COMUNE DI TIVOLI

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 167

OGGETTO: ACCORDO TRANSATTIVO CON RETROCESSIONE IMMOBILIARE PER UTILIZZO INTEGRALE VOLUMETRIA CONFERITA.

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **20** del mese di **LUGLIO**, alle ore **12.00** in Tivoli, si è riunita la Giunta Comunale in forma agile, in applicazione della Deliberazione di Giunta Comunale n° 151 del 06/07/022, nelle seguenti persone presenti nella sede comunale:

PROIETTI GIUSEPPE	Sindaco
CAPPELLI MARIA LUISA	Assessora
CECCHETTI MARIA ROSARIA	Assessora
DIMICCOLI ANGELA	Assessora
INNOCENTI GIOVANNI	Assessore

e nelle seguenti persone presenti in collegamento telematico:

DI GIUSEPPE LAURA	Vice-Sindaca
DEL BUFALO MARCO	Assessore

Risultano assenti	
RONDONI NELLO	Assessore

Partecipa presente nella sede comunale	
Il Segretario Generale	ANTONIA MUSOLINO

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con verbale di assemblea straordinaria a mio rogito in data 11 settembre 2006 rep. n. 50.614, registrato all'Agenzia delle Entrate di Tivoli il 29 settembre 2006 al n. 186 Serie 1V e trascritto a Roma 2^ in data 19 settembre 2006 al numero 37232 di formalità, a seguito di aumento del capitale sociale, venivano conferiti alla Società "Acque Albule - Società per Azioni", oltre ad un fabbricato, alcuni terreni edificabili siti in Comune di Tivoli di proprietà del Comune stesso, per complessivi mq. 10.809 (diecimilaottocentonove), distinti in Catasto Terreni di detto Comune al foglio 50, particelle 57, 58, 270;
- nell'apposito documento di stima giurata, redatta rispettivamente in data 22 novembre 2004, 25 gennaio 2005 e 11 luglio 2006, dal Perito nominato dal Tribunale di Tivoli, Dottoressa Marina Scandurra, su richiesta del Comune di Tivoli ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile, allegata al predetto verbale in data 11 settembre 2006 rep. n. 50.614, risultava che detti terreni, sviluppavano una capacità edificatoria pari a mq. 4.496,54 (quattromilaquattrocentonovantasei virgola cinquantaquattro) residenziali e mq 1.124,14 (millecentoventiquattro virgola quattordici) non residenziali, discendendo per gli stessi un valore di perizia pari ad Euro 2.516.685,00
(duemilionicinquecentosedicimilaseicentottantacinque virgola zero zero);
- successivamente, veniva presentato un Piano di Lottizzazione che, nell'intento di realizzare la cubatura quantificata nella perizia di stima suddetta, ricomprendeva aree situate tra due zone omogenee di P.R.G. distinte, parte in zona B e parte in zona C, che all'esito dell'esame istruttorio da parte degli uffici preposti, veniva rigettato con nota del Settore VI – Urbanistica, prot. 53519 del 29 gennaio 2008;
- pertanto, detto Piano di Lottizzazione veniva adeguato alla capacità edificatoria effettivamente sviluppata dalle sole aree localizzate in zona C2-3 di P.R.G. e a seguito di

istruttoria favorevole, veniva adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 10 luglio 2008 e definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 18 dicembre 2008;

- con atto di convenzione e cessione di aree in data 29 dicembre 2008 rep. n. 53.519, registrato all'Agenzia delle Entrate di Tivoli l'8 gennaio 2008 al n. 21 Serie 1T e trascritto a Roma 2^ in data 15 gennaio 2009 ai numeri 1082 e 1083 di formalità, la Società "Acque Albule Società per Azioni" veniva autorizzata ad urbanizzare le aree conferite, ricadenti in zona C2-3 per complessivi mq. 8.722 (ottomilasettecentoventidue) e per una cubatura di metri cubi 13.606 (tredicimilaseicentosei), oltre a mq. 1.015 (millequindici) destinati dal P.R.G. vigente a Viabilità pubblica, per un totale di mq 9.747 (novemilasettecentoquarantasette) di cui mq. 4.078 (quattromilasettantotto) cedute al Comune per standard di Piano e viabilità di P.R.G., queste ultime distinte al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 50, particelle 928 (ex part. 57), 933 (ex part. 58), 943 (ex part. 270), 947 (ex part. 927 già part. 57), 948 (ex part. 944 già part. 932 già part. 58), 949 (ex part. 944 già part. 932 già part. 58), 950 (ex part. 944 già part. 932 già part. 58);

