

ATTO DI TRANSAZIONE

TRA

Il **COMUNE DI ALBANO** (Cod. Fisc. 82011210588, Partita IVA 02144461007), con sede presso la Casa Comunale in Albano Laziale (RM), Piazza Costituente n.1, in persona del Sindaco *pro tempore*, Sig. Nicola Marini, con il ministero degli Avv.ti Gregorio Critelli, Federico Cappella e Lidia Scantamburlo

E

SIGNORI BRUNO NADINI, nato a Genzano (RM) il 17 giugno 1962 (Cod. Fisc. NDN BRN 62H17 D972X), **CLAUDIO NADINI**, nato a Albano Laziale (RM) il 29 marzo 1954 (Cod. Fisc. NDN CLD 54C29 A132B) e **MARIA NADINI**, nata a Albano Laziale il 4 marzo 1957 (Cod. Fisc. NDN MRA 57C44 A132F), tutti residenti in Albano Laziale (RM) in località Cecchina, Via Nettunense n.320, con il ministero dell'Avv. Rocco Baldassini

PREMESSO CHE :

1. per la realizzazione del Piano di Zona 'Cecchina 2', relativo ad interventi di edilizia residenziale pubblica, il Comune di Albano Laziale si è determinato ad espropriare i terreni dei Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini così contraddistinti in catasto:
 - a) Fg. 27, particelle 1670 e 1671 (per complessivi mq.855);
 - b) Fg. 27, particelle 1303, 1304, 1305, 1306, 199 (*ex* 1336), 836, 837, 883 e 885 (per complessivi mq.2.775);
2. all'interno dell'operazione diretta alla realizzazione del richiamato Piano di Zona 'Cecchina 2', con delibera n.126 del 31 luglio 2006 la Giunta comunale di Albano Laziale ha deliberato "*di cedere in proprietà ai soggetti espropriati*" - tra cui i Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini - *la percentuale del 20% del Volume di Piano e per il restante 80% del volume, in diritto di superficie, agli aventi diritto*" nonché "*di fissare il corrispettivo per le predette assegnazioni, determinato ai sensi della Delibera di C.C. n.13 del 20.04.2006 che prevede un costo unitario pari a € 136,86 al mq. (£.265.000/mq) ovvero € 68,43 al mc. (£.132.500/mc), distinto per € 41,32/mq (£.80.000/mq) all'acquisizione del terreno e conseguentemente per € 95,54/mq (£.185.000/mq) alla realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria*";
3. con successiva delibera n.14 del 6 febbraio 2007 la stessa Giunta comunale di Albano Laziale ha deliberato di cedere ai Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini diritti edificatori per un volume di mc.788,257;
4. la procedura espropriativa relativa ai terreni di cui al precedente punto 1. lettera a) si è conclusa con il decreto di esproprio n.3 dell'11 dicembre 2008 per un importo determinato in via di stima provvisoria in €35.328,60;
5. la procedura espropriativa relativa ai terreni di cui al precedente punto 1. lettera b) non si è invece perfezionata con la tempestiva adozione del decreto di esproprio, mentre nel tempo il Comune di Albano

Laziale ha versato ai Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini l'importo di € 67.235,91 a titolo di acconto sull'indennità espropriativa;

