



COMUNE DI ISOLA DEL LIRI

PROVINCIA DI FROSINONE

Affissa all'Albo Pretorio
il - 3 MAG 2016
n. 604

Uff. Segr. N. 297 del 3 MAG. 2016

Determina n° 37 liq. / 2016

li 102-05-2016

Oggetto : Regolarizzazione proprietà dei terreni costituenti parte dell'area di sedime dell'immobile adibito a caserma dei carabinieri. Liquidazione a favore di Enel Italia srl CIG 2A319AE979

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO 8°

Visto il Decreto del Sindaco n. 14 del 30.12.2014 (Prot. n. 20328 del 30.12.2014) con cui il Sindaco ha conferito, ai sensi dell'art. 110, comma 1, del D.lgs. 267/2000, l'incarico di Responsabile del Servizio 8° all'Ing. Pierpaolo Spaziani Testa;

Premesso che:

- il Comune di Isola del Liri aveva programmato la costruzione di un edificio idoneo ad ospitare la locale stazione dei Carabinieri e che questa programmazione deriva dalla necessità di dotare la città di adeguati servizi generali e di garantire la sicurezza dei cittadini e dei loro beni;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 21/07/2003 veniva approvato il progetto di realizzazione della caserma dei Carabinieri, proposto da un soggetto privato, – piano OO.PP. 2003-2005- , l'acquisizione del diritto di superficie, lo schema di contratto e di locazione finanziaria per la realizzazione economica del progetto, la previsione economica-finanziaria dell'opera senza nessun impegno economico in proprio a valere sul bilancio comunale da parte dell'Ente in quanto il pagamento delle rate proviene dalla documentata redditività-flusso di cassa derivante dal bene;
- il Comune di Isola del Liri per poter dar corso alla realizzazione dell'immobile acquisiva i seguenti terreni siti in Isola del Liri e distinti al NCT fg. 19 mapp.li 31, 115, 181, 558, 491, 497, 919 e 980;
- in data 23/02/2004 veniva stipulato il contratto di locazione finanziaria n. IC773164 tra la Locat s.p.a. ed il Comune di Isola del Liri avendo ad oggetto il terreno e l'erigendo fabbricato da adibire a Caserma dei Carabinieri;
- sempre in data 23/02/2004 giusto atto del notaio Labate 2004 rep. n. 264.665 veniva costituito a favore della Locat Spa il diritto di superficie per la durata di 99 anni sui terreni di cui sopra;
- in data 23/02/2004 veniva stipulato il contratto per l'esecuzione dei lavori tra la Locat s.p.a. e l'Impresa Costruzioni Generali La Rocca;
- A causa del fallimento della ditta appaltatrice il contratto di esecuzione dei lavori non è stato portato a compimento e pertanto si è instaurato un contenzioso tra il comune di Isola del Liri e la Unicredit Leasing spa (già Locat Spa);
- A seguito di tale contenzioso la Unicredit Leasing Spa ha chiesto ed ottenuto, nei confronti del Comune di Isola del Liri, il Decreto Ingiuntivo 698/2014 – R.G. 2403/2014 emesso dal Tribunale di Cassino, per il credito complessivo di € 2.165.239,46 a titolo di canoni scaduti e canoni a scadere, nonché interessi convenzionali di mora al 12/02/2014 sino all'effettivo saldo;

Visto che:

- questa Amministrazione Comunale ha più volte confermato l'intenzione di completare la costruzione di un edificio idoneo ad ospitare la locale stazione dei Carabinieri e che rientra nei suoi compiti istituzionali quello di dotare la città di adeguati servizi generali e di garantire la sicurezza dei cittadini e dei loro beni;
- a seguito di contatti avvenuti tra i legali del Comune di Isola del Liri e l'Unicredit Leasing Spa si arrivava a definire l'ipotesi di un accordo transattivo che prevedeva, su espressa richiesta del Comune di Isola del Liri, l'acquisto dell'immobile al prezzo risultante dallo stato di consistenza dei lavori effettivamente realizzati pari a € 862.960,92;

- con deliberazione n.18 del 07/05/2015 il Consiglio Comunale di Isola del Liri approvava il Bilancio di Previsione 2015 nel quale e' prevista la spesa di € 870.00,00 per l'acquisto dell'edificio da completare e da destinare a Caserma dei Carabinieri, attraverso l'accensione di un mutuo presso la Cassa Depositi e Prestiti;

Rilevato che:

- durante le operazioni di accatastamento dell'immobile in corso di costruzione, operazione questa propedeutica all'acquisto dell'immobile, è emerso che due delle particelle acquistate a suo tempo dal Comune di Isola del Liri (fg. 19 mapp.li n. 31 e 919) non erano più nella disponibilità dello stesso;

Visto che:

- le due particelle in questione distinte al NCT fg. 19 mapp.li 31 e 919 erano pervenute al Comune di Isola del Liri con atto a rogito del Notaio Roberto Labate di Sora, in data 23 febbraio 2004 rep. n. 264.664 racc. n. 38.525, registrato a Sora il giorno 11 marzo 2004 al n. 362 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Frosinone in data 16 marzo 2004 al n. 4613 di formalità, il sopra citato signor DI PUCCHIO ANGELO, trasferiva, a titolo di vendita, unitamente a maggior consistenza, al Comune di Isola del Liri che ne acquisiva il conseguente possesso, per la realizzazione di una Caserma dei Carabinieri, la piena proprietà della consistenza immobiliare di cui alla predette particelle 31 e 919 del foglio 19, al medesimo pervenute per acquisto fattone dai propri genitori con atto a rogito del Notaio Michele Verde di Sora in data 6 febbraio 2004 rep. n. 41.185 racc. n. 4.951, registrato a Sora il 19 febbraio 2004 al n. 258 serie 1T garantendo in tale atto la provenienza legittima di tali consistenze immobiliari per possesso ultraventennale pacifico, continuativo e manifesto;
- a seguito del verbale di assemblea straordinaria a rogito del notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 18 marzo 2004 rep. n. 59494 racc. 19373, veniva variata la forma sociale della Società "Dalmazia Trieste S.p.A." in "Dalmazia Trieste s.r.l." e le particelle distinte al NCT fg. 19 mapp.li 31 e 919 tornavano nella proprietà della Dalmazia Trieste Srl ;
- con successivo atto a rogito del notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 22 novembre 2007, rep. n. 74209, racc. n. 27367, si attuava la fusione per incorporazione delle Società "CISE S.r.l." e della Società "DALMAZIA TRIESTE S.r.l." nella Società "ENEL SERVIZI S.R.L e le particelle distinte al NCT fg. 19 mapp.li 31 e 919 venivano inquadrate nelle proprietà della società "Enel Servizi S.r.l.";
- con verbale di modifica della denominazione sociale a rogito del notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 6 novembre 2014 rep. n. 91.451 racc. n. 36.795 veniva variata la denominazione della detta Società "Enel Servizi S.r.l." in "Enel Italia S.r.l.";
- per quanto sia indubbio che il possesso ultraventennale indiscusso, pacifico e manifesto sia uno dei modi di acquisto della proprietà e per quanto, soprattutto in zone ad alta ruralità ove per abbandoni o migrazioni gli immobili sono rimasti nella disponibilità di eredi o comproprietari ovvero semplicemente sono stati appresi dai confinanti, sia uso, in assenza di un titolo trascritto, sanare l'intervenuta usucapione dichiarandosi legittimi proprietari da oltre un ventennio per possesso pacifico ed indiscusso, pur tuttavia tale dichiarazione non legittima *sic et simpliciter* il trasferimento e l'usucapione è tecnicamente dichiarata da un giudice con una sentenza, ancorquando la Cassazione, con sentenza 2785/2007, abbia specificato che "non deve ritenersi nullo il contratto di compravendita con cui viene trasferita la proprietà dell'immobile sul quale il venditore abbia esercitato il possesso per tempo sufficiente al compimento dell'usucapione, ancorchè l'acquisto della proprietà non sia stato preventivamente accertato in sede giudiziale ed in contraddittorio con il precedente proprietario" dando vita ad un nuovo orientamento giurisprudenziale in base al quale, pertanto, ai fini della validità dell'atto di trasferimento immobiliare non sarebbe più necessaria la preventiva sentenza di accertamento di avvenuta usucapione;

Considerato che il nostro ordinamento giuridico prevede altresì un complesso sistema di norme volte a tutelare l'acquirente di buona fede in base ad un atto apparentemente legittimo che sia trascritto e che tale possa definirsi, nel caso di specie, il Comune di Isola del Liri che, con il sopra citato atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Labate di Sora, del 23 febbraio 2004 rep. n. 264.664, ebbe ad acquistare dal signor DI PUCCHIO ANGELO (che a sua volta le aveva acquistate in base ad un atto trascritto) le consistenze immobiliari di cui alle particelle 31 e 919;

