

STUDIO LEGALE USAI

Avv. FRANCESCO USAI  
*Patrocinante in Cassazione*

Avv. RICCARDO ZAMPINETTI  
Avv. VALERIA ESPOSTO  
Avv. CHIARA MANCINI  
AVV. GIULIA LATINI  
Dott. NATALIE BINIOM  
Dott. ELEONORA TANZINI

Comune di Pisa  
  
Ufficio Protocollo  
Nr.0027898 Data 11/04/2016  
Tit. 0000 Arrivo

*Serfogli*  
*PD-14*

Firenze, 6 aprile 2016

Spett.le  
Comune di Pisa  
alla cortese attenzione del  
Dott. Andrea Serfogli  
Via degli Uffizi, 1  
56100 - Pisa

*Raccomandata A/R*

*Anticipata a mezzo email: a.serfogli@comune.pisa.it*

Convenzione di lottizzazione Comune di Pisa, San Biagio, Via delle Torri.

Scrivo la presente in nome e per conto del Sig. Franco Mecocci per formulare una proposta transattiva riguardo alla questione in oggetto.

Nel gennaio 1977 il mio assistito ha stipulato una convenzione di lottizzazione con il Comune di Pisa per la costruzione di edifici sul terreno di sua proprietà posto in Pisa, loc. San Biagio, Via delle Torri.

Il Sig. Mecocci, in esecuzione della predetta convenzione, si impegnavo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed al pagamento degli oneri per l'urbanizzazione secondaria. A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni assunte, il Sig. Mecocci rilasciava due polizze fidejussorie, per un importo complessivo a garanzia di £ 209.775.000.

La convenzione in parola prevedeva, inoltre, che il Sig. Mecocci si impegnasse a cedere in proprietà al Comune di Pisa, non appena questi ne avesse fatto richiesta e dopo che fosse stata accertata la corretta esecuzione delle opere, tutte le strade ubicate all'interno del complesso immobiliare, nonché le aree destinate a parcheggio pubblico per complessivi mq 1850 circa.

Infine, con il più volte citato accordo, il Sig. Mecocci si impegnavo a trasferire al Comune di Pisa un'area adiacente il realizzando complesso immobiliare, confinante con la pubblica via e

**I - 50129 FIRENZE - Viale S. Lavagnini, 47**  
Partner di Avvocati Associati: ROMA MILANO TORINO VENEZIA BARI NAPOLI  
TEL. +39/055 49.43.73 +39/055 46.20.356 FAX +39/055 47.64.76  
E Mail: francesco.usai@studiolegaleusai.it - studiolegaleusai@studiolegaleusai.it  
francesco.usai@firenze.pecavvocati.it  
www.studiolegaleusai.it

## STUDIO LEGALE USAI

Avv. FRANCESCO USAI  
*Patrocinante in Cassazione*

Avv. RICCARDO ZAMPINETTI  
Avv. VALERIA ESPOSTO  
Avv. CHIARA MANCINI  
AVV. GIULIA LATINI  
Dott. NATALIE BINIOM  
Dott. ELEONORA TANZINI

destinata a verde pubblico, per complessivi mq 7.000. Di tale area, una parte, pari a mq 5.414, avrebbe dovuto essere ceduta a titolo gratuito mentre la parte residua di mq 1.586, identificata al Catasto Terreni del Comune di Pisa al foglio n. 34, p.lla n. 815, avrebbe dovuto essere ceduta in proprietà al Comune di Pisa dietro corrispettivo da determinarsi, all'epoca, ai sensi dell'art. 16 l. n. 865/1971 e, dunque, ad oggi, al valore venale dell'area medesima.

Tutte le opere e tutti i pagamenti imposti venivano correttamente eseguiti dal Sig. Mecocci, tanto che il Comune non ha mai opposto alcuna contestazione ed anzi ha rilasciato tutti i titoli abilitativi delle singole unità immobiliari.

Tuttavia, per tutti questi anni il Comune non ha mai provveduto a richiedere il trasferimento delle aree destinate a strade, parcheggi e verde pubblico, gravando il Sig. Mecocci non solo di tutti gli oneri fiscali e tributari connessi al possesso delle medesime aree ma anche della manutenzione delle stesse aree per oltre trent'anni.

Ma non solo. Il Comune di Pisa, in data 5 dicembre 2003, già ben oltre il termine in cui avrebbe dovuto fare richiesta per il trasferimento delle aree, ha ordinato al Sig. Mecocci *"proprietario del terreno delimitato dalla Via Cisanello e Via Padre Pio da Pietrelcina"* di provvedere allo sfalcio e rimozione della vegetazione e degli arbusti in esubero, alla manutenzione periodica del terreno, all'intervento di derattizzazione e dezanzarizzazione.

A causa di un ritardo nell'esecuzione del predetto ordine, il Sig. Mecocci si vedeva imputato del reato di cui all'art. 650 c.p.c. per non aver ottemperato all'ordine dell'Amministrazione e veniva così condannato al pagamento di un'ammenda.

**I - 50129 FIRENZE - Viale S. Lavagnini, 47**

Partner di Avvocati Associati: ROMA MILANO TORINO VENEZIA BARI NAPOLI  
TEL. +39/055 49.43.73 +39/055 46.20.356 FAX +39/055 47.64.76  
E Mail: francesco.usai@studiolegaleusai.it - studiolegaleusai@studiolegaleusai.it  
francesco.usai@firenze.pecavvocati.it  
www.studiolegaleusai.it

## STUDIO LEGALE USAI

Avv. FRANCESCO USAI  
*Patrocinante in Cassazione*

Avv. RICCARDO ZAMPINETTI  
Avv. VALERIA ESPOSTO  
Avv. CHIARA MANCINI  
AVV. GIULIA LATINI  
Dott. NATALIE BINIOM  
Dott. ELEONORA TANZINI

Giova, in questa sede, ricordare inoltre come il Comune di Pisa abbia, nel frattempo, arbitrariamente ed unilateralmente occupato una parte del terreno pari a 2860 mq – ancora di proprietà del Sig. Mecocci – e l’abbia definitivamente trasformata nell’attuale Via Cisanello.