6. con atto di citazione notificato il 12 gennaio 2010 i Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini hanno convenuto il Comune di Albano Laziale dinanzi alla Corte di Appello di Roma per opporsi alla stima e per richiedere la determinazione giudiziale dell'indennità di espropriazione relativa ai terreni di cui al precedente punto 1. lettera a) (Fg. 27, particelle 1670 e 1671);
7. all'atto della costituzione in giudizio il Comune di Albano Laziale ha contestato in fatto ed in diritto le domande dei Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini;
8. con un secondo atto di citazione notificato sempre il 12 gennaio 2010 i Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini hanno convenuto il Comune di Albano Laziale dinanzi alla Corte di Appello di Roma al fine di ottenere la determinazione dell'indennità definitiva di occupazione relativa ai terreni di cui al precedente punto 1. lettera b) (Fg. 27, particelle 1303, 1304, 1305, 1306, 199 (*ex* 1336), 836, 837, 883 e 885);
9. all'atto della costituzione in giudizio il Comune di Albano Laziale ha contestato in fatto ed in diritto le domande dei Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini, evidenziando tra l'altro che nelle more gli stessi avevano ceduto parte dei terreni e precisamente quelli contraddistinti in catasto al Fg.27, particelle 883 e 885 ;
10. con ricorso notificato sempre il 12 gennaio 2010 e tuttora pendente dinanzi al T.A.R. per il Lazio con il numero 643/2010 i Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini hanno chiesto la condanna del Comune di Albano Laziale al risarcimento del danno connesso al mancato perfezionamento della procedura espropriativa ed alla conseguente occupazione appropriativa dei terreni di cui al precedente punto 1. lettera b) (Fg. 27, particelle 1303, 1304, 1305, 1306, 199 (*ex* 1336), 836, 837, 883 e 885);
11. con sentenza del 28 gennaio 2013, n.511, la Corte di Appello di Roma, Sezione I Civile, ha accolto le domande dei Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini e per l'effetto ha condannato il Comune di Albano Laziale al pagamento della somma di € 141.600,00 oltre ad interessi legali dalla data di adozione del decreto di esproprio n.3/2008, a titolo di indennità di espropriazione per i terreni di cui al precedente punto 1. lettera a), detratto quanto eventualmente versato allo stesso titolo, con gli interessi di legge sulla somma residua dalla data del provvedimento di esproprio all'effettivo soddisfo, oltre alla rifusione delle spese di lite per l'importo di € 9.500,00, oltre a spese generali ed oltre a I.V.A. e C.P.A. ed oltre al pagamento delle spese di C.T.U. per €1.200,00, oltre a C.P. e I.V.A.;
12. con sentenza del 28 gennaio 2013, n.512, con riferimento ai terreni di cui al precedente punto 1. lettera b) la Corte di Appello di Roma, Sezione I Civile, preso atto dell'intervenuta alienazione dei terreni

- contraddistinti in catasto al Fg.27, particelle n.883 e n.885, ha accolto le domande dei Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini ed ha condannato il Comune di Albano Laziale al pagamento della somma di €25.640,00, oltre ad interessi legali sulle singole somme dovute annualmente, a titolo di indennità di occupazione legittima sui terreni di cui al Fg. 27, particelle 1303, 1304, 1305, 1306, 199 (*ex* 1336), 836, 837, oltre alla rifusione delle spese di lite per l'importo di €6.150,00, oltre a spese generali ed oltre a I.V.A. e C.P.A. e oltre al pagamento delle spese di C.T.U. per €1.300,00, oltre a C.P. e I.V.A.;
13. le sentenze della Corte di Appello di Roma, Sezione I Civile, del 28 gennaio 2012, n.511 e n.512, sono ormai passate in cosa giudicata;
 14. il 26 gennaio 2014 i Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini hanno notificato al Comune di Albano Laziale tre nuovi ricorsi al T.A.R. per il Lazio al fine di ottenere:
 - a) l'ottemperanza alla sentenza della Corte di Appello di Roma, Sezione I Civile, del 28 gennaio 2012, n.511, ed il pagamento delle somme dalla medesima portate (Ric.n.4040/2014);
 - b) l'ottemperanza alla sentenza della Corte di Appello di Roma, Sezione I Civile, del 28 gennaio 2012, n.512, ed il pagamento delle somme dalla medesima portate (Ric.n.4041/2014);
 - c) la declaratoria dell'illegittimità del silenzio prestato dal Comune di Albano sull'istanza dai medesimi presentata e contenente la richiesta allo stesso Comune di procedere alla acquisizione sanante *ex art.42 bis* del D.P.R.n.327/2001 con riferimento ai terreni di cui al Fg. 27, particelle 1303, 1304, 1305, 1306, 199 (*ex* 1336), 836, 837, 883 e 885 (questi ultimi due peraltro già alienati a terzi) (Ric.n.4042/2014);
 15. all'esito di intense trattative tra i rispettivi legali il Comune di Albano Laziale ed i Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini, si sono determinati ad addivenire a una soluzione bonaria dell'intera vicenda.

