

25.06.2014

Atto di transazione

Tra

la SOC. MARIO DÈ FIORI '81 A R.L., in persona del legale rapp.te p.t. Dr. Michele Scotto Lavina, C.F. 05021860589, con sede in Roma via Vittoria Colonna n. 40, assistita dagli Avv.ti Giovanni Valeri e Luisa Fonti con Studio in Roma viale Mazzini n. 11;

(di seguito "la Società")

e

il COMUNE DI ALBANO LAZIALE, in persona del Sindaco p.t. dott. Nicola Marini, con sede in Albano Laziale, piazza della Costituente 1, cod.fisc. 82011210588.

(di seguito "l'Amministrazione")

Premesso

- la Società è proprietaria dei terreni siti nel Comune di Albano Laziale (tra la via Ardeatina e la via Nettunense), individuati in Catasto al foglio 12 partt. 1, 16, 17, 18, 50 e 109, della superficie complessiva di ca. 25 ha, coltivate a vigneto specializzato nella produzione di vino D.O.G.C. Colli Albani e D.O.G.C. Rosso Castelli Romani.

In base al vigente P.R.G., le aree in questione ricadono in zona E/2- agricola, con edificabilità di 0,05 mc./mq. e lotto minimo di 10.000 mq.;

- con delibera C.C. n. 26 del 26.6.92 l'Amministrazione approvava il progetto, in variante al P.R.G., per la realizzazione di un impianto di depurazione su una porzione dei terreni innanzi indicati. Il progetto veniva approvato dalla G.R. Lazio con delibera n. 54 dell'11.1.95;

- con delibera G.M. n. 13 del 14.1.1997 l'Amministrazione autorizzava l'occupazione d'urgenza e l'immissione in possesso delle seguenti aree della Società, necessarie per la realizzazione del depuratore: occupazione permanente delle partt. 50/p per mq. 5230, 103/p per mq. 13540, 18 per mq. 160 per un totale di mq. 18.930; occupazione temporanea delle partt. 50/p per mq. 1050, 103/p per mq. 1110, 18 per mq. 240, per un totale di mq. 2.400;

- con delibera G.M. n. 252 del 28.3.97 veniva confermata la precedente delibera n. 13/97, non eseguita per decorrenza dei termini di notifica dell'avviso di immissione in possesso, con dichiarazione della pubblica utilità urgenza ed indifferibilità dei lavori e con autorizzazione alla occupazione d'urgenza delle stesse aree per un periodo massimo di tre anni dalla immissione in possesso. L'occupazione delle aree

- veniva effettuata il 15.5.1997, con scadenza del triennio di occupazione legittima al 15.5.2000.
- nel corso dell'occupazione, l'Amministrazione realizzava il previsto impianto di depurazione, tuttora funzionante;
  - a seguito del giudizio instaurato dalla Società, con sentenza n. 2956/03 la Corte d'Appello ha condannato l'Amministrazione alla corresponsione dell'indennità di occupazione legittima relativa a complessivi mq. 21.330, quantificando tale indennità in €. 24.236,00 oltre interessi legali da ciascuna scadenza annuale sino al saldo;
  - l'Amministrazione nel dicembre 2003 ha provveduto a corrispondere alla Società l'indennità di occupazione legittima, per un importo complessivo di €. 26.703,90;
  - alla scadenza del termine di occupazione legittima, l'Amministrazione non ha provveduto ad adottare il decreto di esproprio delle aree, né ha proceduto alla restituzione delle stesse;
  - a fronte dell'occupazione delle aree in carenza di un provvedimento ablatorio, la Società ha adito il Tar Lazio chiedendo, in via principale, la restituzione delle aree ed il risarcimento dei danni verificatisi dalla data di occupazione sino alla restituzione e, in via subordinata, il risarcimento dei danni conseguenti all'occupazione senza titolo delle aree di sua proprietà;
  - l'Amministrazione si è costituita in giudizio, opponendosi alle richieste della Società;
  - con sentenza n. 9948 del 21.11.2013 il Tar Lazio Sez. II ha accolto il ricorso della Società e, per l'effetto, ha ordinato all'Amministrazione di procedere alla restituzione delle aree illegittimamente occupate, previa riduzione in pristino, ed a risarcire il danno per l'occupazione illegittima delle stesse, ferma restando la facoltà per l'Amministrazione di procedere, ai sensi dell'art. 42-bis D.P.R. n. 327 del 2001, all'acquisto delle aree al proprio patrimonio indisponibile; il Tar ha altresì disposto la formulazione da parte dell'Amministrazione di una proposta alla Società in ordine alle somme dovute a titolo di risarcimento ed accessori, sulla base dei criteri illustrati in sentenza, entro 90 giorni dalla comunicazione della decisione;
  - con nota prot. n. 10584 del 6.3.2014 l'Amministrazione ha comunicato alla Società "il preminente interesse pubblico a mantenere l'impianto di depurazione realizzato sull'area" e "la necessità per l'Ente di acquisire al patrimonio comunale la suddetta area", offrendo "a saldo, stralcio e transazione la somma onnicomprensiva di €. 180.000,00";
  - con nota del 6.3.2014 la Società, tramite i propri Legali, ha contestato la valutazione effettuata