Visto che successivamente all'approvazione e alla realizzazione delle opere previste nel Piano approvato, la Società "Acque Albule Società per Azioni", con nota acquisita al protocollo del Comune di Tivoli il 26 gennaio 2009 prot. 5380, sollecitata con nota del 22 settembre 2014 prot. 42001 e nota del 23 gennaio 2019, prot. n. 3966, evidenziava che l'effettiva capacità edificatoria delle aree conferite con l'atto sopra citato, risultava pari ad effettivi mc 13.606 (tredicimilaseicentosei), contrariamente a quanto previsto nella Relazione peritale che definiva la cubatura realizzabile in Metri cubi 16.862 (sedicimilaottocentosessantadue) - (Pagina 20 della perizia della Dott.ssa Marina Scandurra), risultando quindi una cubatura residua stimata dalla proponente, non realizzata, pari a mc. 3.256 (tremiladuecentocinquantasei);

Preso atto che al fine di dare riscontro alla richiesta della Società "Acque Albule - Società per Azioni", che vantava il diritto di recuperare la quantità di cubatura posta alla base della valutazione economica contrattualizzata, su indirizzo dell'Amministrazione, veniva convocato un tavolo tecnico congiunto tra i dirigenti dei Settori VI e VII che accertava che la Società "Acque Albule - Società per Azioni", a seguito del predetto procedimento edilizio/urbanistico (P.d.L.), aveva potuto realizzare minori cubature rispetto a quanto effettivamente quantificato e stimato nella perizia posta alla base dell'atto di conferimento di cui in premessa;

Rilevato che al fine di garantire una giusta compensazione tra le parti e la realizzazione delle cubature oggetto della originaria valutazione, venivano formulate alcune proposte preliminari tendenti a contemperare gli impegni presi da entrambe le parti in termini patrimoniali, con la capacità edificatoria in termini urbanistici per le aree in esame sintetizzate in una nota del 16 novembre 2021, prot. n. 54036, a firma dei dirigenti dei Settori competenti, inviata al Dott. Fabio Frattini, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società "Acque Albule - Società per Azioni";

Preso atto che non è stato possibile riscontrare un accordo con la società Acque Albule SpA in merito alla modifica della convenzione stipulata in data 29 dicembre 2008 al fine di poter realizzare la volumetria mancante;

Vista la proposta avanzata dal Comune di Tivoli con nota del 06/07/2022, prot. n.36290, mediante la stipula di un atto che preveda da parte del Comune di Tivoli la corresponsione in un'unica soluzione entro il 31 dicembre 2022 dell'importo di Euro 562.410,00

(cinquecentosessantaduemilaquattrocentodieci virgola zero zero) a titolo di mancata realizzazione dell'intera volumetria conferita con contestuale retrocessione al Comune stesso di talune aree a suo tempo cedute dal Comune per complessivi metri quadrati 1.589 (millecinquecentottantanove) e precisamente le aree di seguito descritte:

- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 130 (centotrenta), confinante con particelle 372, 928 e 939, salvo altri e più precisi confini;
- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 108 (centootto), confinante con particelle 95, 216 e 938, salvo altri e più precisi confini;
- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 151 (centocinquantuno), confinante con particelle 64, 308 e 937, salvo altri e più precisi confini;
- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 225 (duecentoventicinque), confinante con particelle 140, 933 e 939, salvo altri e più precisi confini;
- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 890 (ottocentonovanta), confinante con particelle 114, 137 e 938, salvo altri e più precisi confini;
- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 85 (ottantacinque), confinante con particelle 103, 937 e 938, salvo altri e più precisi confini.

