

**Aree di proprietà comunale oggetto della Convenzione Rep. n. 54969/2007**  
**Accertamenti tecnici e catastali**

**RELAZIONE (Allegato 2)**

La Convenzione Rep. n. 54969/2007 prevede l'acquisizione onerosa delle aree nel seguito indicate, fatta salva la verifica della consistenza e dell'intestazione come espressamente riportato nelle premesse della stessa Convenzione: *“Si precisa che le particelle sopra indicate saranno sottoposte a misurazione in sede di attuazione del Piano in questione, sia per quanto riguarda l'intestazione sia per quanto riguarda la consistenza”*.

Al successivo art. 4 della convenzione è riportato quanto segue:

*“Le aree di proprietà comunale oggetto di cessione onerosa sono meglio individuate e descritte nella perizia di stima per un valore complessivo di euro 3.706.876,93. Le aree di proprietà comunale cui l'intervento viene esteso, con conseguente estensione del perimetro di intervento della Scheda 38.C variata del R.U. per complessivi mq 10063 sono messe a disposizione gratuitamente dal Comune quanto a mq 3442 circa per la realizzazione della nuova viabilità e quanto a mq 6621 circa il cui valore è già compreso nel complessivo valore di perizia di cui al precedente comma (destinati a verde attrezzato e trasferiti all'interno del nuovo “Parco” pubblico) saranno ceduti dal Comune al soggetto attuatore a titolo oneroso”*

Il valore indicato in Convenzione deriva dalla Relazione di stima in data 12/09/2007 trasmessa all'Agenzia delle Entrate e validata dalla stessa con prot. n. 5890 del 24/03/2009.

La perizia è oggetto della Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 20/04/2010: Piano di Recupero Porto di Marina di Pisa – Stima definitiva aree di proprietà comunale.

Nella tabella sotto riportata sono indicati gli estremi catastali delle aree espressamente indicate nell'Elaborato Allegato 12 del Piano di Recupero (PdR) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 29/03/2006 e nella suddetta Convenzione Rep. n. 54969/2007 **e di quelle genericamente individuate come “viabilità” e oggetto di successivi accertamenti in merito alla consistenza e all'intestazione.**

Ciò costituisce attuazione di quanto espressamente riportato nelle Premesse della Convenzione (*“Si precisa che le particelle sopra indicate saranno sottoposte a misurazione in sede di attuazione del Piano in questione, sia per quanto riguarda l'intestazione sia per quanto riguarda la consistenza”*) e deriva dagli esiti delle verifiche tecniche e dei rilievi catastali di cui alla Determina n. 715 del 7/06/2022.

Da sottolineare che le aree oggetto di stima così come sopra descritte sono quelle indicate nell'elaborato grafico Allegato 12 alla Delibera di adozione del Piano attuativo “Planimetria catastale con individuazione delle proprietà”; il suddetto elaborato (Allegato 2.1) riporta fra le aree interessate anche porzioni di viabilità (comunale e non solo) che non sono state oggetto al momento della stima di specifica valutazione.

Tabella riepilogativa aree di proprietà comunale interessate Piano di Recupero

Fg	Mapp. (elaborati PdR)	Superficie mq (convenzione)	<b>Identificativo catastale attuale</b>	Costo €/mq	Note
61	147	628	233	358,33	<b>Aree trasformate</b>
61	205	184	205	358,33	<b>Aree trasformate</b>
62	271	281	334	358,33	Area non trasformata
66	88	1215	Oggetto di frazionamento (mapp. 381 e mapp. 382 di superficie pari a mq 405)	358,33	Area <b>parzialmente trasformata</b>
66	266	480	312	358,33	Area non trasformata
66	277	3820	311	358,33	
			310	358,33	
			309	358,33	
			308	358,33	
			306	358,33	
			307	358,33	<b>Area trasformata e destinata a viabilità (porzione rotatoria)</b>
66	281	2765	Oggetto di frazionamento (mapp. 383, 384 di mq 1281 e 385 di mq 26)	358,33	Area non trasformata
				358,33	Area trasformata (rotatoria e viabilità)
66	78	13		358,33	<u>NON OCCUPATO</u>
66	280	35		358,33	<u>NON OCCUPATO</u>
		<b>Totale 9373</b>			
66			332	358,33	Derivante dal frazionamento di tratto di viabilità (Via delle Ginestre) Sup. catastale mq 625, <b>INSERITA IN AREE EDIFICABILI</b> Non trasformata
66			304		Relitto stradale da mantenere mq 823
62			580		Viabilità esistente mq 882
		<b>Totale 11.703</b>			