Posto tutto quanto sopra, il Sig. Mecocci ritiene prescritto il diritto del Comune di Pisa di vedersi trasferire le aree a titolo gratuito.

Infatti, sono decorsi ben 29 anni dal termine di efficacia della convenzione, legalmente stabilito in 10 anni, e ben 31 dalla concessione dell’ultimo provvedimento abilitativo, senza che vi sia mai stata da parte del Comune alcuna richiesta di trasferimento delle aree né alcuna contestazione della proprietà esclusiva sui terreni in parola da parte del Sig. Mecocci volta a interrompere il termine di prescrizione decennale dell’obbligo di trasferire le aree in oggetto (cfr. in proposito TAR Firenze, 26/10/2015, n. 1425, TAR Genova, 29/01/2015, n. 148).

In ogni caso, in un’ottica puramente conciliativa e rispettosa dell’interesse pubblico e senza che ciò possa configurare rinuncia alla già intervenuta prescrizione, il Sig. Mecocci per chiudere in modo definitivo la questione in oggetto formalmente propone:

- il trasferimento al Comune di Pisa, a titolo gratuito, di tutte le aree adibite a strada pubblica ed a pubblico parcheggio ricomprese all’interno del complesso edilizio “le torri”;
- il trasferimento al Comune di Pisa, a titolo gratuito, di mq 5.000 – in parte già occupati senza titolo dall’Amministrazione comunale – con destinazione a verde pubblico, costeggianti la Via Cisanello;
- il mantenimento in proprietà esclusiva da parte del Sig. Mecocci della porzione di terreno, identificata al Catasto Terreni del Comune di Pisa al foglio 34, P.lla 815 e pari a mq 1586, oggi

**I - 50129 FIRENZE - Viale S. Lavagnini, 47**

Partner di Avvocati Associati: ROMA MILANO TORINO VENEZIA BARI NAPOLI  
TEL. +39/055 49.43.73 +39/055 46.20.356 FAX +39/055 47.64.76  
E Mail: francesco.usai@studiolegaleusai.it - studiolegaleusai@studiolegaleusai.it  
francesco.usai@firenze.pecavvocati.it  
[www.studiolegaleusai.it](http://www.studiolegaleusai.it)

## STUDIO LEGALE USAI

Avv. FRANCESCO USAI  
*Patrocinante in Cassazione*

Avv. RICCARDO ZAMPINETTI  
Avv. VALERIA ESPOSTO  
Avv. CHIARA MANCINI  
AVV. GIULIA LATINI  
Dott. NATALIE BINIOM  
Dott. ELEONORA TANZINI

urbanisticamente classificata come "Zona D", che il Comune di Pisa si era impegnata ad acquistare per mq 1586 con conseguente rinuncia al corrispettivo pattuito;

- il mantenimento in proprietà esclusiva da parte del Sig. Mecocci di una porzione della particella 601, per complessivi mq 414, attualmente destinata a verde pubblico che, stante l'intervenuta prescrizione della convenzione, il mio assistito ritiene di possedere a pieno diritto ma per cui, stante l'esigenza di evitare il sicuro contenzioso, questi si dichiara disposto a riconoscere al Comune di Pisa, al solo fine di comporre bonariamente la controversia, la somma onnicomprensiva di € 14.000.

In definitiva, all'esito della conciliazione in parola, il Comune di Pisa entrerebbe in possesso di tutte le aree poste all'interno del complesso immobiliare e destinate a strada ed a parcheggio pubblico nonché delle aree adiacenti il complesso immobiliare e costeggianti la via San Pio da Pietrelcina e Via Cisanello per mq 5.000 mentre il Sig. Mecocci manterrebbe la proprietà di complessivi mq 2.000, corrispondenti alla particella catastale n. 815 foglio 34 *medio tempore* urbanisticamente classificata come "Zona D" ed una porzione della contigua particella 601, destinata a verde pubblico, meglio individuate nella planimetria che si allega, corrispondendo, in cambio, la somma onnicomprensiva di € 14.000.

Certo di un cortese e sollecito riscontro, porgo i miei migliori saluti, '

Avv. Francesco Usai



**I - 50129 FIRENZE - Viale S. Lavagnini, 47**

Partner di Avvocati Associati: ROMA MILANO TORINO VENEZIA BARI NAPOLI

TEL. +39/055 49.43.73 +39/055 46.20.356 FAX +39/055 47.64.76

E Mail: francesco.usai@studiolegaleusai.it - studiolegaleusai@studiolegaleusai.it

francesco.usai@firenze.pecavvocati.it

www.studiolegaleusai.it

TERRENO OGGETTO DI  
VENDITA  
(1° FIDUCIARIA DELLA N°1)  
PREZ. IND. TOTALE 1.000.000

VIA CIRIACELLO

TERRENO ESPROPRIATO  
CON STRADA

LIMITI ANCHEVENE  
LIMITI CANTONALI ASTRALI

LIMITI ANCHEVENE  
LIMITI CANTONALI ASTRALI

VIA S. PIO DA PIETRELLA

