

SCHEMA DI ATTO TRANSATTIVO TRA COMUNE DI TERNI E SUPERCONTI

SUPERMERCATI TERNI SRL (GIÀ GRANDI MAGAZZINI SUPERCONTI SPA)

SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata da valere per ogni effetto di legge tra i sottoscritti:

Il **Comune di Terni**, con sede in Piazza Mario Ridolfi n. 1 - 05100 Terni (TR) C.F. - PARTITA IVA 00175660554, in persona del Dirigente della Direzione Patrimonio del Comune di Terni, che interviene per gli aspetti legati alla vendita dell'immobile, del Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale- edilizia privata, Arch, che interviene per gli aspetti urbanistico-edilizi connessi all'intervento edilizio sull'immobile ceduto ed alla riqualificazione dell'area e del Dirigente della Direzione Lavori Pubblici Manutenzioni, che interviene limitatamente agli aspetti legati alla eventuale realizzazione di opere pubbliche, autorizzati alla firma del presente atto conformemente alla delibera di Consiglio Comunale n..... del....., rappresentati e difesi, congiuntamente e disgiuntamente, dall'Avv.

E

Superconti Supermercati Terni Srl (già GRANDI MAGAZZINI "SUPERCONTI" S.P.A.) rappresentata dal sig. nato a Il ... (C.F.), nella sua qualità di, residente a, In Via, rappresentato e difeso dall'Avv.

PREMESSO che

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 08.04.2008 e n. 177 del 07.07.2008 è stata disposta l'alienazione della struttura sede del mercato coperto e la cessione del diritto di superficie del sottosuolo dell'area pubblica limitrofa adottando altresì un piano attuativo in variante parziale al P.R.G. per la

riorganizzazione delle attività commerciali di Piazza del Mercato Coperto. Il piano attuativo approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 177/2008 prevedeva la riorganizzazione delle attività commerciali di Piazza del Mercato attraverso la rifunzionalizzazione di un'area e di una struttura fortemente degradata, la demolizione del fabbricato esistente e la conseguente realizzazione di un nuovo edificio ad uso produttivo, commerciale, direzionale e per servizi, con piani interrati destinati a parcheggi di uso pubblico pertinenti alla destinazione commerciale del complesso;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 547 del 06.11.2008 si è proceduto all'approvazione del bando integrale di vendita immobiliare dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. n. 117 part. 328, per un prezzo a base d'asta pari ad € 5.200.000,00. Il bando subordinava l'aggiudicazione definitiva a:

1. all'approvazione del piano attuativo in variante al P.R.G.;
2. all'effettiva dismissione del mercato da attestarsi mediante determinazione della Direzione competente;
3. all'approvazione del progetto definitivo da parte di una commissione tecnica di sovrintendenza;

- A seguito dell'asta pubblica, esperita secondo quanto previsto nel R.D. 23.05.1924 n. 827, è risultata prima e successivamente aggiudicataria, in via provvisoria, la Grandi Magazzini Superconti spa;

- La Grandi Magazzini Superconti spa è stato l'unico operatore economico partecipante alla procedura di asta pubblica esperita con il metodo di cui agli artt. 73, lett. c) e 76 del R.D. 827/1924,

come risultante dal verbale di gara dell'ufficio Appalti e contratti in data 19.12.2008;

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 109 del 20.04.2009 è stato approvato in via definitiva il piano attuativo in variante al P.R.G.;

- in data 09.07.2009 con nota prot. n. 129495 la commissione tecnica di sovrintendenza ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, per l'approvazione del progetto architettonico definitivo presentato da Grandi Magazzini Superconti S.p.A.;

- con determinazione del Dirigente della Direzione Patrimonio n. 3091 del 18.09.2009 si è proceduto all'aggiudicazione in via definitiva dell'asta pubblica per l'alienazione dell'immobile e per la cessione in diritto di superficie del sottosuolo dell'area pubblica limitrofa per un importo di € 8.151.000,00 di cui € 6.500.000,00 per l'acquisto dell'immobile ed € 1.651.000,00 per la cessione del diritto di superficie del sottosuolo dell'area pubblica limitrofa;

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 575 del 29.12.2010 si è approvato lo schema di accordo ex art. 11 Legge 241/1990 e in data 30.12.2010 è stato sottoscritto il relativo accordo, con il quale il Comune di Terni si obbligava ad alienare e trasferire in proprietà a favore della Grandi Magazzini Superconti S.p.A., la quale si impegnava ad acquistare, per un importo di € 8.151.000,00, l'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Terni al Fg. 117 part. 328 e l'area di 630 mq, nonché il diritto di superficie per la durata di anni 50 quanto all'area censita alla partita strade del catasto terreni del Comune di Terni della superficie stimata in circa mq. 2.520. Nel suddetto accordo, fra le altre condizioni, Grandi Magazzini Superconti S.p.A. si

impegnava a versare un ulteriore importo di € 200.000.00 quale controvalore economico per l'utilizzo pieno ed incondizionato delle superfici inizialmente previste come da riservare gratuitamente al Comune per un triennio.

- Nell'accordo veniva fissato il termine del 15 luglio 2011 per la stipulazione del contratto definitivo, ed un secondo termine, qualificato come essenziale, del 31 dicembre 2011. Il 30 dicembre 2011 la Grandi Magazzini Superconti S.p.A. ha ravvisato un elemento ostativo alla firma del contratto, connesso alla presenza nel sottosuolo di vari servizi a rete (idrica, gas, energia elettrica) con correlate servitù. Con nota del 03 agosto 2012 la Grandi Magazzini Superconti S.p.A. ha confermato la sussistenza di ragioni impeditive ed ha provveduto a dichiarare unilateralmente risolto l'accordo. L'Amministrazione, contestando quanto dichiarato, ha invitato l'aggiudicataria alla stipulazione del contratto, senza tuttavia alcun esito positivo.