Nella seguente tabella sono riportate le aree a cui è stato “esteso” l'intervento al fine “mitigare .. l'impatto delle opere previste”: si tratta di aree che secondo quanto riportato nella Convenzione hanno superficie catastale complessivamente pari a mq 10.063 circa di cui mq 3342 “destinati a viabilità”.

Gli accertamenti tecnici effettuati evidenziano la situazione nel seguito illustrata:

Fg	Mapp. (elaborati PdR)	Superficie mq (convenzione)	<u>Identificativo catastale attuale</u>	Costo €/mq	Note
62	564 parte	8732 Sup. stimata	596 (mq 5724) 586 (mq 2688) 594 (destinata a viabilità, Superficie mq 1271)	50,00 50,00	Aree non trasformate
62	360	5	360	50,00	Area non trasformata
62	359	3	359	50,00	Area non trasformata
62	361	3	361	50,00	Area non trasformata
62	371	50	371	50,00	Area non trasformata
62	417	55	417	50,00	Area non trasformata
62	418	17	418	50,00	Area non trasformata
62	419	15	419	50,00	Area non trasformata
62	542	1183	1183	50,00	Area non trasformata

La superficie catastale complessiva delle aree a cui è stato “esteso” l'intervento al fine “mitigare .. l'impatto delle opere previste” risulta quindi pari a mq **11.014** di cui mq 1271 destinati a viabilità.

Dagli accertamenti tecnici e rilievi catastali effettuati in virtù anche del provvedimento di cui alla Determina n. 715/2022 emerge quanto nel seguito esposto.

Le aree di proprietà comunale NON TRASFORMATE e/o non interessate dalla realizzazione della viabilità già oggetto di collaudo (mapp. 771, mapp. 266 e porzione mapp. 88, 277, 281) hanno una superficie catastale complessiva pari a mq 6484 e secondo quanto riportato nella Convenzione hanno valore pari a €/mq 358,33.

Le aree di proprietà comunale TRAFORMATE e destinate alla realizzazione della viabilità già oggetto di collaudo (mapp. 233, mapp 205, mapp. 307 e porzione mapp. 88) hanno superficie catastale complessiva pari a mq 2889 e secondo quanto riportato nella Convenzione hanno valore pari a €/mq 358,33.

Le aree identificate nella Convenzione in conformità ai contenuti dell'Elaborato Allegato 12 del Piano di Recupero sono oggi identificate catastalmente come riportato negli estratti cartografici Allegato 2.2 (atti Frazionamento 2022/PI0064657) alla presente relazione. Gli esiti delle verifiche e degli accertamenti catastali di cui sopra sono stati comunicati alla Società Na.Mi.Ra con nota prot. n. 63424 del 3/06/2022.

La stessa Società ha autorizzato il frazionamento delle aree di proprietà con nota prot. n. 72012 del 24/06/2022.

Con nota prot. n. 105951 del 15/09/2022 la Società Na.Mi.Ra ha manifestato interesse ad acquisire anche l'area identificata catastalmente al Fg. 66 mapp. 332 non espressamente indicata nella Convenzione (viabilità).

Alle aree inserite entro il perimetro del Piano di Recupero e non espressamente indicate nella Convenzione (viabilità) con particolare riferimento al mapp. 332 (superficie catastale mq 625) per analogia con quelle aventi medesima potenzialità edificatoria in relazione ai contenuti del Piano di Recupero e nel rispetto dei criteri di stima di cui alla Relazione del 12/09/2007, viene attribuito valore pari a €/mq 358,33.

