

COMUNE DI PRECI
(PROVINCIA DI PERUGIA)

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE AREA URBANISTICA

COPIA

N. Reg. Gen. 14

OGGETTO:	
N. 1	TRANSAZIONE TRA IL COMUNE DI PRECI E LA DITTA PRO=
DEL	SCIUTTIFICIO SAN BENEDETTO - APPROVAZIONE SCHEMA
10-01-19	DI TRANSAZIONE

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO AREA URBANISTICA

VISTO il Regolamento di organizzazione degli uffici e servizi, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 425 del 9.12.1999, ed in particolare l'art. 15;

VISTO il Decreto del Sindaco n.03 del 11/01/2019 con il quale è stato attribuito all'Ing. Maurizio Rotondi l'incarico di Responsabile dell'Area Tecnica - Settore Urbanistica in attuazione convenzione art. 14 CNL 01.04.2004 con il Comune di Norcia;

Premesso che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 15.07.1999 è stato approvato il Piano insediamenti produttivi (P.I.P.) in località "il Lago";

- con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28.07.2005 è stato adottato il Regolamento per l'assegnazione dei Lotti in zona P.I.P;

- in attuazione determina dirigenziale dell'Ufficio Urbanistica n. 14 del 15.05.2013 è stato stipulato un contratto di compravendita (repertorio n. 44 del 01.08.2013) con il quale il Comune di Preci ha ceduto alla ditta San Benedetto Srl, con sede a Roma, via Antonio Cantore n. 5 (parte acquirente) una porzione del lotto n. 8 distinta catastalmente al fg. 16 particelle 245/b di mq. 110, part. 291/b di mq. 296, part. 296/a di mq. 1422, part. 301 di mq. 8, part. 297 di mq. 190, per un totale di 1,836 mq; tale atto è stato registrato e trascritto in data 23.08.2013 reg. gen. 3660 Agenzia Entrate - servizio pubblicità immobiliare di Spoleto;

- in base al contratto sopra indicato la parte acquirente ha versato al Comune di Preci il corrispettivo di €. 19.149,48;

- in data 15.05.2013 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 518 alla ditta San Benedetto Srl, relativo all'ampliamento di un opificio industriale in conformità al piano P.I.P., sito nella porzione di lotto ceduto con contratto rep. 44 del 01.08.2013, sopraccitato;

VISTO la nota acquisita al prot. com.le 5061 del 12/05/2017 da parte del Dott. Paolo Simoni in qualità di amministratore unico della San Benedetto Srl;

RISCONTRATO che la ditta San Benedetto non aveva comunicato l'avvio dei lavori di realizzazione dell' ampliamento assentito con il P.d.C. 518 del 15.05.2013, nei tempi previsti dallo stesso in base alla normativa edilizia-urbanistica, con nota del 12.04.2016 prot. 2146 e successiva nota del 15.06.2016, si contestava alla dita il mancato avvio dei lavori e si manifestava l'intenzione di procedere alla

dichiarazione di decadenza del Pdc e di risoluzione del contratto di cessione del lotto rep. n. 44 del 01.08.2013 ai sensi art. 10 del suddetto contratto;

DATO ATTO che a seguito degli eventi sismici che hanno interessato il Comune di Preci a partire dal 24 agosto 2016 e che hanno, tra le altre conseguenze dannose, comportato l'inagibilità degli uffici del Settore Urbanistica, non si è proceduto alla formalizzazione della risoluzione del contratto di cessione del lotto n. 8;

VISTA la comunicazione di messa in mora presentata il 19 settembre 2018 nr. 10216 dalla ditta Prosciuttificio San Benedetto Srl, con la quale si chiede al Comune di Preci di procedere all'assegnazione dell'intero lotto n. 8 in attuazione di quanto previsto dall'art. 5 del regolamento di assegnazione dei lotti area P.I.P. approvato con delibera di Consiglio n. 17 del 28.07.2005; tale richiesta è motivata ai fini della presentazione della domanda PSR Umbria 2014-2020 per l'assegnazione di contributi europei a fondo perduto; la mancata assegnazione del lotto non consentirebbe, si legge nella nota, la realizzazione di un intervento di ammodernamento e consolidamento sismico, comportando gravissimi danni economici e occupazionali; per tali motivi la ditta evidenzia l'intenzione di ricorrere in giudizio a tutela propria situazione giuridica contro il Comune di Preci richiedendo risarcimento danni;

VISTA la delibera di Giunta n. 96 del 03/10/2018 con la quale è stato espresso l'indirizzo di individuare un legale per la definizione dei termini giuridici della questione e la successiva determina dirigenziale con la quale si è affidato l'incarico a legale per predisposizione parere per valutare i presupposti per la composizione in via extra giudiziale della potenziale controversia;