Atteso che anche al fine di scongiurare qualsivoglia contestazione futura in ordine alla effettiva titolarità degli immobili suddetti, anche tenuto conto del tempo trascorso e degli intervenuta radicale trasformazione di quanto in oggetto interessato, come detto, dalla realizzazione di una Caserma dei Carabinieri, si rende necessario addivenire ad una definitiva regolarizzazione della situazione determinatasi procedendo alla stipula di un formale atto notarile, idoneo per i prescritti fini della pubblicità immobiliare, mediante il quale le medesime addivengano al formale trasferimento dei detti terreni in favore del Comune di Isola del Liri.

Vista l'urgenza di tornare in possesso delle aree di cui sopra al fine di poter procedere all'accatastamento dell'immobile e alla sottoscrizione del successivo atto di compravendita previsto nell'atto di transazione sottoscritto con la Unicredit Leasing Spa n. 09 del 22/07/2015;

Rilevato che da colloqui intercorsi con la Enel Italia srl è emerso che la soluzione più veloce risulta essere quella di ricomprare dalla stessa i terreni de quo;

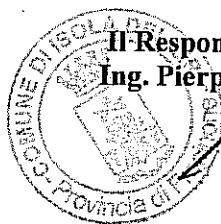
Dato atto che l'importo richiesto da Enel Italia srl per il trasferimento dei terreni distinti in catasto al fg. 19 mapp.li n. 31 e 919 ammonta a € 3000,00 oltre IVA22% che hanno copertura nel bilancio 2015 cap.2112;

Ritenuto il prezzo di trasferimento congruo rispetto ai valori correnti di mercato per terreni di caratteristiche similari presenti sul territorio comunale;

Ritenuto conveniente per l'Amministrazione comunale procedere alla regolarizzazione dell'intestazione delle due particelle distinte al NCT fg. 19 mapp.li 31 e 919 che consentirà di portare a compimento quanto previsto dall'atto transattivo sottoscritto con la Unicredit Leasing spa che prevede l'acquisto dell'immobile nello stato di fatto in qui si trova per l'importo di € 862.960,92 a fronte del pericolo di venir condannato al risarcimento di € 2.165.239,46 a titolo di canoni scaduti e canoni a scadere, nonché interessi convenzionali di mora;

DETERMINA

1. la liquidazione dell'importo di € 3.660,00 a favore della Enel Italia srl per i motivi citati in premessa per la regolarizzazione del trasferimento delle particelle di terreno site in Isola del Liri e distinti al NCT. fg. 19 mapp.li n. 31 e 919, già gravate del diritto di superficie di anni 99 a favore della Unicredit Leasing Spa;
2. la imputazione della spesa di € 3.660,00 derivante dal presente atto sul cap. 2112 del bilancio 2015 RR.PP.;
3. di demandare a successivi atti l'attivazione del recupero delle somme occorrenti l'acquisto dei terreni in questione e delle altre spese occorrenti alla conclusione del procedimento nei confronti del signor A.D.P.;
4. di trasmettere la presente determinazione al Servizio III affinché proceda:
 - o all'emissione dell'assegno circolare dell'importo di € 3.660,00 intestato a Enel Italia Srl;
 - o a prevedere un apposito capitolo in entrata sul redigendo bilancio 2016 su cui allocare le somme che verranno recuperate dal sig.A.D.P.



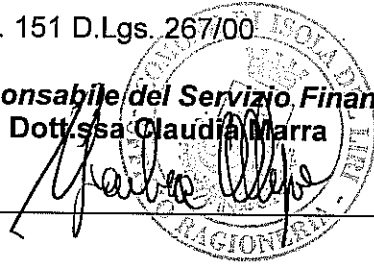
Il Responsabile del Servizio 8°
Ing. Pierpaolo Spaziani Testa

UFFICIO DI RAGIONERIA

Visto per la copertura finanziaria ai sensi dell'art. 151 D.Lgs. 267/00

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dott.ssa Claudia Marra

03 MAG. 2016



UFFICIO DI SEGRETERIA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Responsabile dell'Albo Pretorio, certifica che copia del presente verbale è stato affisso all'albo pretorio il giorno ~~03~~ **03** MAG. 2016 dove vi rimarrà per 15 gg., consecutivi.

Il Responsabile dell'Albo Pretorio



A handwritten signature in black ink, written over the text "Il Responsabile dell'Albo Pretorio".