In relazione a quanto sopra la sottoscritta ritiene opportuno precisare che alla luce dei valori OMI il valore massimo a mq delle aree a destinazione residenziale a Marina di Pisa risulta pari a €/mq 300,00 come da prospetto riepilogativo sotto riportato:

**Risultato interrogazione:** Anno 2021 - Semestre 2

**Provincia:** PISA

**Comune:** PISA

**Fascia/zona:** Suburbana/FRAZIONI: MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE

**Codice di zona:** E2

**Microzona catastale n.:** 4

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2600	L	7,5	10,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	2150	L	6,6	9,7	N
Box	NORMALE	840	1150	L	5,9	8	N
Ville e Villini	NORMALE	1950	2700	L	9,3	13,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

- Valore di mercato abitazioni civili: al valore massimo OMI riferito al secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile) si aggiungono € 400 (€2.600+400) **€/mq 3.000**;
- Si suppone un'incidenza delle spese necessarie all'operazione variabile tra 50/60%
- Si ritiene che il valore dell'area incida per una media del 20/25% del totale

Alle aree a cui è stato esteso l'intervento allo scopo di "mitigarne" l'impatto identificate in convenzione con i mapp. 564, 360, 359, 361, 371, 417, 418, 429, 542 per una superficie catastale complessiva di mq 11.014 di cui mq 1271 destinati a viabilità, viene attribuito valore di €/mq 50 secondo quanto indicato in Convenzione e in coerenza con la stima validata dall'Agenzia delle Entrate (Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 20/04/2010).

Il valore complessivo delle aree oggetto del Piano di Recupero originario risulta pertanto pari a:  $9373 \times 358,33 = \mathbf{3.358.627,09 \text{ €}}$

Il valore complessivo delle aree a cui è stato esteso il Piano di Recupero per mitigare l'impatto delle opere previste risulta pari a  $11.014 \times 50 = \mathbf{487.150,00 \text{ €}}$

L'accordo proposto prevede il riconoscimento di una somma pari a **€ 63.550,00** per la messa a disposizione della viabilità entro il perimetro delle aree a cui è stato esteso il Piano di Recupero.

In relazione al valore delle aree destinate a viabilità, verde e parcheggi occorre precisare che nella Sentenza del Tribunale Civile della Provincia di Pisa n. 1182/2020 riferita alla causa fra la Provincia di Pisa e la Società Boccadarno Porto di Pisa spa e avente per oggetto il valore delle aree (destinate a viabilità) di proprietà della Provincia, è stato assunto come parametro di partenza della valutazione l'importo già stabilito dal Comune e pari a €/mq 50,00 ed è stata prevista una riduzione del 40%.

**La somma complessiva risultante risulta pertanto pari a € 3.358.627,09 + € 68.550,00 = € 3.909.327,09 (a cui secondo quanto riportato nella proposta trasmessa dalla Soc. Na.Mi.Ra, deve essere aggiunta la somma di € 1.011.633,61 per interessi e rivalutazione monetaria, che determina un importo complessivo di € 4.920.960,70).**

Qualora fosse autorizzata (anche con separato atto di compravendita) la cessione dell'area distinta al Fg. 66 mapp. 332, l'importo previsto è di € 625 x 358,33 = **€ 223.956,25**.