VISTO il parere del legale acquisito agli atti con nota del 18/12/2018 prot. n.13407 che procede ad una ricostruzione della vicenda evidenziando in particolare che nonostante le pretese della ditta Prosciuttificio San Benedetto Srl avanzate nella nota di diffida del 19 settembre 2018 che potrebbero ingenerare possibile contenzioso, la procedura di affidamento di porzione del lotto nr. 8 con determina dell'Ufficio Urbanistica n. 14 del 15.05.2013 presenta possibili vizi in quanto in contrasto con quanto previsto dalla norme del P.I.P., che richiedono una preventiva variante per procedere all'assegnazione parziale di un lotto; l'invalidità della determina comporterebbe una invalidità del contratto di cessione di cui al repertorio n. 44 del 01.08.2013; suddetto parere evidenzia l'opportunità di pervenire ad una transazione prevedendo la cessione della parte residua del lotto n. 8 al fine di sanare l'illegittimità del titolo in ragione del quale è stato realizzato originariamente l'opificio sul lotto n. 6, in quanto accorpando i due lotti vengono meno i problemi relativi al rispetto delle distanze tra i confini;

TENUTO CONTO che nel parere legale, sopra riportato, si evidenzia che la questione presenta aspetti problematici che potrebbero determinare l'insorgenza di una lite i cui esiti non sono facilmente prevedibili e pertanto il rischio per il Comune di essere chiamato a risarcire i danni;

TENUTO CONTO di quanto previsto dall'art. 5 del Regolamento per l'assegnazione dei Lotti in zona P.I.P approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28.07.2005 che, per quanto concerne i criteri di assegnazione, prevede: "si procederà direttamente all'assegnazione del lotto, indipendentemente da qualsiasi altra formalità per l'ampliamento delle attività esistenti, previa presentazione della domanda corredata dal programma di sviluppo e dall'impegno di rispettare il presente regolamento se ed in quanto compatibile";

RITENUTO OPPORTUNO pertanto, anche sulla base delle considerazioni contenute nel parere legale sopraccitato, addivenire alla stipula di un atto transattivo che consenta di prevenire un ricorso giurisdizionale e garantire allo stesso tempo l'interesse pubblico

prevedendo:

- L'impegno del Comune di Preci a cedere l'intero lotto n. 8 (fg. 16 part. 245-291-296-297-301) alla ditta Prosciuttificio San Benedetto Srl. per la realizzazione dell'intervento di ampliamento dell'impianto produttivo, al fine di ottenere il contributo previsto dal PSR U della domanda corredata dal programma di sviluppo mbria 2014-2020, prevedendo un corrispettivo a favore del Comune di Preci di € 18.701,60; la cessione è effettuata in base a quanto previsto dall'art. 5 del Regolamento per l'assegnazione dei Lotti in zona P.I.P approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28.07.2005; è pertanto necessaria la preventiva presentazione da parte delle ditte di apposita domanda corredata dal programma di sviluppo;

- Predisposizione a cura di un notaio incaricato dalla ditta acquirente di un nuovo contratto di cessione dell'intero lotto n. 8, con funzione novativa rispetto al contratto rep. 44 del 01.08.2013 e svolgimento di tutte le formalità relative alla registrazione e trascrizione dello stesso, sanando le precedenti trascrizioni; tutte le spese necessarie sono a carico della ditta;

- Richiesta da parte della ditta di un nuovo permesso di costruire (dando atto che il permesso n. 518 del 15.05.2013 risulta decaduto), nel rispetto delle normative edilizie in materia di tempi di inizio e fine lavori e nel rispetto delle previsioni del Regolamento comunale di assegnazione lotti aree P.I.P;

- Rinuncia della ditta Prosciuttificio San Benedetto s.r.l a ogni e qualsiasi pretesa, anche risarcitoria, in ragione degli atti, dei provvedimenti e del contratto di cessione intervenuti precedentemente alla presente transazione.

CONSIDERATO pertanto, che un accordo di transazione sulla base degli elementi sopra riportati consente al Comune di Preci:

- Di evitare una complessa lite giudiziaria, dagli esiti non facilmente definibili e con possibile rischio di essere chiamati a un risarcimento di danni;

- Evitare la restituzione della somma di €. 19.149,48 versata al Comune di Preci dalla ditta Prosciuttificio San Benedetto Srl a titolo di corrispettivo della cessione di parte del lotto 8 (nel caso di risoluzione di suddetto contratto di cessione);

- Incameramento da parte del Comune di Preci della somma di € 18.701,60 a titolo di corrispettivo per la cessione della restante parte del lotto n. 8, valutato con le tariffe attuali, consentendo quindi per l'ente un notevole vantaggio economico; oltre al fatto che le altre spese contrattuali e notarili saranno a carico della Ditta;

- La possibilità per il Prosciuttificio San Benedetto Srl di ampliare il proprio stabilimento, ottenendo l'assegnazione del lotto in modo conforme al regolamento comunale di assegnazione dei lotti PIP, con importanti ricadute per l'occupazione e l'economia locale, che rappresentano un'importante opportunità di sviluppo tenuto conto della grave situazione venutasi a creare a seguito degli eventi sismici.

