

## ATTO DI TRANSAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valere tra le parti a tutti gli effetti di legge, tra:

il **Comune di Molfetta**, in persona del Sindaco pro tempore Azzollini Antonio, nato a Molfetta il 30 maggio 1953 domiciliato per la carica presso il Comune di Molfetta C.F. 00306180720, autorizzato al presente atto in virtù di delibera di G.M. n. del ....., rappresentato e difeso dall'avv. Maria Rosaria Larizza con studio in Molfetta alla Via Capitano De Candia n. 26;

**Calò Angela Maria**, nata a Molfetta (BA) il 06.01.1948 (CLA NLM 48A46 F284G) ed ivi residente in Via....., rappresentata e difesa dall'avv. Nicola Calvani con studio in Bisceglie alla Piazza Vittorio Emanuele n. 43;

### PREMESSO

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 346 del 23 aprile 1980, pubblicata all'albo Pretorio il 15 maggio 1980 ed approvata dalla Sezione Provinciale di Controllo della Regione Puglia nella seduta del 14.06.1980, il Comune di Molfetta adottava un Piano per l'acquisizione di aree fabbricabili per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della legge n. 167 del 18.04.1962 e legge n. 865 del 22.10.1971.

Il P.E.E.P. veniva successivamente approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 11592 del 7 dicembre 1981 che conferiva al piano la dichiarazione di pubblica utilità.

Le relative aree costituenti il suddetto comprensorio venivano sottoposte a procedura espropriativa di cui alla legge n. 865/1971 giusta decreto di occupazione d'urgenza n. 446 in data 14-15 dicembre 1984 vistato dalla Sezione Provinciale di Controllo in data 8.2.1985, con la quale il Consiglio Comunale aveva deliberato di procedere all'occupazione temporanea e d'urgenza ed in esecuzione del quale venne emesso il Decreto Sindacale n. 231 del 18 febbraio 1985.

Tra le aree ricadenti nel suddetto comprensorio era compreso un suolo di proprietà degli eredi del sig. Calò Andrea in catasto alla p.ta 8999 fg. 17 - p.la 83 superficie catastale 22770 mq, sup, effettiva da occupare: mq 21845 - uliveto.

Precisamente il suddetto suolo era di proprietà della sig.ra Calò Angela Maria in seguito a successione testamentaria del sig. Calò Andrea, deceduto in Roma il 12 gennaio 1982 (denuncia 68 volume 786 dell'Ufficio del Registro Successioni di Bari).

In data 4 marzo 1984 veniva redatto il verbale di consistenza.

Successivamente la sig.ra Calò Angela Maria stipulava atto di cessione bonaria e con atto a rogito del notaio dott. Domenico Colella di Molfetta in data 22.09.1988 trasferiva in favore del Comune di Molfetta al prezzo complessivo di £ 232.935.000 il suolo descritto in atto :  
*"...sito in agro suburbano di Molfetta alla contrada Sedelle o pedata d'Orlando, della superficie misurata effettiva di mq. 15.529, distaccata dal suolo di maggiore consistenza, della particella 83 del foglio 17, introdotte in mappa come neo formate particelle 1344, 1345 e 1346 confinante con strade di Piano, con residua proprietà della cedente, e con particelle 721, 416, 1300, 1301, 10 e 113.*

*In catasto partita 16605 - foglio 17, particelle 83, ettari 2.10.98 reddito dominicale L. 210980 ed agrario L. 137137, da scaricare ed intestare al Comune cessionario, neo formata particella 1344, are 27,32 reddito dominicale L. 27320 ed agrario L. 17758, neo formata particella 1345 are 00,72 reddito dominicale L. 720 ed agrario L. 468 e neo formata particella 1346 ettari 1.25.18- reddito dominicale L. 125180 reddito agrario L. 81367".*

Con atto di citazione notificato al Comune di Molfetta in data 17.12.2004 la sig.ra Calò Angela Maria chiedeva che venisse accertata e dichiarata la decadenza della dichiarazione di pubblica utilità.

Asseriva l'istante che, nel termine di efficacia della dichiarazione di pubblica utilità del piano, pari a 18 anni dalla delibera di Giunta Regionale ( 07.12.1981 - 07.12.1999 ), l'amministrazione espropriante aveva utilizzato solo in parte l'immobile per le finalità

previste nel decreto di occupazione temporanea e d'urgenza, realizzando sulle particelle 1344 e 1345 una strada e destinando, con successiva delibera della Giunta Municipale n. 1143 del 2.6.1989, la restante parte alla costruzione di un nuovo impianto polivalente di calcio e atletica leggera, i cui lavori erano stati eseguiti solo parzialmente.

