



Comune di Pula

Città Metropolitana di Cagliari

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

n. 32

OGGETTO: Causa civile distinta con il RG. n. 6606/2010 – Sant’Efig Hotel s.r.l. /Comune di Pula. Definizione stragiudiziale e approvazione schema atto transattivo.

L’anno 2018 (Duemila diciotto) il giorno 26 (ventisei) del mese di giugno alle ore 18:40 nel Comune di Pula e nell’abituale Sala delle adunanze, convocato con appositi avvisi, si è riunito, in prima convocazione straordinaria, il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

		PRESENTI	ASSENTI
1. MEDAU	CARLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. COLLU	ILARIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. FARNETI	EMANUELE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. PIRISINU	OMBRETTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. MASCIA	ANGELA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. USAI	FILIPPO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. AZARA	PIERANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. CAPPATO	ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. LECCA	CARLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. LUCARELLI	SIMONETTA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. BERGHI	ANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. ZUCCA	MASSIMILIANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. PITTALUGA	ANGELO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14. LOI	ELISABETTA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
15. TOCCORI	FRANCESCA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16. FA	DONATELLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17. ABIS	ANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

TOTALE PRESENTI N. 16 TOTALE ASSENTI N. 1

Assiste il Segretario comunale **Dr.ssa Maria Lucia Chessa**

IL PRESIDENTE Carla Medau assume la presidenza e, constatato il numero degli intervenuti per poter validamente deliberare, **dichiara aperta la seduta**

Nomina degli Scrutatori: Berghi - Lecca - Fa

Scrutatori supplenti: Lucarelli – Azara - Tocco

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Ufficio proponente: Settore Tecnico Lavori Pubblici Urbanistica
Il Responsabile del Settore proponente – Geometra Donato Deidda

OGGETTO: Causa civile distinta con il RG. n. 6606/2010 - Sant'Efis Hotel s.r.l. /Comune di Pula. Definizione stragiudiziale e approvazione schema atto transattivo.

PREMESSO CHE :

Con concessioni edilizie n. 72 del 29.06.1989 e n. 06 del 27.01.1992 venne autorizzata la edificazione di un complesso alberghiero denominato "S'EFIS HOTEL" in Pula, località Su Guventeddu. Le concessioni edilizie contenevano prescrizioni e in particolare la concessione edilizia n. 06/92 conteneva la prescrizione n° 11 *"che vengano cedute le aree o corrisposti gli importi sostitutivi che determinerà l'Amministrazione Comunale"*

Con nota dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica prot. 2094/U del 23.10.1997 venne evidenziata l'illegittimità delle concessioni edilizie per i seguenti fondamentali aspetti:

1. Violazione D.A.P.I. n. 553 del 02.06.1989 che sanciva l'inedificabilità nella fascia dei 300 metri dal mare;
2. Violazione della legge regionale n. 17/1981 che stabiliva l'obbligatorietà della preventiva adozione dello strumento di disciplina delle zone "F";
3. violazione dell'art. 4 della legge regionale n. 30/1978 che stabiliva la preventiva predisposizione di un piano attuativo;
4. Inosservanza delle condizioni apposte nel Decreto Assessoriale n. 4316/U del 12.11.1991 che prescriveva l'obbligo della preventiva predisposizione del piano attuativo ai sensi della legge regionale n. 20/1991;

Tale stato di illegittimità, anche sulla scorta di diversi pareri legali, è stato ovviato con decisione assunta dal Commissario Straordinario di Pula, che con proprio verbale di deliberazione n° 117 del 27 maggio 2004 ha determinato, in accoglimento della proposta della Soc. Sant'Efis Hotel, di monetizzare le aree di cessione dovute per legge per la edificazione in zona F turistica, quantificandone il relativo valore mediante relazione di stima da affidare all'Agenzia del Territorio di Cagliari.

L'Agenzia del Territorio effettuò le proprie valutazioni sulla scorta delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale, rivedendo e aggiornando, anche alla luce delle osservazioni della Soc. S'Efis Hotel, la propria perizia che si attestò, a seguito di varie interlocuzioni, nel valore definitivo di € 99.000,00 (perizia di stima del 8/11/2008);

Con nota comunale prot. 3417 del 21 febbraio 2008, la Soc S'Efis Hotel veniva invitata ad effettuare il versamento delle complessiva somma di € 235.231,95 corrispondente al valore capitale di € 99.000,00 rivalutato secondo gli indici di inflazione e maggiorata degli interessi legali;

La Soc S'Efis Hotel contestava tutti i suddetti valori di riferimento e non provvedeva a versare la somma richiesta.