- il Comune di Terni ha pertanto proposto ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per l'Umbria R.G. 672/2012 contro Grandi Magazzini Superconti S.p.A. per l'accertamento dell'obbligo e la conseguente condanna del resistente all'adempimento degli obblighi nascenti dall'accordo ex art. 11 Legge 241/1990 sottoscritto in data 30.10.2010 rep. 37488, nonché al risarcimento del danno;

- La Grandi Magazzini Superconti S.p.A. resisteva nel giudizio promosso innanzi al giudice amministrazione ed in via riconvenzionale ha avanzato, tra le altre, le seguenti richieste al T.A.R.: 1) di risoluzione del contratto (accordo 30.12.2010 rep. comunale n. 37488) ex art. 1456 c.c. e condanna del Comune di Terni al risarcimento dei danni nella misura di € 532.438,36; 2) di risoluzione del contratto stesso ex art. 1457 del c.c. e correlata

condanna al risarcimento dei danni indicati nella medesima somma sub 1; 3) di condanna del Comune di Terni a restituire alla [già] Grandi Magazzini Superconti S.p.A. l'acconto versato al Comune, di € 1.000.000,00 maggiorato di interessi legali e di rivalutazione.

- il TAR dell'Umbria con sentenza non esecutiva n. 59/2014, ha ritenuto la domanda di accertamento e di condanna, ai sensi dell'art. 2932 c.c., fondata e pertanto ha dichiarato sussistente l'obbligo, in capo alla Grandi Magazzini Superconti S.p.A., di acquistare dal Comune di Terni il diritto di proprietà dell'immobile contraddistinto al NCEU del Comune di Terni al Fg. 117 part. 328, unitamente al diritto di superficie del relativo sottosuolo per la durata di anni 50, subordinatamente al pagamento del prezzo pari ad € 7.351.000,00 al netto dell'anticipo di € 1.000.000,00 già versato. €Il TAR dell'Umbria ha altresì ritenuto risarcibile il danno da ritardo da parte della promissaria acquirente nell'adempimento dell'obbligazione di pagamento del corrispettivo convenuto per la vendita, quantificato nella corresponsione degli interessi legali e della rivalutazione monetaria, dalla data di costituzione in mora notificata il 03 settembre 2012. Le domande sono state riproposte al Consiglio di Stato con ricorso R.G. n. 3368/2014 notificato al Comune di Terni in data 16.04.2014, avviato per l'annullamento/riforma della sentenza n. 59/2014 depositata il 17.01.2014 dal T.A.R. dell'Umbria pronunciata in accoglimento del ricorso proposto dal Comune di Terni al T.A.R. dell'Umbria R.G. 672/2012;

- Nell'atto di appello viene lamentata la falsa applicazione dell'art. 11 della Legge 241/1990, la violazione, errata e falsa applicazione degli artt. 1362 e 1456, 1457 c.c., nonché la

violazione e falsa applicazione dell'art. 275 bis c.p.c. in correlazione all'art. 63, comma 3 ed all'art. 88, comma 2 c.p.a.; vengono altresì riproposte al Consiglio di Stato le domande di risoluzione dell'accordo *inter partes* del 30.12.2010 (preceduto dalla delibera di G.C. n. 575/2010), di restituzione alla Grandi Magazzini Superconti S.p.A. dell'acconto di € 1.000,000,00 versato al Comune, e di risarcimento dei danni allora stimati in circa € 500.000,00.

- in data 4 ottobre 2019 la Superconti Supermercati Terni s.r.l. (già Grandi Magazzini Superconti S.p.A.) inviava una nota prot. n. 144309, con la quale manifestava la volontà di addivenire ad una transazione al fine di dirimere la controversia in corso. Nella nota vengono evidenziate delle difficoltà realizzative, funzionali ed economiche connesse alla realizzazione dell'intervento approvato dall'Amministrazione, avanzando una propria ulteriore proposta transattiva prevedente 1) l'eliminazione dello scavo e della demolizione con rinuncia alla realizzazione dei piani interrati 2) e, in luogo della realizzazione di un nuovo edificio, la ristrutturazione, previa mera parziale demolizione, dell'edificio esistente, lasciando fermi gli impegni economici relativi all'acquisto dell'edificio e rinuncia alla cessione del diritto di superficie del sottosuolo dell'area di Piazza del Mercato, con conseguente venir meno del diritto dell'Ente al previsto corrispettivo;

- il Comune, con nota prot. 162126 del 08 novembre 2019 comunicava l'intenzione di valutare, fermi i vincoli dell'azione amministrativa, ogni possibile soluzione al fine di superare la situazione di grave e crescente degrado in cui si trova l'area, proprio al fine di perseguire la migliore tutela dell'interesse

pubblico, anche in considerazione delle mutate circostanze intervenute, dato il tempo trascorso dall'aggiudicazione. L'Amministrazione ribadendo il perseguimento dell'interesse pubblico, come canone primario che deve guidare l'azione amministrativa, si è resa disponibile ad un accordo che garantisca tempi certi per la realizzazione dell'intervento, al fine di poter far tornare fruibile alla collettività la struttura e gli spazi ad essa latitanti.