dall'Amministrazione, poiché carente della valutazione dei danni per il mancato reddito prodotto dall'azienda quale conseguenza dell'occupazione illegittima, dichiarandosi disponibile a transigere la controversia con la corresponsione della complessiva somma di €. 250.000,00;

- che a seguito delle trattative intercorse, le parti si sono determinate a transigere la controversia con la cessione volontaria delle aree da parte della Società e la corresponsione da parte dell'Amministrazione, a saldo e stralcio, della somma onnicomprensiva di €. 220.000,00 (€. duecentoventimila/00).

Tutto ciò premesso, con il presente atto le suindicate parti

**Convengono e pattuiscono quanto segue**

1. Le premesse s'intendono espressamente richiamate, costituendo parte integrante ed essenziale del presente atto.

2. La Soc. Mario de' Fiori '81 a r.l. accetta di cedere volontariamente al Comune di Albano Laziale le aree individuate in C.T. al foglio 12 part. 673, della superficie complessiva di mq. 16.405, su cui è stato realizzato il depuratore comunale.

La Soc. Mario de' Fiori '81 a r.l. accetta altresì la costituzione in favore del Comune di Albano Laziale della servitù di passaggio pedonale e carrabile, nonché della servitù finalizzata a mantenere nel sottosuolo le strutture esistenti poste a servizio del depuratore, individuata su una porzione dell'area di maggior estensione contraddistinta in catasto al Fg.12, particelle 727 e 728, destinata a strada di accesso al depuratore comunale ed all'azienda agricola ivi esistente della superficie complessiva di mq. 1744, meglio identificata, così come l'area ceduta, nell'allegata planimetria catastale che sottoscritta dalle parti forma parte integrante e sostanziale del presente atto (all.A).

3. A fronte della cessione volontaria e della costituzione della servitù sulle aree come specificato sub 2, e del risarcimento di tutti i danni subiti dalla società Mario de' Fiori 81, indicati in premessa, il Comune di Albano Laziale si obbliga a corrispondere alla Società, che accetta, a saldo, stralcio e transazione, la somma onnicomprensiva di €. 220.000,00 (euro duecentoventimila/00), con le seguenti modalità:

a) €. 70.000,00 (euro settantamila/00) mediante bonifico bancario su c/c UNICREDIT n. IT37W0200805030000400961183. A tal fine il Comune di Albano Laziale si impegna ad effettuare il mandato di pagamento entro 24 ore dalla sottoscrizione del presente atto, dandone comunicazione al legale della società Mario de' Fiori 81 s.r.l.;

b) €. 60.000,00 (euro sessantamila/00) entro e non oltre il termine essenziale del 30.09.2014;

c) €. 50.000,00 (euro cinquantamila/00) entro e non oltre il termine essenziale del 31.01.2015;

d) €. 40.000,00 (euro quarantamila/00) entro e non oltre il termine essenziale del 31.01.2016.

Resta inteso che ogni mancato pagamento alle scadenze pattuite comporterà l'applicazione di diritto e senza alcuna costituzione in mora, da ciascuna scadenza sino al saldo, degli interessi legali sulle somme dovute.

Le suddette somme verranno versate dall'Amministrazione a mezzo bonifico bancario intestato alla Società sul c/c UNICREDIT n. IT37W0200805030000400961183.

Le parti convengono che con l'accettazione del presente accordo ed il pagamento della somma indicata non avranno null'altro a pretendere l'una dall'altra in relazione all'occupazione illegittima ed all'acquisizione delle aree sopra descritte.

