

COMUNE DI PISA
Avvocatura Civica
Avv. Sandra Ciaramelli
Via degli Uffizi, 1 – 56125 Pisa
Tel 050/910622. Fax: 050/8669127

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con ricorso al Tar Toscana pendente al n. RG 1048/2016 il **Comune** in persona del Dirigente della Direzione 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:

- 1) 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 dal 1.11.2011 fino alla data della sentenza e anzi della restituzione delle aree medesime all’amministrazione;
- 2) 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 euro 1.085.381,57, e le ritrasferiscano al Comune;
- 3) 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 dal 1.11.2011;

- 4) Per quanto concerne il permesso a costruire n. 5/2009, condanni i convenuti a completare le opere in esso autorizzate, realizzando la striscia a verde adiacente la strada;
- 5) Condanni 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;
- 6) Condanni il soggetto attuatore ad acquistare le aree di proprietà di terzi, sulle quali insiste la nuova viabilità di accesso, ed a trasferirle al Comune;
- 7) In subordine, condanni 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;
- 8) Per quanto concerne il permesso n. 25/2013 (Via Maiorca), condanni 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;
- 9) Condanni i convenuti ad acquistare, e successivamente trasferire al Comune, le aree di proprietà di soggetti terzi;
- 10) In subordine, condanni 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.

Occorre ripercorrere i fatti:

1. Il piano di recupero ex Motofides.

In data 28.9.2007, il Comune di Pisa e la società Borello S.p.A. stipularono una convenzione per la realizzazione di un porto turistico alla foce dell'Arno in località Marina di Pisa, Rep. 54969 del 28.9.2007, in un'area industriale dismessa nella quale si trovava il rudere della fabbrica Motofides.

La società Borello è stata incorporata nell'anno 2008 dalla società Boccadarno Porto di Pisa S.p.A. che, nell'anno 2012, con atto ai rogiti notaio Roberto Romoli stipulato il 24.2.2012 e iscritto al numero 1198, Serie 1t, e trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa il 28.2.2012, si è scissa mediante assegnazione di parte del proprio patrimonio alla società di nuova costituzione "Boccadarno Village S.p.A".

L'intervento, in attuazione delle schede 39 del II Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano dell'Ente Parco e 38.C del vigente Regolamento Urbanistico del Comune, prevede la realizzazione di un porto turistico e di alcuni interventi edificatori, aventi varie destinazioni.

Era proprio la scheda urbanistica a prevedere l'attuazione mediante piano attuativo di recupero funzionale convenzionato con l'Ente Parco e con il Comune.

La società Borello era proprietaria di oltre il 50% delle aree, considerate le relative rendite catastali, incluse nel perimetro del Piano attuativo, e dunque costituiva il Soggetto Attuatore del Piano attuativo.

All'interno del perimetro del piano si trovano varie aree di proprietà comunale, destinate ad essere cedute alla società Boccadarno, parte a valore di aree destinate ad opere di urbanizzazione, e parte al prezzo di mercato. Le aree comunali destinate alle opere di urbanizzazione dovranno essere restituite in proprietà al Comune, una volta terminate le opere medesime.

La convenzione è attuativa di un Piano di Recupero – in variante al Regolamento Urbanistico – adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 22 del 29.3.2006 e approvato con deliberazione n. 89 del 14.12.2006 .

Parallelamente, sono stati portati a termine i seguenti procedimenti:

- a. l'approvazione del progetto delle opere portuali e della darsena, di competenza del Comune di Pisa ex D.P.R. 509/1997, a norma della L.R. 11.8.1997, n. 68 nonché della delibera di C.R. 27.5.1992 n. 258, conclusosi con il verbale della conferenza dei servizi del 26.6.2007;
- b. la procedura di V.I.A. relativa alle opere portuali di cui al procedimento ex

D.P.R. 509/1997 e al Piano di recupero approvato con delibera di C.C. n. 89 del 14.12.2006, conclusasi con pronuncia di compatibilità ambientale di cui a deliberazione dell'Ente parco n.78 del 25.6.2007;

c. il procedimento per l'approvazione del Progetto di bonifica dei siti industriali dimessi e delle aree interessate all'intervento, di competenza della Provincia di Pisa, mediante apposita Conferenza dei Servizi, conclusasi col verbale di approvazione del progetto e successivo provvedimento del Comune di Pisa del 13.9.2007.