Chiedeva, pertanto, che il Tribunale adito, previo accertamento della decadenza della dichiarazione di pubblica utilità e previo accertamento della mancata esecuzione dell'opera pubblica, disponesse, a carico del Comune di Molfetta, la retrocessione in proprio favore della suddetta particella n. 1346 del foglio 17 (distaccata dal suolo di maggiore consistenza della particella 83 del foglio 17) della superficie complessiva di metri quadrati 11.567, accertasse il prezzo della retrocessione a fronte della restituzione del suolo con la conseguente trascrizione e/o annotazione, condannasse il Comune al rilascio immediato del suolo e al risarcimento dei danni per la sua illecita detenzione con compensazione dei rispettivi crediti, condannasse l'Amministrazione al pagamento delle spese processuali.

Si costituiva il Comune di Molfetta eccependo di non essere incorso in alcuna decadenza avendo, nei termini di legge, dato esecuzione parziale al piano e a tal proposito veniva esibita la delibera n. 186 del 24.02.1994 di aggiudicazione dei lavori di costruzione dell'impianto sportivo polivalente all'aperto per calcio e atletica leggera - 1<sup>a</sup> lotto - nel Piano di Zona 167 all'Impresa Persia e C. s.a.s. che aveva realizzato alcune opere collaudate con atto del 11.02.2003 ed approvate con delibera della Giunta Comunale del 13.03.2003, nonché la delibera del C.C. n. 26 del 05.04.2004 di approvazione del programma triennale delle opere pubbliche per gli anni 2004-2006 in cui era previsto il completamento dello stadio di calcio con annessa area polifunzionale.

Veniva inoltre eccepita l'avvenuta acquisizione al patrimonio indisponibile delle aree espropriate richiamando l'interpretazione dottrinale e giurisprudenziale dell'art. 10 della l.

n. 167/1962, secondo cui sarebbe inapplicabile l'istituto della retrocessione alle aree destinate all'edilizia economica e popolare.

Veniva, infine, proposta l'eccezione del difetto di giurisdizione palesandosi la domanda come richiesta di retrocessione parziale e, come tale, sottoposta per consolidato orientamento all'epoca della domanda, al giudice amministrativo.

Con sentenza n. 174 depositata in data 26.10.2010 il Tribunale di Trani, Sezione Distaccata di Molfetta, nella persona del G.U. dott. Riccardo Leonetti dichiarava il difetto di giurisdizione in favore del giudice amministrativo territorialmente competente, fissando il termine di mesi tre per la riassunzione del giudizio e compensando integralmente le spese di lite tra le parti.

Avverso la detta sentenza la sig.ra Calò Angela Maria proponeva appello con atto notificato in data 15.02.2011 al Comune di Molfetta.

Nell'atto di appello la sig.ra Calò Angela Maria premetteva che delle tre particelle trasferite, la particella 1346 ( determinata in mq. 12.518 ) era stata destinata alla realizzazione di un nuovo impianto polivalente di calcio ed atletica leggera della Nuova Zona 167 in forza della deliberazione di G.M. n. 1143 del 2.6.1989 ma che, a fronte del progetto generale dell'impianto i cui costi erano stati inizialmente stimati in £ 12.000.000.000=, era stata realizzata solo una parte dei lavori consistenti nella recinzione dell'area e nella realizzazione di un rustico destinato agli spogliatoi dell'impianto sportivo.

Secondo l'appellante, il giudice di prime cure aveva errato nel dichiarare il difetto di giurisdizione così inquadrando la domanda attorea nell'istituto della retrocessione parziale poiché le opere eseguite sul suolo ceduto non avevano comportato la radicale trasformazione del suolo oggetto di causa, unico fatto ostativo al riconoscimento della retrocessione totale.

La decadenza della dichiarazione di pubblica utilità e la definitiva impossibilità di destinare il suolo alla realizzazione dell'opera pubblica per cui era stato espletato il procedimento espropriativo, farebbero sorgere invece il diritto alla restituzione dell'intero suolo e non alla restituzione parziale subordinata alla dichiarazione di inservibilità da parte dell'amministrazione.

Erroneamente, inoltre, il giudice di primo grado aveva inquadrato la realizzazione del campo di calcio nell'orbita del P.E.E.P. avendo la sua realizzazione una autonoma considerazione rispetto al contesto generale che lo escludeva dalla complessiva organizzazione urbanistica dell'intero comparto.