VISTA:

- la relazione sintetica di stima redatta dall'Ufficio Patrimonio in data 18.12.2019 prot. n. 181400 secondo la quale il prezzo a base d'asta dell'immobile identificato al catasto fabbricati al Fg. 117 Part. 328 ammonta ad € 3.842.617,07, avendo i prezzi degli immobili subito un decremento medio pari al 26,1%. L'offerta di gara pari ad € 8.151.000,00, con l'applicazione del suddetto decremento dei prezzi diviene oggi pari ad € 6.023.589,00;
- la delibera di Giunta n. 418 del 23.12.2019 con la quale l'Amministrazione evidenzia la necessità di individuare soluzioni per la rivitalizzazione della piazza e la realizzazione della destinazione commerciale, nella considerazione che sono mutate le circostanze nel frattempo intervenute e nella considerazione che quanto al contenzioso esistente con la Superconti Supermercati Terni s.r.l. non si è mai raggiunto un accordo definitivo che ponesse termine alle reciproche pretese; che l'aggiudicatario ha resistito e continua a resistere con argomentazioni di carattere processuale e di merito rivendicando profili di danno attribuibili all'Amministrazione; e che oltre all'incertezza

connaturata all'esercizio della giurisdizione deve essere valutato l'impatto che l'ulteriore protrarsi dei tempi giudiziari possa avere sull'Ente e sulla collettività, anche in ragione della concreta possibilità, in caso di vittoria dell'Ente stesso nel corso del giudizio di appello, di un ulteriore ed eventuale fase processuale dinanzi alla Corte di Cassazione, la quale, a sua volta, potrebbe ricondurre la lite davanti al Tribunale Ordinario con ulteriore prolungamento dei tempi;

Considerato che la citata delibera della Giunta comunale n. 418 del 2019, inoltre, quanto alle caratteristiche dell'intervento ha rilevato che:

- ✓ la realizzazione di un nuovo fabbricato con almeno due piani interrati, è potenzialmente idonea a creare problemi all'edificato circostante -- tutto risalente ad epoche nelle quali il territorio ternano non era classificato sismicamente e l'attività edificatoria non era soggetta alle disposizioni tecniche antisismiche -- sotto il profilo statico (in ragione, tra l'altro, delle vibrazioni connesse alle palificate in calcestruzzo che imprescindibilmente si dovrebbero realizzare) e tenuto conto che - al momento - non sono neanche note le caratteristiche geognostiche dei terreni e non si è a conoscenza di possibili residuati bellici (atteso che l'area è stata oggetto di intensi bombardamenti durante la seconda guerra mondiale);
- ✓ le operazioni di scavo, demolizione e ricostruzione comporterebbero l'allestimento di un cantiere di imponenti dimensioni servito da una quantità rilevante di mezzi operativi, nonché la movimentazione di numerosi mezzi destinati al trasporto di materiali da e verso il sito di

realizzazione; i trasporti sarebbero probabilmente da instradare nel tragitto Piazza Corona per poi uscire da Via delle Portelle e Via M. Carbonario;

- ✓ i lavori di cantiere genererebbero rilevanti criticità connesse all'inquinamento atmosferico ed acustico, con impatto negativo su igiene, salute e vivibilità anche in ragione della movimentazione di mezzi e terra proveniente dagli scavi e dai materiali di demolizione;
- ✓ le operazioni di demolizione sarebbero particolarmente impattanti in termini di polveri e di inquinamento acustico a carico dei residenti nelle vicinanze;
- ✓ è prevedibile la necessità del trasporto a cantiere di manufatti tali da richiedere l'utilizzo di mezzi destinati al trasporto speciale;
- ✓ gli impatti potenziali appena descritti potrebbero costituire fonte di reazioni, contestazioni, anche di natura giurisdizionale;
- ✓ gli stessi impatti potenziali, nell'ipotesi di danni diretti o indiretti, potrebbero originare contenziosi a largo raggio con rischio di ulteriore dilatazione dei tempi di realizzazione;
- ✓ una volta effettuate le operazioni di scavo, resterebbe l'onere di sistemare le infrastrutture a rete esistenti, che dovrebbero essere deviate in funzione della nuova realizzazione dei piani interrati, bloccando di fatto l'intera funzionalità della zona provocando enormi disagi anche alle aree limitrofe;
- ✓ l'eventuale realizzazione del complesso sulla base del progetto posto a bando di gara, tenuto conto dei numerosi

parcheggi posti nell'ipogeo dell'area cedenda in diritto di superficie, potrebbe creare problemi legati alla vivibilità della zona; inoltre, l'immobile interessato, per le caratteristiche della struttura e delle fondamenta particolarmente consolidate, ha caratteristiche di solidità che ben si prestano ad una ristrutturazione;

Viste le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 20 del 03 febbraio 2014, n. 39 del 01 febbraio 2016 e n. 31 del 06 febbraio 2017, con le quali vengono presentati rispettivamente un atto di indirizzo e due interrogazioni consiliari, delibere che evidenziano tutte, la situazione di forte degrado dell'area, *ubicata nel cuore della città*, nonché di fatiscenza della struttura, l'importanza strategica per il centro storico nel suo complesso, interessando, l'intervento, le attività commerciali, i residenti ed il tessuto urbano complessivamente considerato;

Vista altresì, in tema, la delibera di Giunta comunale n. 193 del 20 luglio 2016 avente ad oggetto "*Revisione delle previsioni urbanistiche attuative in Piazza del Mercato Coperto ai fini della redazione di accordo transattivo con la società Grandi Magazzini Superconti. Atto di indirizzo*", con la quale viene dato l'indirizzo alla competente Direzione di esplorare le possibili soluzioni per la rivitalizzazione della piazza e la realizzazione della destinazione commerciale del Mercato Coperto, mediante la sottoscrizione di un atto transattivo-

CONSIDERATO ALTRESI' CHE:

- La sopracitata sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per l'Umbria n. 59/2014 non è immediatamente esecutiva, essendo stato proposto appello innanzi al

Consiglio di Strato e pertanto l'Ente non ha un titolo idoneo per obbligare la controparte all'esecuzione in forma specifica mediante sentenza costitutiva ai sensi dell'art. 2932 c.c., delle obbligazioni nascenti dall'accordo;

- anche all'esito del giudizio di secondo grado, ove favorevole all'Ente, potrebbe essere proposto ricorso per Cassazione da parte di Grandi Magazzini Superconti S.p.A., avendo il resistente eccepito preliminarmente il difetto di giurisdizione del giudice amministrativo, già nel primo grado di giudizio;