Con ricorso al Tar Toscana pendente al n. RG 1048/2016 il Comune in persona del Dirigente della Direzione DD-10, Urbanistica, Mobilità, Programmazione Opere Pubbliche, Arch. Dario Franchini, promosso contro Boccadarno Porto di Pisa S.p.A, e Boccadarno Village S.p.A e nei confronti di Provincia di Pisa, che non si è costituita, ha chiesto nelle conclusioni quanto segue:

- Condannare le società Boccadarno Porto di Pisa S.p.A. e la società Boccadarno Village S.p.A, in persona dei rispettivi rappresentanti pro-tempore, ognuno per la sua parte, al pagamento dell'indennità per l'occupazione delle aree di proprietà comunale, nella misura annua di euro 117.530,92, a decorrere dall'1.11.2011 fino alla data della sentenza e anzi della restituzione delle aree medesime all'amministrazione;
- Emanare una sentenza costitutiva con la quale i convenuti acquistino la proprietà delle aree comunali irreversibilmente trasformate con la realizzazione delle opere pubbliche (Porto e viabilità a scomputo oneri), corrispondendo al Comune proprietario il relativo prezzo, pari ad € 1085381,57 (un milione ottantacinquemila trecentottantuno/57) e le ritrasferiscano al Comune;

- In subordine, condannare le società Boccadarno Porto di Pisa e la società Boccadarno Village, ognuno per quanto di competenza, a risarcire il danno derivante al Comune dal mancato acquisto delle aree irreversibilmente trasformate in opere pubbliche, nella misura dell'importo stabilito all'interno della convenzione urbanistica, oltre interessi a decorrere dall'11.1.2011;
- Per quanto concerne il permesso a costruire n. 5/2009, condannare i convenuti a completare le opere in esso autorizzate, realizzando la striscia a verde adiacente la strada;
- Condannare i medesimi a trasferire al Comune, ex art. 2932 c.c., la nuova viabilità di accesso a Marina di Pisa e comunque tutte le opere realizzate e da realizzare autorizzate col permesso a costruire n. 5/2009;
- Condannare il soggetto attuatore ad acquistare le aree di proprietà di terzi, sulle quali insiste la nuova viabilità di accesso, ed a trasferirle al Comune;
- In subordine, condannare i convenuti al pagamento delle penali nella misura prevista in convenzione, e ciò a partire dalla scadenza del permesso a costruire, ed al risarcimento dell'ulteriore danno, pari al costo di acquisizione delle aree non si proprietà del soggetto attuatore;
- Per quanto concerne il permesso n. 25/2013 (Via Maiorca), condannare i convenuti a realizzare a regola d'arte, secondo le prescrizioni del Comune contenute nel permesso e nel parere prot. 30089 del 12/6/2013, la Via Maiorca, per quanto concerne l'impianto di illuminazione e la pavimentazione;
- Condannare i convenuti ad acquistare, e successivamente trasferire al Comune, le aree di proprietà di soggetti terzi;
- In subordine, condannare i convenuti al pagamento delle penali a decorrere dalla data di scadenza del permesso a costruire n. 25/2013, e comunque li condanni, ex art. 1218 c.c., a corrispondere l'ulteriore danno derivante dalla inadeguata realizzazione delle opere e/o il mancato acquisto e trasferimento delle aree di proprietà di terzi, nella misura che verrà determinata nel corso del giudizio.

Fermi restando i contenuti della Relazione Istruttoria dell'Avvocatura Civica in merito all'opportunità dell'accordo transattivo e quanto già riportato nella Relazione Tecnica redatta dalla sottoscritta in merito alle opere di urbanizzazione, occorre considerare che in base ai contenuti del ricorso presentato dal Comune, risulta che il soggetto attuatore avrebbe dovuto all'Amministrazione Comunale le seguenti somme:

- **€ 117.530,92** per indennità di occupazione a decorrere dal 1/11/2011,
- **€ 1.085.381,57** per acquisto aree irreversibilmente trasformate (porzione di quelle oggetto di Convenzione) identificabili (salvo più dettagliate misurazioni e verifiche) al Fg. 66 mapp. 307, mapp. 88, mapp. 281 e al Fg. 61 mapp. 233

e avrebbe dovuto provvedere al completamento/adeguamento delle opere autorizzate con il Permesso di Costruire n. 5/2009 e con il Permesso di Costruire n. 25/2013 e al trasferimento al Comune di Pisa delle opere realizzate in virtù dei suddetti titoli abilitativi.