Conseguentemente il Comune di Pula con atto di citazione del 20 luglio 2010 citava in giudizio la Soc. S'Efis Hotel per ottenere un pronuncia di condanna verso la medesima al pagamento delle somme dovute, conferendo al riguardo specifico incarico professionale all'avv. Roberto Uras;

La Soc. S'Efis Hotel resisteva in giudizio depositando la comparsa di costituzione in data 17 dicembre 2010.

Il Comune di Pula, con il giudizio co \acute s instaurato, chiedeva la condanna della Societ \grave a Sant'Efis al pagamento della somma di euro 235.131,95 dalla data del 21.02.2008 (oltre rivalutazione e interessi dalla data suddetta e fino dell'effettivo saldo), ovvero di quella somma maggiore/minore che sarebbe stata determinata in corso di causa, con interessi e rivalutazione in ogni caso dal 27.01.1992 al saldo, sul valore dell'area oggetto di cessione per standard pubblici.

La Societ \grave a Sant'Efis Hotel, in persona del suo legale rappresentante, contestava le pretese attoree, chiedendo il rigetto della domanda e in subordine che venisse accertata la somma dovuta nella minore misura di euro 64.000,00 o in quella maggiore/minore, e altres \grave che venisse accertato che l'obbligazione sorta in capo alla Societ \grave a non avesse ad oggetto una somma di denaro, bens \grave un obbligo di consegna e pertanto dichiarare interessi e rivalutazione non dovuti; chiedeva in via ulteriormente subordinata, ferma la cifra di euro 64.000,00 laddove si fossero ritenuti dovuti gli interessi e la rivalutazione che questi fossero calcolati a far data dalla delibera del Commissario straordinario del 27.05.2004.

CONSIDERATO che sussistono valide ragioni di convenienza economica per addivenire alla transazione prospettata anche in considerazione dell'alea giudiziaria che genera incertezza sull'effettivo quantum dovuto all'amministrazione comunale, stante la complessit \grave a di inquadrare l'obbligazione assunta della Soc. Sant'Efis tra le fattispecie del debito di valore e debito di valuta, cui restano strettamente ancorate le somme dovute per rivalutazione e interessi legali. Con la transazione l'amministrazione comunale potr \grave a disporre immediatamente di una somma certa senza attendere ancora i lunghi tempi di giudizio e senza variazione stante l'incertezza del quantum spettante.

VISTA la proposta di accordo transattivo concordata tra le parti con il quale viene offerta al Comune di Pula la somma di € 160.000,00, pagamento in un'unica soluzione, a tacitazione di ogni pretesa creditoria e/o di altra natura, con la precisazione che l'amministrazione comunale ha gi \grave a percepito in data 20/12/1996 l'importo di € 20.000.000 (venti milioni di lire) realizzando pertanto un profitto netto non inferiore a € 170.000,00 complessivi a titolo di monetizzazione della cessione delle aree;

RITENUTO di dovere conciliare la controversia in via stragiudiziale, al di l \grave a di ogni altra valutazione nel merito ed in considerazione della convenienza sotto il profilo economico per l'Amministrazione Comunale e, conseguentemente, di accettare la somma complessiva ed onnicomprensiva di € 160.000,00 proposta dalla Soc. Sant'Efis Hotel, somma definitivamente quantificata in oltre € 170.000,00 in ragione di Lire 20.000.000,00 corrisposti in precedenza nell'anno 1996;

VISTO al riguardo il parere dell'Avv. Roberto Uras reso in data 15 marzo 2018 nel quale si evidenzia la convenienza economica ad accettare la proposta transattiva presentata dalla societ \grave a Sant'Efis e si argomenta che *"il Comune di Pula potrebbe rischiare un depauperamento in caso non si accettasse tale transazione, poich \acute e il Giudice potrebbe anche rigettare le pretese dell'Amministrazione Comunale o condannare la societ \grave a Sant'Efis Hotel s.r.l al pagamento di una somma inferiore a quella proposta nell'accordo transattivo. Come affermato dalla Corte dei Conti, uno degli elementi da considerare per decidere se addivenire ad un accordo transattivo \acute e "sicuramente la convenienza economica della transazione in relazione all'incertezza del giudizio, intesa quest'ultima in senso relativo, da valutarsi in relazione alla natura delle pretese, alla chiarezza della situazione normativa e ad eventuali orientamenti giurisprudenziali"*

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'Art. 49 del T.U. sull'ordinamento degli EE.LL. di cui al Decreto Legislativo 18.08.2000, n $^$ o 267;