CONSIDERATA:

l'imprevista emergenza epidemiologica da Coronavirus e le conseguenti misure di contenimento che hanno determinato una crisi economica senza precedenti nella storia recente. La pandemia e la recessione hanno creato scenari di estrema incertezza. La propagazione del virus ha avuto forti ripercussioni finanziarie ed i rischi di instabilità sono notevolmente aumentati; si stima peraltro un calo del Pil, come indicato nella nota di aggiornamento al Def del 9%; la mancata crescita del PIL è una conseguenza delle limitazioni connesse con i provvedimenti di sospensione dell'attività e la contrazione del reddito disponibile; tale situazione di incertezza e di crisi economica determinata dall'emergenza Coronavirus, rappresenta un ulteriore aspetto da dover considerare per la definizione dell'intervento, che incide ulteriormente e negativamente sia sul valore dell'immobile e del diritto di superficie, nonché sulla possibilità di ripresa delle attività economiche anche dell'area oggetto di intervento, attualmente in grave stato di degrado;

DATO ATTO CHE:

- ai sensi degli artt. 1965 e 1976 c.c. le parti con la transazione, attraverso reciproche concessioni, fanno cessare una lite giudiziaria iniziata o proseguita da diversi anni ed eviterebbero eventuali ed ulteriori continuazioni;
- la transazione ha, tra le parti, gli effetti di una sentenza passata in giudicato;
- affinché una transazione sia validamente conclusa è necessario, da un lato, che essa abbia per oggetto una res dubia e, cioè che cada su di un rapporto giuridico avente, almeno tra le parti, carattere di incertezza, e, dall'altro che, nell'intento di far cessare la situazione di dubbio venutasi a creare fra di loro, i contendenti si facciano delle concessioni reciproche;
- la scelta di addivenire ad una transazione deve essere riconducibile ai canoni di razionalità, di logica, di convenienza e di correttezza gestionale in modo da risultare in perfetta sintonia non solo con l'interesse primario tutelato dall'Amministrazione, ma anche con quelli secondari emergenti *ictu oculi* nella specifica situazione presa in considerazione in sede di transazione;
- la giurisprudenza contabile ritiene legittima la transazione che ponga fine ad una controversia pluriennale, di dubbia soluzione favorevole per l'Amministrazione e in presenza della rinuncia della controparte privata all'azione giudiziaria pendente (v. per tutti: Corte dei Conti, Sezione Centrale di Controllo di Legittimità sugli atti del Governo e delle Amministrazioni dello Stato, 15 novembre 2012, nr. 24);

- ritenuto, in particolare, che, non soltanto il valore nominale delle reciproche pretese, ma anche l'alea del giudizio stesso ed il rischio di soccombenza deve indurre l'Amministrazione a tenere atteggiamenti di prudenza, proprio in considerazione del valore della res litigiosa e degli oneri che possono essere posti a carico del Comune, che sono ragionevolmente circoscrivibili grazie ad un ponderato accordo transattivo;
- l'attività degli enti territoriali è finalizzata alla cura concreta di interessi pubblici e quindi alla migliore cura dell'interesse intestato all'ente;
- ai fini dell'ammissibilità della transazione è necessaria l'esistenza di una controversia giuridica, che sussiste o può sorgere quando si contrappongono pretese confliggenti di cui non sia possibile a priori stabilire quale sia giuridicamente fondata. Di conseguenza, il contrasto tra l'affermazione di due posizioni giuridiche è la base della transazione in quanto serve per individuare le reciproche concessioni, elemento collegato alla contrapposizione delle pretese che ciascuna parte ha in relazione all'oggetto della controversia. Si tratta di un elemento che caratterizza la transazione rispetto ad altri modi di definizione della lite.
- sugli spazi per un eventuale accordo transattivo la Giurisprudenza contabile, in particolare Corte dei Conti Sezione Lombardia deliberazioni n. 26 del 16.04.2008 e n. 1161 del 18.12.2009, sottolinea che:
 - ✓ di norma anche gli enti pubblici possono transigere le controversie delle quali siano parte ex art 1965 c.c.;

- ✓ i limiti del ricorso alla transazione da parte degli enti pubblici sono quelli propri di ogni soggetto dell'ordinamento giuridico, e cioè la legittimazione soggettiva e la disponibilità dell'oggetto, e quelli specifici di diritto pubblico, e cioè la natura del rapporto tra privati e pubblica amministrazione;
- ✓ ai fini dell'ammissibilità della transazione è necessaria l'esistenza di una controversia giuridica che sussiste o può sorgere quando si contrappongono pretese confliggenti di cui non sia possibile a priori stabilire quale sia giuridicamente fondata;
- ✓ la transazione è valida solo se ha ad oggetto diritti disponibili (art 1965, co 2 cc) e cioè, secondo la prevalente dottrina e giurisprudenza, quando le parti hanno il potere di estinguere il diritto in forma negoziale;
- ✓ è nulla la transazione nel caso in cui i diritti che formano oggetto della lite sono sottratti alla disponibilità delle parti per loro natura o per espressa;

PRECISATO CHE:

- uno degli elementi che l'Ente deve considerare è 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, in merito alla controversia oggetto di transazione;

CONSIDERATO CHE:

- nella sopracitata delibera di giunta comunale n. 418/2019 l'Amministrazione effettua una serie di considerazioni in merito al degrado dell'area in quanto:
- il trascorrere del tempo senza che siano stati neppure iniziati gli interventi in origine previsti ha causato e continua a causare il deperimento del complesso immobiliare interessato dall'inattività con notevole ed evidente compromissione del decoro architettonico dell'immobile medesimo e dell'area circostante riducendo ulteriormente il valore dell'immobile già nettamente inferiore rispetto a quello stimato e posto a base di gara dal Bando aggiudicato alla allora Grandi Magazzini Superconti S.p.A. (oggi Superconti Supermercati Terni S.r.l.) destinato ad ulteriori deprezzamenti con il passare del tempo;
- l'aspetto fatiscente e abbandonato dell'immobile si riflette direttamente sull'ambito urbano circostante favorendo, in modo incrementale nel tempo, fenomeni di elevato e progressivo degrado a carico degli elementi architettonici, di arredo urbano; il tutto comporta conseguenze ingravescenti sull'igiene urbana e sull'ordine pubblico, ripercuotendosi negativamente sulle attività commerciali e produttive dell'area, alcune delle quali, nel corso di questi anni, si è vista costretta a chiudere;
- per di più, la collocazione dell'area nel cuore del centro cittadino, a ridosso del corso principale, rende le condizioni sopra descritte fastidiosamente percettibili a cittadini e visitatori, con compromissione potenziale dei valori immobiliari e severi effetti negativi sulla qualità della vita e sull'immagine della città.

- la perpetuazione nel tempo della situazione descritta, principalmente dovuta al contenzioso in corso, è idonea a esacerbare le negatività descritte tanto da renderle intollerabili e di ben difficile recupero;
- Valutate le osservazioni pervenute dalla Grandi Magazzini Superconti S.p.A., in ordine alle caratteristiche dell'intervento originario di cui alla nota del 04 ottobre 2019 prot. 144309;
- la non realizzazione ad oggi della sopraelevazione e dei 2 livelli di parcheggi interrati previsti nel Piano Particolareggiato del Comune riconduce l'intervento alla ristrutturazione edilizia e recupero dell'edificio esistente, con inserimento di nuovi elementi costitutivi dell'edificio, e di impianti, come ad esempio elementi distributivi verticali ed orizzontali (scale, scale di sicurezza, ascensori, scale mobili, galleria urbana di uso pubblico a piano terra), ed eventuali ulteriori, ricadenti all'interno di un sedime massimo a terra di 630 mq.; la destinazione d'uso dell'edificio è prevista dall'art. 1 delle norme tecniche del P.A. della zona Piazza del Mercato e consente l'insediamento di attività commerciali e di pubblico esercizio;

TENUTO CONTO CHE:

- con deliberazione del Commissario Straordinario nr. 1 del 1° Marzo 2018, il Comune di Terni ha dichiarato lo stato di dissesto finanziario con la conseguente nomina, con DPR 20 marzo 2018, notificato all'Ente in data 11 aprile 2018, dell'Organismo Straordinario di liquidazione a cui compete, nel rispetto dell'art. 252, comma 4, la gestione di tutti i fatti

- e atti verificatisi entro il 31 dicembre dell'anno precedente quello dell'ipotesi di bilancio stabilmente riequilibrato;
- la nuova Amministrazione comunale, insediatasi l'11 luglio 2018, con Delibera di Consiglio n.27, del 18 settembre, ha approvato l'ipotesi di bilancio stabilmente riequilibrato, successivamente inviata al Ministero dell'Interno;
 - il 16/04/2019 il Consiglio Comunale con delibera n. 131, dopo la notifica del decreto ministeriale di approvazione dell'ipotesi di bilancio stabilmente riequilibrato, ha approvato il bilancio di previsione 2018/2020;
 - la Giunta Comunale con delibera n. 125 del 10.05.2019 ha aderito, ai sensi di quanto previsto dall'art.258 del D.Lgs. n. 267/2000, alla modalità semplificata di liquidazione della massa passiva, proposta dall'Organismo Straordinario di Liquidazione con propria deliberazione n. 101 del 12 aprile 2019, che ha valutato, ancorché non definitivamente ammissibili e di competenza della gestione liquidatoria debiti, relativi a fondi non vincolati, per € 39.722.460,37 quanto ad ordinari e per € 433.220,73 quanto a privilegiati oltre agli oneri della gestione della gestione della liquidazione;
 - il Consiglio Comunale con delibera n. 159 del 29.05.2019 ha messo a disposizione dell'Organismo Straordinario di Liquidazione le risorse finanziarie necessarie per la liquidazione in forma semplificata della massa passiva dell'ente ricorrendo, come disposto al comma 1 dell'art.14 del D.L. 113 del 24 giugno 2016 convertito, con modificazioni, in L. 7 agosto 2016, n. 160, ad un'anticipazione a valere sul "Fondo di rotazione per assicurare la stabilità degli enti locali", da destinare all'incremento della massa attiva della

gestione liquidatoria per il pagamento dei debiti ammessi con le modalità indicate dall'art. 258;

- in conseguenza di quanto sopra il Consiglio Comunale con deliberazione n. 227 del 30.11.2020 prende atto che in data 09.11.2020 è pervenuta alle casse dell'ente la somma di € 12.597.751,50, ai sensi della normativa sopra citata;
- alla luce degli atti appena citati occorre mettere a disposizione dell'Organismo Straordinario di Liquidazione le risorse finanziarie per aumentare la massa attiva per far fronte alla liquidazione della massa passiva tenuto conto anche dell'entità delle risorse che il Ministero ha al momento assegnato a valere sul citato "Fondo di rotazione per assicurare la stabilità degli enti locali";
- in ossequio alla normativa vigente e agli impegni assunti dall'amministrazione comunale occorre mettere a disposizione dell'OSL le risorse liquide necessarie, via via che queste sono conseguite, sia tramite la riscossione di imposte e tasse, già accertate o da accertare, relative al periodo ante dissesto, e mediante il ricavato dell'alienazione del patrimonio immobiliare disponibile;
- il valore scaturito dall'aggiudicazione alla allora Grandi Magazzini Superconti S.p.A. (oggi Superconti Supermercati Terni s.r.l.), iniziato oltre due lustri fa, registrava in contabilità degli accertamenti che sono tra i residui attivi da riscuotere per l'implementazione della massa attiva;
- il ricavato dalla conclusione della transazione sarà messo a disposizione dell'Organismo Straordinario di Liquidazione in quanto la modalità semplificata di liquidazione non rappresenta un mero comodo espediente per la P.A. ma costituisce un rimedio

procedurale articolato che consente di addivenire al superamento dello stato di dissesto solo all'esito di una diligente e scrupolosa attività di reperimento delle risorse necessarie per soddisfare prontamente le istanze dei creditori e allo stesso tempo permettere all'ente di ripartire quanto prima con una gestione oramai risanata (Tar Campania);