2.La convenzione attuativa del piano di recupero.

La convenzione è finalizzata all'attuazione del predetto Piano di Recupero.

Infatti, all'art. 2, viene stabilito che "Ferre restando le prescrizioni e le indicazioni disposte dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano di Recupero, il Piano sarà attuato, sia per la parte edilizia che per la parte portuale, con la graduale ed articolata realizzazione delle Unità Minime di Intervento, descritte ed individuate all'art. 5 delle N.T.A. allegate al Piano di Recupero, relativamente sia alle opere private che a quelle pubbliche, e secondo il cronoprogramma contenuto nel punto 4 della Relazione Descrittiva allegate al Piano di Recupero."

Secondo la convenzione, il soggetto attuatore dell'intervento, Borello S.p.A. (ora Boccadarno S.p.A.), deve provvedere alla realizzazione, a scomuto degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel Piano di Recupero approvato e delle altre opere di infrastrutturazione esterne al perimetro del Piano.

La convenzione, dunque, prevede che la società Borello, ed i suoi aventi causa, previo ottenimento di tutti i necessari titoli autorizzativi, realizzi le opere previste dal Piano di Recupero, dal progetto delle opere portuali e della darsena, nonché del progetto di bonifica delle aree, in attuazione della Scheda 39 del II Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano dell'Ente Parco e della Scheda 38.C variata del Regolamento Urbanistico del Comune, dalla delibera di approvazione della VIA nonché da quanto stabilito nella convenzione medesima.

La bonifica dei luoghi (nelle aree era presente un sito industriale dismesso – Motofides) deve essere fatta prima della realizzazione degli interventi edificatori (art. 2, comma 2). Parte delle opere di urbanizzazione primaria (art. 2, comma 3) deve essere realizzata prima del porto; l'ultimo tratto della viabilità perimetrale dovrà essere realizzato e collaudato prima del collaudo – agibilità delle opere portuali e della darsena nonché prima del certificato di agibilità della prima UMI privata.

Inoltre, prima del rilascio dei titoli abilitativi relativi alla prima UMI privata, deve essere avviata la realizzazione delle opere portuali e della Darsena.

3.I rapporti tra le parti come definiti dalla convenzione urbanistica.

La convenzione, in ordine alla proprietà delle aree ed alle reciproche cessioni, prevede che *“Il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune o agli enti gestori dei servizi da questo indicati le aree di sua proprietà destinate a parcheggio e a verde pubblico di standard, nonché le altre opere di urbanizzazione previste dal Piano e dai suoi elaborati grafici, comprese le strade, le fognature, i sottoservizi, le illuminazioni pubbliche”*, insomma tutte le opere di urbanizzazione, realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e realizzate a spese del lottizzante, e ciò anche se esse risultassero eccedenti il valore degli oneri dovuti (art. 2, comma 9, della convenzione).

Ora, alcune aree, sulle quali dovevano realizzarsi le opere di urbanizzazione, erano, al momento della stipula della convenzione urbanistica, e sono attualmente, di proprietà del Comune di Pisa. All'interno della convenzione, dunque, è previsto il preventivo acquisto delle aree medesime da parte del soggetto attuatore, e, successivamente alla realizzazione delle opere, la cessione delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione al Comune.

Tale acquisto dal Comune (come, del resto, la successiva cessione al medesimo) è finalizzato, e quindi funzionalmente collegato, alla attuazione della convenzione urbanistica, e precisamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Infatti, le obbligazioni relative sono inserite nella convenzione; esse vanno, dunque, a far parte

dell'accordo ex art. 11 della legge 241/1990, che ricade sotto la giurisdizione del giudice amministrativo.

Il soggetto attuatore si era impegnato ad acquistare anche (tutte le) altre aree, di proprietà del Comune, interne al perimetro del piano, necessarie al soggetto attuatore per realizzare, questa volta, gli edifici privati previsti dal piano medesimo. Queste non avrebbero dovuto essere nuovamente cedute al Comune, essendo destinate all'edificazione privata.

Sempre in ordine alle aree, ed al loro possesso, in convenzione si prevedeva che il Comune avrebbe reso sin dall'inizio *“disponibili al soggetto attuatore le aree di sedime stradale già di proprietà comunale, le altre aree di sua proprietà, nonché le aree demaniali marittime da esso gestite ai fini della realizzazione e del completamento delle opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero e dal progetto delle opere portuali e della darsena”*.