VISTO lo schema di Verbale di conciliazione stragiudiziale facente parte integrale e sostanziale del presente atto;

A VOTI unanimi, legalmente espressi;

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE

- 1) Di definire in via conciliativa stragiudiziale la causa civile distinta con il RG. n.6606/2010 (Dott.ssa Campus) instaurata con la società Sant'Efis Hotel;
- 2) Di accettare la proposta della società Sant'Efis Hotel consistente nella corresponsione al Comune di Pula della somma complessiva ed onnicomprensiva di € 160.000,00, somma definitivamente quantificata in oltre € 170.000,00 in ragione di Lire 20.000.000,00 corrisposti in precedenza nell'anno 1996;
- 3) Di approvare l'unito schema di Verbale di conciliazione Stragiudiziale facente parte integrale e sostanziale del presente atto;
- 4) Di delegare il Responsabile del Settore Tecnico per la sottoscrizione dell'atto di transazione, conformemente al presente deliberato;

Sulla presente proposta sono espressi, ai sensi del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.L.vo n° 267 del 18.08.2000, i seguenti visti:

IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ TECNICA: PARERE APPROVATO

**Il Responsabile del Servizio Interessato
Firmato Donato Deidda**

Pula, 01/06/2018

IN ORDINE ALLA REGOLARITÀ CONTABILE: PARERE APPROVATO

**Il Responsabile del Servizio Finanziario
Firmato Gabriella Picci**

Pula, 05/06/2018

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la suesposta proposta di deliberazione;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

Il Consigliere Azara esce dalla Sala consiliare per ragioni di incompatibilità. Consiglieri presenti e votanti 15.

Sentita la Sindaca, la quale illustra la proposta spiegando che finalmente si sta ponendo fine alla controversa vicenda tra il Comune di Pula e il Sant'Efis Hotel, dibattuta dal 1992, per la mancata cessione delle aree pubbliche e per il passaggio al mare. L'Amministrazione, si è adoperata da subito per avviare una trattativa stragiudiziale finalizzata a chiudere l'annosa vicenda. Dopo aver acquisito il parere favorevole dell'Avv. Uras reso in data 15 marzo 2018, nel quale si evidenzia la convenienza economica ad accettare la proposta transattiva e quello favorevole del Revisore dei Conti Dott. G. Trudu, si è deciso di definire in via conciliativa stragiudiziale la controversia, e conseguentemente di accettare la somma complessiva di euro 170.000,00 a tacitazione di ogni pretesa creditoria. Partecipa che l'Amministrazione sta interloquendo con i proprietari di un lotto attiguo, per acquistarlo e aprirlo alla fruizione pubblica. Si augura di poter chiudere l'accordo nei prossimi mesi, per garantire finalmente l'accesso al mare ai cittadini.

Sentito il Consigliere Pittaluga, il quale comunica di conoscere molto bene la vicenda. Esprime soddisfazione per il lavoro svolto dall'Amministrazione Comunale e per aver definito la vicenda nel migliore dei modi. Preannuncia il voto favorevole.

Dopo ampia discussione al termine della quale, il Presidente mette ai voti la proposta, per alzata di mano, con il seguente risultato:

E' assente al momento della votazione la Consigliera Toccori.

Consiglieri presenti e votanti	14
Voti favorevoli	14
Voti contrari	0
Astenuti	0

All' unanimità dei voti validamente espressi;

DELIBERA

- 1) Di definire in via conciliativa stragiudiziale la causa civile distinta con il RG. n.6606/2010 (Dott.ssa Campus) instaurata con la società Sant'Efis Hotel;
- 2) Di accettare la proposta della società Sant'Efis Hotel consistente nella corresponsione al Comune di Pula della somma complessiva ed onnicomprensiva di € 160.000,00, somma definitivamente quantificata in oltre € 170.000,00 in ragione di Lire 20.000.000,00 corrisposti in precedenza nell'anno 1996;
- 3) Di approvare l'unito schema di Verbale di conciliazione Stragiudiziale facente parte integrale e sostanziale del presente atto;
- 4) Di delegare il Responsabile del Settore Tecnico per la sottoscrizione dell'atto di transazione, conformemente al presente deliberato;
- 5) Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267, recante il "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali", all'unanimità dei voti validamente espressi.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Presidente
F.to Carla Medau

Il Segretario Comunale
F.to Dottoressa Maria Lucia Chessa

In pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 gg. Dal 03/07/2018

Il Segretario Comunale
F.to Dottoressa Maria Lucia Chessa

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Pula 03/07/2018

L'Istruttore Amm.vo Delegato
Firmato Giuseppina La Corte