- per le considerazioni sopra richiamate ed in ragione del dissesto finanziario in atto è fondamentale recuperare tutte le somme nel più breve tempo possibile, così come emerso anche durante l'incontro svoltosi tra rappresentanti dell'Amministrazione Comunale e i membri dell'O.S.L.;
- l'acquisizione delle risorse finanziarie, anche attraverso la realizzazione della massa attiva, deve essere realizzata, quindi, in tempi consoni e celeri per garantire il procedere spedito della gestione di liquidazione e garantire il rispetto dei termini di durata della procedura del dissesto;

RILEVATO CHE:

- la conclusione della procedura in argomento rappresenta un valido motivo per realizzare i crediti dell'ente ante dissesto, che deve perseguire gli obiettivi di risanamento da realizzarsi attraverso un'attenta e ponderata valutazione delle modalità di acquisizione delle risorse e della tutela del bene comune perseguendo gli interessi della comunità locale;
- la realizzazione delle risorse in argomento concorre, per l'ente, a creare le condizioni del superamento della condizione di dissesto e la realizzazione del risanamento dell'ente, che secondo una lettura costituzionalmente orientata, richiede il perseguimento della sana gestione finanziaria, dell'equilibrio di bilancio e di equità

intergenerazionale (sentenze della Corte Costituzionale 18/2019, 4/2020 e 80/2021);

- esistono oggettivi e numerosi problemi posti dal prosieguo e dagli esiti, pure in prima fase positivi, del contenzioso in corso;

- appare primario per l'interesse pubblico valutare soluzioni alternative anche in ragione delle esternalità negative a carico della collettività poste dalla ipotesi di realizzazione del progetto originario anche nel bilanciamento con i benefici potenziali;

- l'abbreviazione e la concentrazione dei tempi di soluzione risultano direttamente connessi agli interessi pubblici sopra esposti in quanto funzionali:

o a rendere prossimo e concreto il recupero dell'area;

o a prevedere una definita scansione temporale per l'incasso di quanto dovuto;

RILEVATO PER ALTRO VERSO CHE:

la transazione, condivisa con l'aggiudicatario, non può prescindere dalla corresponsione dei valori economici a suo tempo determinati. In sostanza, non si può prescindere dall'esigenza di disporre delle somme a suo tempo determinate quali corrispettivi di cessione del fabbricato (€ 6.500.000,00), oltre agli interessi legali;

CONSIDERATO CHE:

il presente accordo transattivo si pone nel rispetto dei criteri indicati nella Delibera di Giunta n. 418 del 23.12.2019, nonché nella delibera di Consiglio Comunale n..... del..... di approvazione del presente schema di atto di TRANSAZIONE, quali il:

a. mantenimento dei valori/corrispettivi oggetto della precedente gara, con riferimento al fabbricato oggetto di cessione;

- b. determinazione del valore degli interessi legali dal momento del ricorso alla stipula dell'accordo;
- c. recupero di tutte le spese legali liquidate dal T.A.R.Umbria, sostenute dall'Amministrazione, derivanti dal contenzioso con la allora Grandi Magazzini Superconti S.p.A. (oggi Superconti Supermercati Terni s.r.l.),
- d. la tutela del patrimonio pubblico, mediante salvaguardia degli equilibri economici e finanziari dell'Ente e quindi mediante pagamento degli importi di cui ai punti precedenti, oltre agli accessori civili e tributari maturati;
- e. l'incremento dell'importo di € 200.000,00 sulle somme dovute, quale contro valore economico per l'utilizzo pieno ed incondizionato delle superfici, così come era stato inizialmente previsto, riservate gratuitamente al Comune, per un triennio, per l'allora ipotizzata ricollocazione, nell'ambito dell'immobile dell'ex mercato, degli operatori commerciali le cui concessioni, nel frattempo, sono state definitivamente trasferite, dal Comune, presso la nuova sede del mercato civico, in Largo Manni, così come stabilito con delibera di Giunta Comunale n. 575 del 29.12.2010, alla quale ha fatto seguito l'impegno assunto dalla allora Grandi Magazzini Superconti S.p.A. (oggi Superconti Supermercati Terni s.r.l.);

TUTTO CIO' PREMESSO

le parti concordano quanto segue:

- 1) le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) i rapporti tra il Comune di Terni e la Superconti Supermercati Terni s.r.l., meglio in premessa descritti e conseguenti agli atti ivi riportati, vengono rideterminati come appresso a titolo transattivo e senza che le stesse parti abbiano niente a pretendere per il pregresso:

a) la Superconti Supermercati Terni s.r.l. si impegna a presentare entro giorni XXXX, successivamente alla sottoscrizione del presente atto, nella qualità e nel proprio status di avente titolo all'acquisizione futura dell'edificio Mercato Coperto e dell'area di insistenza dello stesso, (stante l'aggiudicazione citata, la decisione del T.A.R. ed il presente atto transattivo), un progetto preliminare contenente l'esatta individuazione dell'eventuale risagomatura del perimetro dell'edificio che sia funzionale al recupero del fabbricato, per eseguire la ristrutturazione edilizia ed il recupero dell'edificio esistente, con l'inserimento di nuovi elementi costitutivi ed impianti, con ampliamento destinato esclusivamente alla realizzazione di elementi distributivi verticali ed orizzontali (scale, scale di sicurezza, ascensori, scale mobili, galleria urbana di uso pubblico a piano terra) per un sedime massimo a terra di 630 mq, secondo i principi e condizioni fissate nel presente accordo. Ove necessario il frazionamento sarà effettuato a cura e spese del proponente;