D'altro canto, il soggetto attuatore si impegnava, contestualmente, *“a restituire al Comune, effettuate ... e collaudate le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Recupero e dal progetto di opere portuali e della darsena, i sedimi stradali della viabilità pubblica, quali risultano individuati dal Piano di recupero e relativi progetti di attuazione, nonché le aree demaniali marittime, in base a quanto disposto agli articoli che seguono e fatte salve le concessioni di aree demaniali marittime necessarie per la gestione del porto e della darsena e dei servizi connessi”*.

L'obbligazione del Comune (quella di dare immediatamente il possesso delle aree di sua proprietà ai fini della realizzazione delle opere) è stata in effetti adempiuta, con determinazione D-13/822 del 26/09/2007 del Segretario/Direttore Generale.

La determina ha disposto *“di consentire nelle more della ... procedura [di cessione formale della aree di proprietà comunale comprese nel perimetro del piano di recupero] l'immissione nel possesso ai fini della celere attuazione degli interventi di bonifica conferendo al soggetto attuatore ogni più ampia facoltà, con esclusione degli atti di disposizione”*.

Sono stati stabiliti, poi, in convenzione i prezzi della cessione alla società Borello di tutte le aree comprese all'interno del perimetro del Piano, di proprietà dell'amministrazione comunale.

Anche la determina, con la quale è stato dato alla società lottizzante il possesso delle aree alla convenzione urbanistica), prendeva *“atto, ai fini della procedura di cessione formale delle aree comprese nel perimetro del piano di recupero e già definite ed individuate nel medesimo, della stima effettuata dagli uffici ... che è allegata alla presente come parte integrante”*.

Le aree oggetto di cessione sono quelle descritte nella premessa della convenzione e, come si vedrà, sono in parte destinate ad edificazione, e in parte ad opere di urbanizzazione.

La convenzione prevede anzitutto che *“la cessione da parte del Comune al soggetto attuatore delle aree di proprietà comunale comprese nel perimetro di intervento del piano ... potrà avvenire in prima istanza a mezzo di permuta”* con l'edificio denominato “Vecchia Dogana”.

A questo proposito, occorre precisare che il Comune, con deliberazione consiliare n. 14 del 20.4.2010, ha manifestato il *“non interesse all'acquisizione del fabbricato chiamato “Vecchia Dogana”*. Il Comune ha quindi già esercitato l'opzione: intende vendere tutti i sedimi alla società.

Precisamente, la convenzione precisa che *“Le aree di proprietà comunale oggetto di cessione onerosa sono meglio individuate e descritte nella perizia di stima, per un valore complessivo di 3.706.876,93”*.

La convenzione precisa ulteriormente che *“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. 10.063, sono messe a disposizione gratuitamente dal Comune quanto a mq. 3442 circa per la realizzazione della nuova viabilità, e quanto a mq 6.621 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".

3. Il Comune richiede alla Boccadarno l'acquisto delle aree di sua proprietà e una indennità di occupazione.

Come si è detto, allo scopo di attuare la convenzione urbanistica, il Comune ha ripetutamente richiesto alla società convenuta o la stipula del contratto definitivo di compravendita oppure, in alternativa, nell'attesa della stipulazione del contratto definitivo, il versamento annuo di una indennità di occupazione.

Infatti, con nota 6.10.2010 n. prot. 4007 il Segretario/Direttore Generale, *"considerato che l'immissione nel possesso si è protratta oltre ogni ragionevole previsione e che comunque le operazioni relative alla bonifica sono terminate"*, invitava *"in via ultimativa"* la Società Boccadarno *"alla sottoscrizione del contratto di cessione delle aree comunali comprese nel piano di recupero ... al prezzo stabilito dagli uffici comunali ... precisando che a far data da oggi le aree comunali non sono più da considerarsi nella disponibilità di Codesta Società"*.

Il possesso delle aree, difatti, non era stabilito come gratuito sin dall'inizio, e doveva essere soggetto al pagamento di una indennità di occupazione.

Con nota 31 gennaio 2011, prot. 4383, la società Boccadarno chiedeva la *"proroga fino al 30 giugno 2011 dell'immissione nel possesso della aree comunali ... al fine di dare attuazione alle opere di urbanizzazione ed in particolare procedere quanto prima, a propria cura e spese, alla demolizione e pulizia delle aree già occupate dalla colonia felina"*.