VISTO il parere del Revisore dei Conti acquisito con nota prot. com.le n. 13618 del 21/12/2018;

VISTO l'art. 1965 che prevede "la transazione è il contratto col quale le parti, facendosi reciproche concessioni), pongono fine a una lite già incominciata o prevengono una lite che può sorgere tra loro. Con le reciproche concessioni si possono creare, modificare o estinguere anche rapporti diversi da quello che ha formato oggetto della pretesa e della contestazione delle parti";

VISTA la nota del Dott. Simoni Paolo, in qualità di amministratore unico della San Benedetto Srl, pervenuta al prot. Com.le n. 13485 del 20/12/2018 in cui lo stesso Simoni Paolo dichiara la propria disponibilità a sottoscrivere l'atto transattivo;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 28/12/2018 "Proposta di transazione tra il Prosciuttificio San Benedetto srl ed il Comune di Preci";

VISTO lo schema di transazione predisposto dagli uffici comunali competenti;

VISTO l'art. 15 del citato Regolamento di organizzazione degli uffici e servizi;

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;

VISTO il Regolamento Comunale dei Contratti vigente;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 6 bis Legge n.241/90 non sussistono situazioni di conflitto di interesse;

VISTO il decreto ministeriale del 7 Dicembre 2018 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.292 del 17/12/2018 di Differimento del termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2019/2021 degli enti locali dal 31 dicembre 2018 al 28 febbraio 2019;

RITENUTO che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consente di attestare la legittimità, la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000

DETERMINA

Per quanto espresso in narrativa:

1)DI DARE indirizzo al Responsabile dell'Area Urbanistica di sottoscrivere un atto di transazione con la società Prosciuttificio San Benedetto Srl sulla base dei seguenti contenuti:

- L'impegno del Comune di Preci a cedere l'intero lotto n. 8 (fg. 16 part. 245-291-296-297-301) alla ditta Prosciuttificio San Benedetto Srl. per la realizzazione dell'intervento di ampliamento dell'impianto produttivo, al fine di ottenere il contributo previsto dal PSR U della domanda corredata dal programma di sviluppo Umbria 2014-2020, prevedendo un corrispettivo a favore del Comune di Preci di € 18.701,60; la cessione è effettuata in base a quanto previsto dall'art. 5 del Regolamento per l'assegnazione dei Lotti in zona P.I.P approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 28.07.2005; è pertanto necessaria la preventiva presentazione da parte della ditta di apposita domanda corredata dal programma di sviluppo;
- Predisposizione a cura di un notaio incaricato dalla ditta acquirente di un nuovo contratto di cessione dell'intero lotto n. 8, con funzione novativa rispetto il contratto rep. 44 del 01.08.2013 e svolgimento di tutte le formalità relative alla registrazione e trascrizione dello stesso, sanando le precedenti trascrizioni; tutte le spese necessarie sono a carico della ditta;
- Richiesta da parte della ditta di un nuovo permesso di costruire (dando atto che il permesso n. 518 del 15.05.2013 risulta decaduto), nel rispetto delle normative edilizie in materia di tempi di inizio e fine lavori e nel rispetto delle previsioni del Regolamento comunale di assegnazione lotti aree P.I.P;

- Rinuncia della ditta Prosciuttificio San Benedetto s.r.l a ogni e qualsiasi pretesa, anche risarcitoria, in ragione degli atti, dei provvedimenti e del contratto di cessione intervenuti precedentemente alla presente transazione.

2)DI APPROVARE lo schema di transazione allegato alla presente sotto al lettera A);

3 DI DARE ATTO che l'entrata derivante dall'alienazione del suddetto lotto pari ad Euro 18.701,60 verrà introitata al Cap. 500 "Proventi da alienazione beni immobili" del Bilancio di Previsione 2019/2021 in corso di predisposizione;

4)DI DARE MANDATO all'Ufficio Urbanistica di predisporre gli atti per la successiva stipula della transazione;

5) DI ATTESTARE la legittimità, la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL RESPONSABILE
AREA URBANISTICA
F.to Dott. in Ing. Rotondi Maurizio

SERVIZIO FINANZIARIO

- Verificata la documentazione allegata;
- Effettuati i dovuti riscontri contabili;
- Si esprime parere: FAVOREVOLE SFAVOREVOLE

per quanto attiene la regolarità contabile e la relativa copertura finanziaria (art. 151, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267).

Preci, lì 10-01-19

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to Marucci Stefania

=====

PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto messo comunale dichiara di aver affisso all'Albo Pretorio oggi _____ il presente atto.

Preci, lì 17-01-19

IL MESSO COMUNALE
F.to BARTOCCI CINZIANA

=====

E' copia conforme all'originale.

Preci, lì 17-01-19

Maurizio

IL RESPONSABILE
Dott. in Ing. Rotondi