TUTTO CIÒ PREMESSO

attesa la comune volontà delle parti di definire in via transattiva, con reciproche concessioni, la vicenda e il contenzioso tra le medesime pendenti, le stesse parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue .

ART.1

Le premesse e le considerazioni che precedono costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART.2

A saldo, stralcio e transazione di tutte le richieste e pretese avanzate dai Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini e dei diritti ai medesimi ad ogni titolo spettanti, anche non dedotti nei giudizi descritti in premessa, con riferimento ai terreni contraddistinti in catasto al Fg. 27, particelle 1670 e 1671, ed al Fg. 27, particelle 1303, 1304, 1305, 1306, 199 (*ex* 1336), 836, 837, il Comune di Albano Laziale, con la sottoscrizione del presente atto, riconosce e si impegna a corrispondere ai

medesimi Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini l'importo complessivo e onnicomprensivo di Euro 445.000,00 (Euro quattroquarantacinquemila/00), importo soggetto a ritenute d'acconto secondo le previsioni normative.

ART.3

I Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini accettano il pagamento dell'importo di Euro 445.000,00 (Euro quattrocentoquarantacinquemila/00), importo soggetto a ritenute d'acconto secondo le previsioni normative, a saldo e stralcio delle sentenze della Corte di Appello di Roma, Sezione I, del 28 gennaio 2013, n.511 e n.512, ed, alle condizioni concordate, ad integrale soddisfazione di ogni pretesa e di ogni credito comunque vantato nei confronti del Comune di Albano Laziale con riferimento ai terreni contraddistinti in catasto al Fg. 27, particelle 1670 e 1671, ed al Fg. 27, particelle 1303, 1304, 1305, 1306, 199 (*ex* 1336), 836, 837 nonché quale corrispettivo di cessione dei terreni di cui al Fg. 27, particelle 1303, 1304, 1305, 1306, 199 (*ex* 1336), 836, 837.

ART.4

Il pagamento dell'importo di cui all'art. 2, sarà corrisposto dal Comune di Albano Laziale secondo le seguenti modalità:

- 1) pagamento dell'importo di Euro **250.000,00** (Euro duecentocinquantamila/00), importo soggetto a ritenute d'acconto secondo le previsioni normative, al momento della sottoscrizione del presente accordo;
- 2) pagamento dell'importo di Euro **97.500,00** (Euro novantasettemilacinquecento/00), importo soggetto a ritenute d'acconto secondo le previsioni normative, entro il 30 settembre 2015;
- 3) pagamento dell'importo di Euro **97.500,00** (Euro novantasettemilacinquecento/00), importo soggetto a ritenute d'acconto secondo le previsioni normative, entro il 31 gennaio 2016.

Siffatta dilazione non comporta l'applicazione degli interessi legali e/o di ogni altra ulteriore maggiorazione a titolo di accessori salvo quanto convenuto appresso.

I pagamenti verranno disposti mediante accredito sul c/c cointestato ai signori Nadini Bruno, Nadini Claudio e Nadini Maria acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro dipendenza di Albano Laziale distinto con il seguente codice iban IT94 Y010 0538 8600 0000 0000 207 e con il seguente swift/bic BNLIITRR.

Le parti firmatarie precisano che i citati termini previsti per il pagamento sono ritenuti essenziali e perentori, sia per la importanza e la rilevanza economica degli importi dei singoli adempimenti, sia per gli effetti conseguenti al mancato rispetto dei termini, sia infine per espressa volontà ed intendimento dei proponenti e del Comune di Albano Laziale.