Successivamente a tale nota, la società Boccadarno, con lettera proprio prot. 161/2011 del 12 luglio 2011, senza alcuna particolare motivazione, chiedeva ulteriore proroga al 31 dicembre 2011.

A quel punto, il 28 ottobre 2011, con nota prot. 42793, il Segretario/Direttore Generale, considerato che *"Codesta società continua a detenere le aree comunali comprese nel perimetro del "Piano di recupero ex Motofides" senza averne alcun titolo, almeno a far data dal 6.10.2010"* e che *"codesta Società non ha inteso ancora*

sottoscrivere il contratto di acquisto delle aree medesime, nonostante i ripetuti solleciti” *“appare del tutto ingiustificabile il ritardo a Voi imputabile nella stipula del contratto di compravendita e soprattutto nel versamento del prezzo”*, ordinava la restituzione immediata delle aree in questione al Comune di Pisa, e comunque *“il versamento di una indennità annua di occupazione stimata dagli uffici pari ad euro 16,12 al mq di superficie, con riserva di far valere gli altri eventuali e maggiori danni”*. La richiesta si basava sulla stima degli uffici comunali.

A tale nota, la società Boccadarno rispondeva in data 16 novembre 2011 n. prot. 45520, adducendo varie giustificazioni al mancato acquisto, tutte, peraltro, inconferenti. Infatti, faceva riferimento alla mancata conclusione dei lavori di bonifica (che invece, a quella data, avrebbero dovuto ritenersi conclusi), al fatto che Comune e Provincia non avevano una stima concordata, o comunque coincidente, delle aree che Boccadarno avrebbe dovuto acquisire, e altre questioni, non relative ai rapporti col Comune di Pisa.

Così, la società ribadiva *“la richiesta di proroga della definizione della procedura di acquisto”*.

In assenza di riscontro, il 27 aprile 2012 il Comune inviava a Boccadarno nota ultimativa di richiesta di versamento di una somma a titolo di indennità di occupazione (83.332 euro per il periodo 1.11.2011 – 31.4.2012), nonché l'intera somma relativa all'acquisto dei terreni di proprietà comunale compresi nel perimetro del piano (precisamente 3.706.876,93), oltre agli interessi legali sul prezzo prestabilito, a far data dalla prima richiesta di stipula (del 6.10.2006), per un ammontare di euro 99.502,50.

Tale ultima richiesta (di stipulazione del contratto di compravendita e della corresponsione dell'indennità di occupazione) è rimasta priva di esito.

4. La bonifica delle aree viene terminata.

Nel frattempo, le operazioni di bonifica sono terminate.

5. Il sopralluogo della Direzione Patrimonio.

In data 8.1.2015 è stato effettuato dalla Direzione Patrimonio (Ing. Ferri, Geom.

Petrone, Ing. Bottici) un sopralluogo volto ad accertare l'effettiva occupazione delle aree di proprietà comunale da parte della società Boccadarno che è risultata inferiore rispetto alle aree che avrebbero dovuto essere acquistate sulla base della convenzione urbanistica.

In particolare:

- a. alcune aree (le particelle 205 e 233 dl foglio 61 per una superficie di 755 mq) sono state definitivamente trasformate e fanno parte della banchina del Porto;
- b. altre (particella 88 per porzione e 281 per porzione del foglio 66 per una superficie complessiva di mq 1833) sono state definitivamente trasformate e costituiscono viabilità pubblica;
- c. la particella 307 del foglio 66, di mq 391, è stata definitivamente trasformata e costituisce parte della rotatoria stradale;
- d. le particelle 88 (per porzione), 281 (per porzione) 334 (per porzione) 312 e 332 del foglio 66 per una superficie di 3430 mq risultano occupate ed hanno subito interventi minimi di trasformazione (oggi sono aree di cantiere comunque recintate);
- e. la particella 304 del foglio 66 avente superficie di 825 mq risulta in parte trasformata in area di cantiere, e in parte a parcheggio e strada di accesso agli uffici del Porto.

Tutte le aree sopra descritte avrebbero dovuto, secondo le previsioni convenzionali che rimandano alla perizia di stima allegata alla convenzione, essere acquistate al prezzo, concordato tra le parti, di euro 358,33 al mq.