Quanto sopra è censito nel Catasto Terreni del Comune di Tivoli al foglio 50 particelle:

* 929 di metri quadrati 130, pascolo arb. di classe 2, R.D.E. 0,05 e R.A.E. 0,03;
* 930 di metri quadrati 108, pascolo arb. di classe 2, R.D.E. 0,04 e R.A.E. 0,03;
* 931 di metri quadrati 151, pascolo arb. di classe 2, R.D.E. 0,05 e R.A.E. 0,04;
* 934 di metri quadrati 225, incolt. prod. di classe 2, R.D.E. 0,02 e R.A.E. 0,01;
* 935 di metri quadrati 890, incolt. prod. di classe 2, R.D.E. 0,09 e R.A.E. 0,05;
* 936 di metri quadrati 85, incolt. prod. di classe 2, R.D.E. 0,01 e R.A.E. 0,01.

Rilevato che, ora le parti intendono definire e regolarizzare, in via bonaria e transattiva la controversia, sulla base della citata proposta avanzata dal Comune di Tivoli con nota del 06/07/2022, prot. n.36290;

Ritenuto disciplinare tramite apposito accordo transattivo, allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, tutti gli aspetti legali tecnici e finanziari e le reciproche obbligazioni delle parti;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art.43 del D.Lgs. n.267/200;

Con voti unanimi favorevoli resi ed accertati in forma palese

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte:

1) Di approvare , sulla base della proposta già avanzata dal Comune di Tivoli con nota del 06/07/2022, prot. n.36290, l'accordo transattivo allegato che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, che prevede da parte del Comune di Tivoli la corresponsione in un'unica soluzione entro il 31 dicembre 2022 dell'importo di Euro 562.410,00 (cinquecentosessantaduemilaquattrocentodieci virgola zero zero) a titolo di mancata realizzazione dell'intera volumetria conferita con contestuale retrocessione al Comune stesso di talune aree a suo tempo cedute dal Comune per complessivi metri quadrati 1.589 (millecinquecentottantanove) e precisamente le aree di seguito descritte:

- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 130 (centotrenta), confinante con particelle 372, 928 e 939, salvo altri e più precisi confini;
- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 108 (centootto), confinante con particelle 95, 216 e 938, salvo altri e più precisi confini;
- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 151 (centocinquantuno), confinante con particelle 64, 308 e 937, salvo altri e più precisi confini;
- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 225 (duecentoventicinque), confinante con particelle 140, 933 e 939, salvo altri e più precisi confini;

- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 890 (ottocentonovanta), confinante con particelle 114, 137 e 938, salvo altri e più precisi confini;

- appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati 85 (ottantacinque), confinante con particelle 103, 937 e 938, salvo altri e più precisi confini.

Quanto sopra è censito nel Catasto Terreni del Comune di Tivoli al foglio 50 particelle:

* 929 di metri quadrati 130, pascolo arb. di classe 2, R.D.E. 0,05 e R.A.E. 0,03;

* 930 di metri quadrati 108, pascolo arb. di classe 2, R.D.E. 0,04 e R.A.E. 0,03;

* 931 di metri quadrati 151, pascolo arb. di classe 2, R.D.E. 0,05 e R.A.E. 0,04;

* 934 di metri quadrati 225, incolt. prod. di classe 2, R.D.E. 0,02 e R.A.E. 0,01;

* 935 di metri quadrati 890, incolt. prod. di classe 2, R.D.E. 0,09 e R.A.E. 0,05;

* 936 di metri quadrati 85, incolt. prod. di classe 2, R.D.E. 0,01 e R.A.E. 0,01.

2) **Di dare mandato e pieni poteri** in coerenza a quanto sopra deliberato al Dirigente del Settore VII - Programmazione economico finanziaria dott. Riccardo Rapalli, patrimonio ed attività produttive alla stipula dell'accordo transattivo allegato al presente atto;

Data l'urgenza di provvedere all'approvazione del bilancio 2021 da parte della società Acque Albule S.r.l.

DELIBERA

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs. n.267/2000.

Il Sindaco
GIUSEPPE PROIETTI

Il Segretario Generale
ANTONIA MUSOLINO

PUBBLICAZIONE

Della su estesa deliberazione **N° 167**, ai sensi dell'art. 124, comma 1°, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi e contestualmente, ai sensidell'art.125 del citato Decreto Legislativo, la stessa è stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Tivoli, lì

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La suestesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal …… al ……...
E' divenuta esecutiva il ai sensi dell'art. 134, comma 3° del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.
X E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Tivoli, lì

IL SEGRETARIO GENERALE