b) il Comune si impegna a scomputare eventuali lavori da realizzare, ad opera della Superconti Supermercati Terni s.r.l., su aree comunali, nel caso in cui la anzidetta società intenda realizzarli a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti e di eventuali monetizzazioni di standards urbanistici, se dovuti, che sono calcolati nella misura pari alla Zona di cui alla Deliberazione Commissario straordinario n. 49 del 23.05.2018, e di parcheggi come e per quanto al successivo punto 7 che segue; inoltre eventuali differenze tra il valore delle opere da realizzare su aree di proprietà pubblica e lo scomputo degli oneri legati al titolo edilizio, potranno essere compensate tramite regolazione contabile con gli oneri dovuti per interessi fino alla concorrenza massima dell'importo dovuto al Comune e indicato nella convenzione accessiva correlata al permesso di costruire;

3. Entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione del progetto preliminare, il Comune, attraverso la Commissione Tecnica competente prevista dal regolamento edilizio comunale, si impegna ad esprimere un parere in ordine al progetto preliminare ante sub **punto α)** che precede. Il successivo progetto definitivo che verrà presentato dalla Superconti dovrà essere conforme alle eventuali prescrizioni presenti nel parere che verrà espresso dalla Commissione. Ove il progetto preliminare preveda la realizzazione di opere su aree pubbliche, a scomuto, gli uffici tecnici dell'Amministrazione esprimeranno, entro il medesimo termine di 30 giorni, il relativo parere con eventuali prescrizioni;
4. il Comune si impegna ad approvare in Giunta Comunale il progetto definitivo relativo alle opere pubbliche da realizzare su superfici comunali, entro un mese dalla presentazione dello stesso. Le opere pubbliche da realizzare potranno essere a parziale compensazione di quanto dovuto dalla Superconti Supermercati Terni s.r.l. La regolazione contabile potrà avvenire fino all'importo massimo complessivo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, monetizzazione degli standard urbanistici, se dovuti, escluso il costo di costruzione, nonché interessi e rivalutazione monetaria; eventuali ulteriori spese e/o opere pubbliche rispetto a quelle stabilite al punto **β** che la Superconti Supermercati Terni s.r.l. intendesse realizzare non daranno diritto a scomuti e nulla sarà dovuto da parte del Comune;
5. la Superconti Supermercati Terni s.r.l. si impegna altresì a versare al Comune di Terni:
 - a. l'importo di € 5.500.000,00 (cinquemilionicinquecentomila euro), pari alla differenza tra il valore di cessione del fabbricato offerto in sede di gara ed aggiudicato a GRANDI MAGAZZINI SUPERCONTI S.P.A., € 6.500.000,00, e l'acconto già versato al Comune di Terni pari ad € 1.000.000,00, rinunciando

- alla cessione del diritto di superficie del sottosuolo dell'area pubblica limitrofa al fabbricato originariamente inclusa nel bando di gara del 2008;
- b. l'importo di € 200.000,00, quale contro valore economico per l'utilizzo pieno ed incondizionato delle superfici, così come era stato inizialmente previsto, riservate gratuitamente al Comune, per un triennio, per l'allora ipotizzata ricollocazione, nell'ambito dell'immobile dell'ex mercato, degli operatori commerciali le cui concessioni, nel frattempo, sono state definitivamente trasferite, dal Comune, presso la nuova sede del mercato civico, in Largo Manni, così come stabilito con delibera di Giunta Comunale n. 575 del 29.12.2010;
- c. l'importo degli interessi legali e della rivalutazione monetaria dalla data di costituzione in mora, notificata in data 03.09.2012, e la data del 31.03.2021 (FOI disponibile al marzo 2021) quantificato in € 566.080,33 (calcolo specificato in allegato elaborato dalla Direzione Attività Finanziarie) di cui € 394.079,09 per la gestione della liquidazione e € 172.001,24 per le casse dell'ente;
- d. l'importo di € 4.000,00 oltre oneri di legge, per le spese legali maturate come liquidate dal T.A.R. nella sentenza n. 59/2014, nonché le spese legali del giudizio innanzi al Consiglio di Stato che si quantificano in pari importo rispetto a quanto già liquidato con la sentenza TAR 59/2014;
6. l'importo complessivo pari ad € 5.704.000 (pari alla differenza tra 6.270.080,33 ed € 566.080,33) dovrà essere versato secondo le seguenti modalità e termini di pagamento:

- a. € 1.000.000,00 a mezzo bonifico bancario da disporsi con le seguenti coordinate bancarie intestate al Comune di Terni (IBAN: IBAN: IT06W0200814411000040454881 UNICREDIT SPA AG.DI TERNI P.ZZA TACITO) da pagarsi entro quindici giorni dall'avvenuta approvazione della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione dello schema di atto transattivo;
- b. € 1.000.000,00 a mezzo bonifico bancario da disporsi con le seguenti coordinate bancarie intestate al Comune di Terni (IBAN: IT06W0200814411000040454881 UNICREDIT SPA AG.DI TERNI P.ZZA TACITO) da pagarsi al momento della sottoscrizione dell'atto transattivo; sottoscrizione che deve essere effettuata entro 30 giorni dalla avvenuta pubblicazione della deliberazione consiliare di approvazione dello schema dell'atto transattivo;
- c. € 2.000.000,00 a mezzo bonifico bancario da disporsi con le seguenti coordinate bancarie intestate al Comune di Terni (IBAN: IT06W0200814411000040454881 UNICREDIT SPA AG.DI TERNI P.ZZA TACITO) da pagarsi entro quindici giorni dall'avvenuta formale espressione e trasmissione ufficiale di parere favorevole, eventualmente condizionato, reso dalla Commissione Tecnica, in ordine al progetto preliminare di recupero/ristrutturazione dell'esistente fabbricato Mercato coperto;
- d. Il saldo di quanto dovuto a mezzo bonifico bancario da disporsi con le seguenti coordinate bancarie intestate al Comune di Terni (IBAN: IBAN: IT06W0200814411000040454881 UNICREDIT SPA AG.DI TERNI P.ZZA TACITO) da pagarsi contestualmente alla sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà del fabbricato Mercato Coperto e dell'area di insistenza dello