6. Aree irreversibilmente trasformate e non.

Dalla nota, il cui contenuto si è sopra riportato, emerge che alcune aree di proprietà comunale sono state occupate ma non trasformate, mentre altre sono state definitivamente trasformate.

Una di queste va a costituire parte della banchina del Porto (le particelle 205 e 233 dl foglio 61, per una superficie di 755 mq, si veda doc. n. 21); essa risulta quindi utilizzata per un'opera di pertinenza della società Boccadarno.

Altre aree sono diventate opere di urbanizzazione. Come quelle destinate ad edificazione privata, esse erano destinate ad essere acquistate dal Comune, da parte della Boccadarno e suoi aventi causa; esse, peraltro, avrebbero poi dovuto essere successivamente cedute al Comune.

7. Tre situazioni diverse e in contrasto con le obbligazioni derivanti dalla convenzione, per le aree occupate da Boccadarno.

Quindi abbiamo tre situazioni diverse, per le aree del Comune occupate da Boccadarno; tre situazioni, la cui esistenza viola le previsioni di cui alla convenzione, e che sono di nocumento al Comune di Pisa.

Infatti, in primo luogo ci sono aree occupate, senza corrispettivo, ma non trasformate; in secondo luogo, vi sono aree di proprietà del Comune trasformate e incorporate in opere di proprietà o di pertinenza del soggetto attuatore (banchina del Porto), che avrebbero dovuto essere acquistate tout court; in terzo luogo, vi sono aree irreversibilmente trasformate e destinate ad opere di urbanizzazione, che avrebbero dovuto essere acquistate dalla Boccadarno e successivamente cedute al Comune come opere di urbanizzazione.

8. Sulle obbligazioni derivanti dalla convenzione sotto il profilo patrimoniale.

Sul piano giuridico, i rapporti convenzionali debbono essere così ricostruiti.

La convenzione urbanistica contiene un contratto preliminare di compravendita relativo alle aree di proprietà comunale inserite nel piano attuativo. Le aree avrebbero dovuto essere acquistate ai prezzi previsti dalla perizia di stima allegata al provvedimento del Direttore generale n. 822 del 26.9.2007.

All'interno di tale preliminare non è fissato un termine per la stipulazione del contratto definitivo.

Tuttavia, all'interno della convenzione si rinvencono vari indizi, relativi al tempo in cui la cessione avrebbe dovuto avvenire, secondo la comune intenzione delle parti.

Anzitutto, la convenzione richiama il cronoprogramma contenuto nel piano di recupero. Esso prevede la realizzazione del piano per UMI. E ciò a partire dal 2008,

fino a giungere al 2011. I tempi di realizzazione sono stimati in quattro anni, a decorrere dalla data della stipulazione della convenzione urbanistica.

Dal cronoprogramma descritto all'interno del Piano di recupero, emerge che:

- a) Si prevedeva l'inizio della realizzazione delle urbanizzazioni primarie al termine del primo anno (2008) di attuazione della convenzione urbanistica;
- b) La realizzazione delle residenze avrebbe dovuto, poi, essere iniziata nel luglio del secondo anno di attuazione della convenzione urbanistica (2009);
- c) La realizzazione delle urbanizzazioni secondarie avrebbe dovuto essere iniziata nell'ottobre del terzo anno (2010) di attuazione della convenzione medesima.

In particolare, il cronoprogramma appariva sicuramente precettivo, quanto al carattere pregiudiziale tra le diverse fasi.

Non appare, invece, rigidamente precettivo sui tempi di realizzazione delle varie UMI contenenti edifici privati e correlative opere di urbanizzazione, tempi di realizzazione "stimati".

E tuttavia, ci troviamo in presenza di una ipotesi temporale (una "stima" dei tempi), comune ad entrambe le parti in quanto richiamata in convenzione, sulla base della quale è necessario che il contratto preliminare contenuto nella convenzione venga interpretato, anche alla luce del criterio della buona fede in senso oggettivo (intesa come "correttezza" - art. 1175 c.c.: *"Le parti, nell'attuazione del rapporto, devono comportarsi secondo le regole della correttezza"* - e "buona fede" in senso oggettivo – art.1375 c.c. *"il contratto deve essere eseguito secondo buona fede"*): cioè alla luce della comparazione degli interessi sostanziali delle parti.