Pertanto, in caso di mancato pagamento anche di una sola delle rate di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3) del presente articolo, la transazione si intenderà risolta di diritto ed i Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini saranno liberi di agire nei confronti del Comune di Albano

Laziale per ottenere tutti i ristori ai medesimi dovuti, fermo restando che le somme già pagate saranno imputate a quelle complessivamente dovute dal Comune di Albano Laziale.

ART.5

Le parti si danno atto che con la presente transazione, all'esito del pagamento integrale della somma di cui all'art. 2, viene definitivamente risolta ogni questione ed ogni vertenza comunque collegata ai terreni contraddistinti in catasto al Fg. 27, particelle 1670 e 1671, ed al Fg. 27, particelle 1303, 1304, 1305, 1306, 199 (*ex* 1336), 836, 837, né avranno più nulla a pretendere reciprocamente in relazione alle citate sentenze della Corte d'Appello di Roma, Sezione I, del 28 gennaio 2013, n.511 e n.512, neanche a titolo di spese legali e processuali. In considerazione di quanto precede nessuna parte potrà avanzare ulteriori pretese nei confronti dell'altra a qualsiasi titolo collegate alle vicende di cui si discute, anche non dedotte nei giudizi descritti in premessa. Nell'atto di cessione sarà inserita la previsione indicata nel precedente art. 4 e/o altra previsione di analogo contenuto.

ART.6

Con la sottoscrizione del presente atto i Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini cedono al Comune di Albano Laziale la proprietà dei terreni contraddistinti in catasto al Fg. 27, particelle 1670 e 1671, ed al Fg. 27, particelle 1303, 1304, 1305, 1306, 199 (*ex* 1336), 836, 837 e tutti i diritti connessi, conseguenti e legati a detti terreni, senza eccezione alcuna ed a tal fine si impegnano a comparire dinanzi ad un notaio scelto dall'Amministrazione per la ricognizione dell'atto traslativo entro e comunque non oltre il termine di 10 (dieci) giorni dall'invito rivolto dall'Amministrazione medesima.

ART.7

Con la sottoscrizione del presente atto i Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini si impegnano a rinunciare ai ricorsi tuttora pendenti dinanzi al T.A.R. per il Lazio e contraddistinti dai numeri 643/2010, 4040/2014, 4041/2014 e 4042/2014 con integrale compensazione delle spese di lite, provvedendo nel termine di 15 (quindici) giorni al deposito degli atti di rinuncia presso il T.A.R.

ART.8

I Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini espressamente ed incondizionatamente rinunciano ai diritti edificatori loro attribuiti dal Comune di Albano Laziale con le delibere della Giunta comunale n.126 del 31 luglio 2006 e n.14 del 6 febbraio 2007, diritti edificatori che restano in capo al Comune di Albano Laziale e dichiarano di non avere alcuna pretesa a titolo risarcitorio e/o indennitario e/o remuneratorio con riferimento ad essi.

ART.9

Le spese di registrazione delle sentenze della Corte di Appello di Roma, Sezione I Civile, del 28 gennaio 2013, n.511 e n.512, restano in capo ai Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini.

ART.10

La presente scrittura sarà soggetta a registrazione solo in caso di uso, con oneri a carico della parte che ha interesse alla registrazione.

ART.11

Il presente atto viene sottoscritto dagli Avv.ti Gregorio Critelli, Federico Cappella e Lidia Scantamburlo dello Studio Legale Biagetti & Partners – e dall’Avv. Roco Baldassini, difensore dei Signori Bruno Nadini, Claudio Nadini e Maria Nadini, al fine della rinuncia al vincolo di solidarietà previsto dall'art. 68 della legge professionale forense.

Albano Laziale, 4 giugno 2014

Comune di Albano Laziale

Il Sindaco

(Dott. Nicola Marini)

Bruno Nadini

Claudio Nadini

Maria Nadini

Avv. Gregorio Critelli

Avv. Federico Cappella

Avv. Lidia Scantamburlo

Avv. Rocco Baldassini