stesso, nonché delle aree esterne per una superficie complessiva massima di 630 mq., da determinarsi nell'esatta consistenza all'esito del progetto preliminare;

e. La somma relativa agli interessi ed alla rivalutazione monetaria (fatte salve eventuali compensazioni) dovrà essere versata al momento del rilascio del titolo abilitativo;

f. Al rilascio del titolo abilitativo verranno altresì versate le spese legali relative ai giudizi innanzi al TAR ed al Consiglio di Stato.

7. Il Comune di Terni si impegna ad effettuare la regolazione contabile tra i costi documentati delle opere realizzate, su area pubblica, da parte della Superconti Supermercati Terni s.r.l., nell'ammontare massimo degli importi dovuti a titolo di interessi e rivalutazione, secondo l'ordine di seguito riportato:

a) dall'importo della eventuale monetizzazione di standards pubblici, se dovuti, oneri di urbanizzazione, escluso il costo di costruzione;

b) dall'importo di monetizzazione dell'eventuale quota di parcheggi esistenti che dovessero essere eliminati per la realizzazione del progetto;

c) dagli importi dovuti a titolo di interessi e rivalutazione monetaria;

L'impegno del Comune di Terni di procedere alla regolazione contabile vale sino alla concorrenza massima dell'importo spettante alla Superconti Supermercati Terni s.r.l. a titolo di costo sostenuto (secondo il prezzario regionale) delle opere realizzate, su area pubblica, previste nella convenzione accessiva afferente alla delibera della Giunta comunale ed al

progetto definitivo. La Superconti Supermercati Terni s.r.l. sarà tenuta a documentare i costi che potrà sostenere e/o sostenuti per la riqualificazione delle aree limitrofe al nuovo fabbricato (nuove pavimentazioni, nuova illuminazione pubblica, arredo urbano ecc.). La regolazione dovrà avvenire successivamente all'approvazione del progetto definitivo di riqualificazione delle aree da parte della Giunta Comunale, sulla base di relativa perizia giurata presentata dalla Superconti Supermercati Terni s.r.l.

8. La Superconti Supermercati Terni s.r.l., divenuta proprietaria, presenterà, entro n. 120 giorni dall'acquisizione dell'immobile Mercato e delle aree di pertinenza, la richiesta di Autorizzazione SUAP art. 7 del DPR 160/2010 con modalità di attuazione diretta condizionata, accompagnata da convenzione o atto d'obbligo ex art. 102 c.1 lett. g) Regolamento Regionale 2/2015, o titolo edilizio equipollente, con un progetto in conformità al progetto preliminare, approvato dal Comune, impegnandosi come da nota Superconti prot. n. 144309 del 04.10.2019 e punto 3 del dispositivo della D.G.C. n. 418/2019, alla attuazione dell'intervento entro i tempi di validità della Autorizzazione Unica SUAP o titolo edilizio equipollente che sarà rilasciata/o dal Comune o altrimenti venuto in essere;

9. Entrambe le parti, con la sottoscrizione del presente atto transattivo si impegnano a rinunciare, reciprocamente, alle domande principali e riconvenzionali presentate nel giudizio promosso innanzi al TAR dell'Umbria, nonché innanzi al Consiglio di Stato; le parti si impegnano altresì a rinunciare agli effetti della sentenza del T.A.R. Umbria n. 59/2014, *inter partes*;

10. Si conviene e si stipula la seguente clausola risolutiva: Il presente accordo transattivo si intenderà risolto di diritto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. con semplice comunicazione scritta, preceduta di giorni dieci da PEC di intimazione a provvedere, inviata dal Comune di Terni alla Grandi Magazzini Superconti S.p.A. nelle ipotesi in cui non siano rispettati gli obblighi di versamento per gli importi ed alle scadenze sopra indicate. Il Comune di Terni tratterà le somme versate dalla Grandi Magazzini Superconti S.p.A., senza che sussista alcun obbligo di restituzione di quanto precedentemente versato. La presente clausola è parte integrante del presente contratto.

11. Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le parti in relazione al presente accordo sarà devoluta alla competenza territoriale esclusiva del Tribunale di Terni.

12. Le spese legali, relative alla negoziazione, redazione e conclusione della presente transazione si intendono integralmente compensate tra le Parti.

13. Le spese di eventuale registrazione della presente transazione, in caso d'uso, saranno integralmente a carico della parte che, con il proprio comportamento, le avrà rese necessarie;

Firmano la presente transazione anche i legali delle Parti per rinuncia al vincolo di solidarietà ex art. 13, comma 8, della vigente Legge Professionale.

Le parti attestando che il presente accordo è frutto di trattative, dichiarano espressamente di conoscere il contenuto di ogni sua clausola

e di averne compreso la portata e rinunciano, indi, alla doppia sottoscrizione prevista dagli art. 1341 c.c. e 1342 c.c.

Letto, confermato e sottoscritto

SUPERCONTI SUPERMERCATI TERNI SRL

Il Comune di Terni

Il presente accordo viene altresì firmato dai difensori e procuratori delle parti avv. _____ e avv. _____, per la rinuncia alla solidarietà di cui all'art. 13 della Legge Professionale

Avv. Xxxx

Avv. xxxx