Nel caso di specie la retrocessione, secondo l'appellante, doveva intendersi totale e, come tale, di competenza del giudice ordinario.

Nell'atto di appello la sig.ra Calò Angela Maria precisava i danni di cui chiedeva il risarcimento, ovvero:

- i danni subiti per effetto della realizzazione da parte dell'amministrazione delle opere al rustico di cui chiede la demolizione per ripristinare lo status quo ante;
- il risarcimento dovuto per la perdita di n. 253 piante d'ulivo;
- il risarcimento dovuto per il mancato reddito derivante anche dalla perdita dell'aiuto comunitario previsto per la coltivazione dell'ulivo, oltre rivalutazione monetaria ed interessi.

Chiedeva l'appellante di compensare il risarcimento con le somme dovute dall'attrice all'Amministrazione a titolo di costo della di retrocessione.

Con comparsa di costituzione depositata in cancelleria in data 20.09.2011 si costituiva il Comune di Molfetta riproponendo le medesime eccezioni svolte in primo grado.

In particolare si contestava l'applicazione dell'art. 63 della legge n. 2359/1865 il quale prevede l'istituto della retrocessione del suolo al proprietario espropriato nel caso in cui

l'opera pubblica non sia stata eseguita nei termini previsti per legge, poiché gli atti dell'Amministrazione provavano non solo l'esecuzione parziale dell'opera ma anche la volontà dell'Amministrazione di utilizzare il suolo per finalità di pubblico interesse, non incorrendo perciò in alcuna decadenza.

Infatti venivano esibiti in giudizio:

- la deliberazione di G.M. n. 1143 del 02.06.1989 ratificata con successiva delibera di C.C. n. 1765 del 27.08.1989, con cui il Comune di Molfetta approvava *"i progetti generali e di 1° lotto per i lavori di realizzazione di un impianto polivalente all'aperto per calcio e atletica leggera a sorgere su aree vincolate a verde pubblico attrezzato nel nuovo Piano di Zona 167 ed a verde agricolo nel PRG.."*;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 186 del 24 febbraio 1994, su progetto dell'ing. Mario Emilio de Gennaro, con cui furono aggiudicati i lavori di costruzione del nuovo campo sportivo polivalente alla ditta Persia Francesco & C. di Bitonto cui fu data esecuzione con il contratto di appalto dei lavori stipulato in data 20.09.1994, allegati in atti (doc. n. 8 e 9 del fascicolo di parte in primo grado);
- la delibera di G.C. n. 412 del 22.08.2002, con cui successivamente il Comune di Molfetta approvava - previo collaudo tecnico amministrativo - la riduzione del programma costruttivo del campo sportivo polivalente all'aperto nel nuovo p.d.z. 167 per calcio e atletica leggera e disponeva di destinare le somme residue al finanziamento per la realizzazione - all'interno della stessa area ed utilizzando le opere sino ad allora eseguite - , di un campo di calcio per società minori (doc. n. 11);
- la determina dirigenziale n. 486 del 29.10.2002 con cui il Comune di Molfetta affidava all'ing. Antonio Roselli l'incarico di effettuare il collaudo tecnico - amministrativo delle opere eseguite dall'impresa appaltatrice;

- la deliberazione n. 542 del 31.10.2002, con cui il Comune di Molfetta approvava il Programma triennale delle opere pubbliche 2003 - 2005 e l'elenco annuale 2003 nel quale era inserito *"il campo di gioco per le società Minori nell'impianto sportivo polivalente all'aperto per calcio e atletica leggera"*;

- la deliberazione n. 26 del 5.4.2004 con cui il Consiglio Comunale approvava il Programma Triennale delle Opere e dei lavori per il periodo 2004 - 2006 nell'elenco delle opere era compreso *"il Completamento dello Stadio di calcio 167 (area polifunzionale"* (doc. n. 4);

- la deliberazione di G.M. n. 17 del 28.01.2008 con cui il Comune di Molfetta adottava il Programma dei lavori pubblici per il triennio 2008/2010 nel quale era ricompreso il *"Campo di calcio società minori - zona 167"*;

- la deliberazione n. 62 del 13.02.2008 con cui l'Amministrazione approvava il progetto esecutivo per la realizzazione del campo di calcio per le società minori nell'impianto sportivo polivalente all'aperto per calcio e atletica leggera;

- anche nel programma triennale delle opere pubbliche approvato con deliberazioni del C.C. N. 41 del 18.04.2008 e n. 16 del 30.3.2009, il Comune di Molfetta approvava il Programma triennale delle opere pubbliche 2008/2010 e 2009/2011 inserendo negli elenchi *"il campo di calcio società minori"* e *"la nuova pista di atletica leggera"*.