Dalla nota dell'Avvocatura Civica in data 23/01/2020 emerge che il Comune si è insinuato nel Concordato preventivo n. 33/2017 chiesto dalla Boccadarno Porto di Pisa Spa per la somma complessiva di **€ 2.046.281,05** oltre a **€ 7.000,00** per contratto di sponsorizzazione e **€ 795.412,28** "per il canone di cui alla concessione demaniale marittima".

Le somme richieste “in relazione agli obblighi (non rispettati) di cui alla Convenzione e in relazione alla condotta della società” sono calcolate come somma fra l'importo dovuto per acquisto delle aree (€ 1.085.381,57) e l'importo per indennità di occupazione (ossia € 2.046.281,05 - € 1.085.381,57 = **€ 960.899,48**).

Secondo quanto illustrato nella Relazione Istruttoria dell'Avvocatura Civica

*“Orbene relativamente al contenzioso il Commissario Giudiziario nella sua relazione indica: 1) per le aree definitivamente trasformate l'importo pari ad € 1.085.381,57, 2) il completamento delle opere ancora da eseguirsi, 3) il pagamento dell'indennità di occupazione del suolo pubblico messo a disposizione dal Comune quantificata per il periodo ante 17.10.17 in € 700.999,48 e per il periodo 18.10.2017-31.12.2020 in € 377.000,00. Soltanto che per il primo periodo è un credito chirografario classe I quindi assistito da un privilegio generale e la percentuale di soddisfazione rimane pari al 20%, la somma di cui al secondo periodo invece è un credito in prededuzione. In ogni caso il credito massimo al 31.12.2020 ammonta, in base al calcolo del Commissario, ad € 1.077.999,48. 4) il pagamento delle penali nella misura concordata (anche questo eventuale credito inserito nei crediti chirografari assistiti da privilegio generale con soddisfazione possibile al 20%)”*

le somme richieste per indennità di occupazione non sono certe né in relazione all'eventuale pronuncia del TAR (considerato che la Società ricorrente ha contestato “an” e “quantum” e visto anche quanto stabilito dal Tribunale di Pisa nella Causa Civile della Provincia), né in relazione agli effetti del Concordato preventivo (visto che una parte della somma, quella riferita al periodo successivo a Ottobre 2017, alla luce della documentazione in atti è un “credito chirografo”).

La Società Na.Mi.Ra è disponibile a versare al Comune la somma di **€ 3.909.327,09** per l'acquisizione e l'occupazione delle aree di proprietà comunale (il cui valore era stato determinato in **€ 3.706.876,93** nella Convenzione Rep. n. 54969/2007) oltre interessi e rivalutazione monetaria per un importo di **€ 1.011.633,61**.

Nell'accordo proposto sono in particolare previste le seguenti somme:

- € 2.323.411,72 per acquisizione aree di proprietà comunale (mq 6484) interne al perimetro del Piano di Recupero originario non trasformate e/o non destinate alla viabilità già oggetto di collaudo (€/mq 358,33),
- € 1.035.215,37 per occupazione aree già trasformate e destinate alla suddetta viabilità (mq 2889),
- € 487.150,00 per acquisizione aree esterne al perimetro del Piano di Recupero originario (€/mq 50),
- € 63.550,00 per disponibilità aree destinate a viabilità ed esterne al perimetro del Piano di Recupero originario,
- € 1.011.633,61 per interessi e rivalutazione monetaria,

per un totale complessivo di **€ 4.920.960,70**.

L'accordo proposto da Na.Mi.Ra prevede sostanzialmente l'acquisto delle aree di proprietà comunale oggetto della Convenzione Rep. n. 54969/2007 e del Ricorso R.G. 1048/2016 (già identificate con specifico frazionamento, tenuto conto anche degli interventi realizzati dal soggetto attuatore e già oggetto di verifiche tecniche) e la realizzazione delle opere necessarie per il completamento e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione.

Pisa, 19 Settembre 2022

La Dirigente  
(Ing. Daisy Ricci)