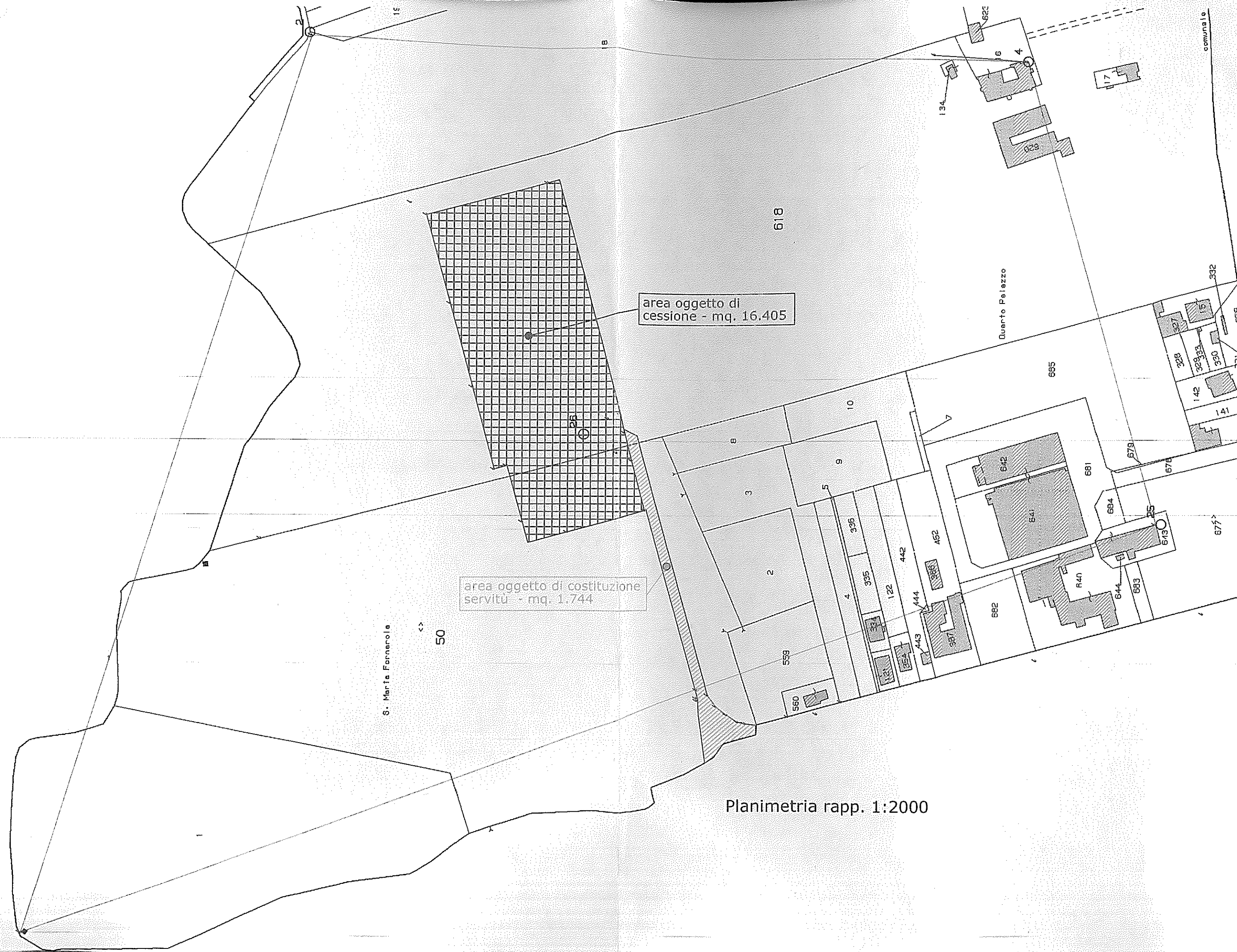
4. Le parti convengono che in ipotesi di mancato pagamento anche di una sola rata nei termini pattuiti, per causa imputabile all'Amministrazione, il Comune di Albano Laziale dovrà, entro e non oltre 30 gg. successivi alla scadenza inevasa, corrispondere in un unico contesto alla Società tutta la somma residua, maggiorata degli interessi legali.

5. Con la sottoscrizione del presente atto la Società Mario de' Fiori s.r.l. cede al Comune di Albano Laziale la proprietà del terreno contraddistinto in catasto al Fg. 12, particella 673 della superficie di mq.16.405, e costituisce servitù pedonale e carrabile, nonché servitù finalizzata a mantenere nel sottosuolo le strutture esistenti poste a servizio del depuratore, su una porzione di terreno pari a mq.1744 facente parte delle particelle 727 e 728, meglio individuata nella planimetria catastale allegata al presente atto, ed a tal fine si impegna a comparire dinanzi ad un notaio scelto dall'Amministrazione per la stipula dell'atto pubblico entro e non oltre il termine di 20 (venti) giorni dall'invito rivolto dall'Amministrazione medesima.

Resta a carico dell'Amministrazione ogni e qualsiasi spesa ed onere relativo alla stipula dell'atto di cessione volontaria e costituzione della servitù.

6. Le spese legali sono interamente compensate tra le parti, in conformità a quanto statuito dalla sentenza Tar Lazio n. 9948/2013.

Albano Laziale,



Planimetria rapp. 1:2000