Veniva perciò eccepita dalla difesa del Comune l'inammissibilità dell'appello per difetto di interesse all'impugnazione, il difetto di giurisdizione, l'improponibilità della domanda, l'acquisizione al patrimonio indisponibile delle aree espropriate, la realizzazione delle opere pubbliche all'interno del P.E.E.P., l'inammissibilità della domanda di danni; in subordine, nel caso di denegato accoglimento della domanda di risarcimento danni il Comune si chiedeva di compensare il credito della sig.ra Calò Angela con quanto corrisposto dal a titolo di prezzo di cessione dell'immobile.

All'udienza del 5 giugno 2012 la Corte d'Appello si riservava sulle richieste istruttorie formulate da entrambe le parti nelle memorie autorizzate e con ordinanza del 19.06.2012 nominava C.T.U. l'ing. Pietro Salvatore al fine di procedere *“tramite accertamento peritale alla determinazione del valore del suolo per cui è causa (terreno oggetto di retrocessione, secondo la prospettazione della parte attrice) al momento del ritrasferimento mediante l'impiego del metodo estimativo sintetico-comparativo per suoli a destinazione non agricola, alla luce dei criteri imposti dalla sentenza della Corte Costituzionale del 24.10.2007, n. 348 e indi fissati dall'art. 2/80° comma L. 24.12.2007, n. 244, previa le opportune ricerche catastali e sopralluoghi, nonché i danni e i costi di demolizione di quanto nel frattempo realizzato dal Comune convenuto su detto suolo”*.

La causa veniva rinviata alla successiva udienza del 4 dicembre 2012.

Nel contempo le parti hanno intavolato laboriose trattative al fine di pervenire ad un accordo bonario nel corso delle quali la sig.ra Calò Angela Maria ha da ultimo formulato, con nota del 18.10.2012 a firma del proprio difensore, la richiesta di € 450.000,00 a titolo di risarcimento di tutti i danni subiti a fronte della maggiore misura dei danni effettivamente subiti stimati in € 810.000,00 .

Il Comune di Molfetta con nota del 21 ottobre 2012 prot. n. 60664 del 23 ottobre 2012 a firma del Sindaco pro-tempore ha offerto alla sig.ra Calò Angela Maria la somma omnicomprensiva di € 390.000,00 pagabile in due tranches di € 195.000,00 ciascuna, la prima contestualmente alla stipula dell'atto di transazione e la seconda entro il 20 gennaio 2013.

Con nota del 26.10.2012 pervenuta all'avv. Maria Rosaria Larizza in data 29.10.2012 e ritrasmessa in pari data all'Amministrazione la sig.ra Calò Angela Maria ha accettato la proposta transattivi formulata dall'Amministrazione precisando che nell'intesa la prima tranches potrà essere corrisposta entro dieci giorni dalla sottoscrizione dell'atto transattiva.

La Giunta Comunale riunitasi in data .... Ha approvato la suddetta transazione.

Tutto ciò premesso,



SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1) Le parti confermano le dichiarazioni in premessa e ne accettano il contenuto come parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2) La sig.ra Calò Angela Maria dichiara di aver preso visione degli atti deliberativi citati in premessa e dichiara di aver constatato con la lettura dei medesimi che il Comune di Molfetta ha inteso e intende utilizzare il suolo ceduto dalla stessa con l'atto notarile del 22.09.1988 per la realizzazione di opere di pubblica utilità.

Articolo 3) Le parti si danno reciprocamente atto che il suolo è attualmente ricompreso nel P.R.G nella zona destinata alla realizzazione di impianti sportivi e polisportivi che il Comune si riserva di realizzare seguendo criteri tecnici discrezionali ovvero di modificarne la destinazione con diverse scelte pianificatorie;

Articolo 4) Il Comune di Molfetta e la signora Calò Angela Maria al fine di transigere la lite avente ad oggetto la retrocessione del suolo e il diritto al risarcimento dei danni del suolo sito in Molfetta indicato in premessa e meglio infradescritto si fanno le seguenti reciproche concessioni:

A) La signora Calò Angela Maria dichiara e riconosce che a favore del Comune di Molfetta la piena proprietà del suolo è stata regolarmente trasferita con atto redatto dal notaio Domenico Colella in data 22 settembre 1988 repertorio n.175254 registrato a Bari il 4 ottobre 1988 al N. 7358/A meglio descritto come segue:

- porzione di suolo edificatorio sito in zona periferica del Comune di Molfetta alla contrada Sedelle o Pedata d'Orlando a suo tempo distaccata da maggiore consistenza, della superficie catastale di metri quadrati 15.529, distaccata dal suolo di maggiore consistenza. Della particella 83 del foglio 17, introdotte in mappa come neoformate particelle 1344,1345 e 1346.

