° 328, 299, 413 e 446 ed fog. 31
- Stralcio planimetrico P.R.G. dell'area interessata.



Maurizio Luchetti
Responsabile del Servizio

ML/ml

Via Roma 1 - 63833 Montegiorgio

C.F. 81002030443 - P. IVA 00372290445 - Tel. 0734952022/26 - webfax 0734952023 ricezione tramite e_mail

Responsabile del Settore: Maurizio Luchetti

Web: www.comune.montegiorgio.fm.it

P.E.C. comune.montegiorgio@emarche.it

mail: patrimonio@comune.montegiorgio.fm.it



COMUNE DI MONTEGIORGIO

Provincia di Fermo

SETTORE: LAVORI PUBBLICI - PATRIMONIO - PROTEZIONE CIVILE

Conciliazione stragiudiziale

Considerato che, ai sensi dell'art. 1965 del C.C., le parti intendono dare vita ad un accordo giuridico che definisca in via transattiva le problematiche in oggetto;

Ritenuto che la transazione appare conveniente per le parti, al fine di evitare l'alea del giudizio, con conseguenti maggiori spese.

Valutato inoltre che la possibilità di ricorrere all'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001 comporterebbe comunque tempi più lunghi e soprattutto maggiori costi per il Comune.

Quanto sopra premesso:

Le parti stabiliscono reciprocamente che il presente accordo è da ritenersi valido ed efficace a condizione della piena accettazione e del pieno rispetto di quanto in esso contenuto.

Con l'accettazione del presente accordo le parti danno reciprocamente atto e confermano che deve intendersi chiarito ogni attuale elemento e chiusa ogni e qualsiasi vertenza in atto tra il Comune di Montegiorgio e i sig.ri Eschilo Cimica e Liana Marini in ordine agli argomenti trattati nell'allegata ipotesi transattiva.

Per il Comune di Montegiorgio:

1. l'accettazione della presente proposta dovrà avvenire tramite adozione di apposita deliberazione da parte degli organi competenti, nonché della previsione di spesa, anche distribuita su più esercizi finanziari.

2. dovrà provvedere a sanare definitivamente, a livello strutturale, l'opera di consolidamento del versante nord/ovest sottostante il fabbricato di proprietà Cimica/Marini, interessante le particelle distinte all'Agenzia del Territorio al fog. 31, mappali nn. 299 e 328.

3. la presente transazione è da intendersi "con riserva della proprietà" ai sensi dell'art. 1523 del codice civile (*Nella vendita a rate con riserva della proprietà, il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna*).

Per i Coniugi Cimica/Marini: l'accettazione della presente proposta è subordinata in via esclusiva all'approvazione, da parte del Comune, delle modalità e tempistiche di pagamento della quota del valore finale della transazione, stabilita complessivamente in € 31.500,00 debitamente concordate tra le parti.

Per piena accettazione: Montegiorgio li 20/03/2013

Liana Marini

Eschilo Cimica

Liana Marini
Eschilo Cimica

COMUNE di MONTEGIORGIO

(Provincia di Fermo)

COMUNE DI MONTEGIORGIO

Il Revisore dei Conti dell'Ente

Verbale n. 12/2017 del 03/08/2017

delegato alla deliberazione del
Giunta Municipale / Consiglio Comunale n. 15
del 03-08-2017

Parere sulla proposta transattiva



IL SEGRETARIO COMUNALE
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dr. Nando Tozzi

OGGETTO: PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI C.C. N. 21 DEL 10/07/2017 "ACQUISIZIONE E COSTITUZIONE DI SERVITÙ RIGUARDANTI AREE OCCUPATE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE PROPRIETA' C.E. E M.L. PROVVEDIMENTI".

L'anno duemiladiciassette, il giorno tre del mese di agosto, il Revisore dei Conti Dr. Francesco Busbani, ricevuta la proposta di deliberazione in oggetto per esprimere il proprio parere,

- vista la documentazione trasmessa, esaminata la proposta di transazione a firma dei Sig.ri Cimica Eschilo e Marini Liana e la proposta di delibera di C.C. pervenuti, procede per esprimere il proprio parere sulla proposta di definizione della transazione, contenuta nella proposta di cui all'oggetto, tra il Comune di Montegiorgio ed i Sig.ri Cimica Eschilo e Marini Liana.

Come è noto, in presenza di atti transattivi tra due o più parti, si riscontrano sempre delle concessioni e rinunce reciproche tra le stesse parti, per addivenire poi alla chiusura di una lite.

La somma richiesta dai Sig.ri Cimica Eschilo e Marini Liana, ha natura di indennizzo per l'acquisizione dell'area dove è stato realizzato dall'Ente un muro di contenimento con tiranti, unitamente alla costituzione di servitù per la presenza dei tiranti, ed alla servitù di passaggio per la realizzazione del metanodotto e della fognatura, il tutto nell'area di proprietà della controparte.

L'Ente, richiesta una perizia estimativa di congruità all'Agenzia delle Entrate – Territorio competente ha visto determinare, in data 30/01/2017, un giusto indennizzo ai proprietari dell'area in questione, in Euro 121.736,00.

La proposta transattiva invece, prevede il versamento da parte del Comune di Montegiorgio alla controparte, della somma complessiva di Euro 35.000,00 a saldo e stralcio;

CIO' PRECISATO E INTRODOTTO NEL DISCORSO IN ESAME

- visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile dei Lavori Pubblici ai sensi dell'art.49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000, con la formula "favorevole";
- visto il parere espresso dal Responsabile dei Lavori Pubblici ai sensi dell'art. 147bis, D.Lgs. n. 267/2000, con la formula "favorevole";

COMUNE di MONTEGIORGIO

(Provincia di Fermo)

Il Revisore dei Conti dell'Ente

- visto il parere di regolarità contabile espresso dal Responsabile dei Servizi Finanziari, con la formula "favorevole",

il Revisore si accinge ad entrare nel merito dello schema di transazione proposto, che porterebbe alla risoluzione definitiva della controversia in questione.

L'ammontare oggetto di questa transazione, da corrispondersi ai Sig.ri Cimica Eschilo e Marini Liana, trova copertura finanziaria mediante l'imputazione contabile alla missione 8, programma 1, titolo 2 e nella missione 1, programma 3 titolo 1 del Bilancio 2017/2019.

Dunque, non ci sono dubbi sulla congruità, sull'opportunità e sulla necessità di approvare la proposta di definizione della transazione, laddove si riscontra una convenienza economica da un lato, e dall'altro lato l'abbandono di una controversia potenzialmente foriera di un contenzioso legale.

**TUTTO CIO' RISCONTRATO, VALUTATA LA CONGRUITA' E LA CONVENIENZA
DELLA PROPOSTA TRANSATTIVA**

il Revisore dei conti, con il risultato che si otterrà ad avvenuta transazione che è quello in primis di porre fine ad ogni lite potenziale, e dall'altro lato ottenere un risparmio in termini economici, non può che esprimere il proprio parere in termini di "favorevole" per l'approvazione dello schema di transazione proposto per la somma, onnicomprensiva, di Euro 35.000,00, assolvendo così anche al proprio obbligo di cui all'art. 239, comma 1, lettera b) n. 6.

Li 3 agosto 2017

Il Revisore dei Conti

Francesco Busbari