B) La sig.ra Calò Angela Maria, conseguentemente, dichiara e riconosce in favore del Comune di Molfetta la piena proprietà della porzione di suolo sito in agro di Molfetta alla contrada Sedelle o Pedata D'Orlando, della superficie di metri quadrati 11.567 distaccata dal suolo di maggiore consistenza della particella 83 del foglio 17, introdotta in mappa come

neoformata particella 1346, oggetto della domanda di retrocessione notificata con atto di citazione del 17.11.2004 .

C) A sua volta il Comune di Molfetta a titolo transattivo si obbliga a corrispondere alla signora Calò Angela Maria la complessiva somma di Euro 390.000,00 (trecentonovantamila/00) a tacitazione di qualsivoglia diritto o pretesa risarcitoria per l'occupazione e l'acquisizione in proprietà del suolo innanzi descritto e così, a titolo esemplificativo e non esaustivo, per il valore del suolo, indennità di occupazione, risarcimento dei danni, interessi e svalutazione monetaria per debiti di valore.

D) Le somme saranno corrisposte in due tranches di € 195.000,00 ciascuna.

La prima viene pagata entro 10 giorni dalla comunicazione da parte della sig.ra Calò Angela Maria delle modalità di versamento.

La seconda entro il 20 gennaio 2013 con le modalità sempre comunicate dalla sig.ra Calò Angela Maria.

Articolo 8) La sig.ra Calò Angela Maria, salvo buon fine del presente accordo e quindi, con la riscossione dell'intera somma sopra specificata, rilascia ampia e liberatoria quietanza e sottoscrivendo il presente atto si dichiara integralmente soddisfatta relativamente a qualsivoglia pretesa derivante dalla procedura espropriativa iniziata con la dichiarazione di pubblica utilità emessa con la delibera di C.C. n. 346 del 23.04.1980, proseguita con il decreto sindacale n. 231 del 18.02.1985 e conclusasi con la cessione bonaria del suolo in favore del Comune di Molfetta rogata dal notaio Colella in data 22 settembre 1988 repertorio n.175254 registrato a Bari il 4 ottobre 1988 al N.7358/A.

A tal fine dichiara espressamente di rinunciare agli atti del giudizio e all'azione nei confronti del Comune di Molfetta e di non avere null'altro a pretendere a qualsiasi titolo, diritto o ragione direttamente o indirettamente riconducibile alla procedura espropriativa, all'occupazione del suolo descritto in premessa e alla cessione bonaria del 22.09.1988 e, perciò, alla richiesta di retrocessione del suolo, ad ogni richiesta di somme a titolo di indennità di espropriazione, risarcimento danni per la perdita della proprietà dei suoli,

risarcimento danni da occupazione legittima e illecita, risarcimento danni per il mancato utilizzo del suolo, risarcimento danni per il ripristino dello stato dei luoghi, indennità di retrocessione e ad ogni qualsivoglia pretesa formulata sia nell'atto di citazione dinanzi al Tribunale di Trani Sezione Distaccata di Molfetta del 17.12.2004 , sia nell'atto di appello notificato il 15.02.2011.

Con la sottoscrizione del presente atto il Comune di Molfetta, così come rappresentato, accetta tale rinuncia.

Le parti convengono che il giudizio pendente dinanzi alla Corte d'Appello verrà abbandonato e si estinguerà per inattività.

Articolo 9.) Le spese e competenze legali di tutti i giudizi indicati nel presente atto vengono interamente compensate tra le parti e gli avv.ti Maria Rosaria Larizza e Nicola Calvani sottoscrivono il presente atto per rinuncia al vincolo di solidarietà ex art.68 L.F..

Letto, confermato e sottoscritto in Molfetta il

Sen. Avv. Antonio Azzollini

Avv. Maria Rosaria Larizza

Sig.ra Calò Angela Maria

Avv. Nicola Calvani