Più chiaramente, pur interpretando il cronoprogramma come una "stima" dei tempi di realizzazione, come è scritto all'interno del piano attuativo richiamato dalla convenzione, cionondimeno, esso va a costituire una previsione, la cui mancata realizzazione viene a incidere negativamente sull'interesse della parte "Comune" e diverge dalla comune intenzione delle parti, che emerge dalla convenzione.

Il Comune, adottando un comportamento conforme a buona fede, con il carteggio degli anni 2010 – 2012, ha fatto presente al soggetto attuatore proprio questa

circostanza, in quanto ha chiesto: a) la stipulazione del contratto definitivo; b) in mancanza della stipulazione, la restituzione delle aree, fino al loro acquisto; c) in mancanza della restituzione, la corresponsione di una indennità per l'occupazione delle aree medesime, a partire da una certa data, fissata dopo aver dato alla controparte ogni possibilità di attuare il comportamento dovuto sulla base della convenzione, ed in tempi non rigidi, ma che tenevano conto, entro certi limiti, delle dichiarate difficoltà oggettive del debitore.

Pertanto, sulla base di questa ricostruzione dei rapporti convenzionali, si è chiesto al giudice la condanna della Boccadarno alla corresponsione della indennità di occupazione, e ciò (secondo la nota prot. 17405 del 27 aprile 2012) a partire dall'1.1.2011, cioè dalla data in cui il Comune ha precisato che era da considerarsi giunto il momento di attuare le previsioni della convenzione, sulla base, appunto, di un criterio di buona fede nei rapporti.

La stima di tale indennità è quella determinata nella relazione di stima del 7.10.2011 nella misura del 4,5 % annuo del valore delle aree.

Da una verifica effettuata dall'Ufficio tecnico del Comune (relazione Ing. Ferri e Geom. Gabriele Ricoveri del 9 marzo 2016) emerge che la superficie delle aree effettivamente occupate da Boccadarno è pari a mq 7291. Si tratta di aree destinate ad essere acquistate da Boccadarno in convenzione al valore unitario di € 358,33 mq, e così complessivamente l'indennità di occupazione, o il risarcimento del danno per l'occupazione, risulta pari ad euro 117.530,92 annue, e ciò dall'1.1.2011, fino alla restituzione all'amministrazione delle aree medesime.

Altra ipotesi di ricostruzione dell'assetto dei rapporti convenzionali in ordine alla richiesta dell'indennità di occupazione.

In ipotesi subordinata, per il denegato caso in cui il giudice non ritenesse esistente un contratto preliminare derivante dalla convenzione, la richiesta di una indennità di occupazione potrebbe essere, allora, giustificabile con la avvenuta instaurazione, tra le parti, di un contratto di comodato (art. 1803 c.c. ss.), senza previsione di durata.

Ai sensi dell'art. 1810 c.c., il comodatario è tenuto a restituire il bene posseduto “*non appena il comodante lo richiede*”.

L'Amministrazione ha chiesto la restituzione delle aree, senza che il comodatario abbia restituito il possesso delle medesime. A quel punto, questo è tenuto a corrispondere una indennità di occupazione (o risarcimento del danno), nella misura stabilita dall'Amministrazione e corrispondente ad un canone di locazione applicabile alle aree medesime.

9. Sull'applicazione dell'art. 2932 c.c. per le aree irreversibilmente trasformate.

Relativamente alle aree irreversibilmente trasformate da Boccadarno, si è detto che, a mente della convenzione urbanistica, tali aree avrebbero dovuto essere previamente acquistate dalla Boccadarno, trasformate e successivamente, nella maggior parte dei casi (tranne nell'ipotesi della banchina del Porto), di nuovo cedute al Comune.

Tali aree invece (precisamente quelle identificate e descritte nella relazione della Direzione Patrimonio del 13 febbraio 2015 e relativa documentazione cartografica) sono state irreversibilmente trasformate, senza che per esse fosse stato corrisposto il prezzo all'amministrazione proprietaria.

Il Comune intende onorare il contratto preliminare contenuto nella convenzione e chiede al giudice, di emanare una sentenza che produca, ex art. 2932 c.c., gli effetti del contratto di acquisto delle aree di proprietà comunale irreversibilmente trasformate, non concluso da Boccadarno Porto e da Boccadarno Village.

Per quanto concerne le aree di cui sopra, sulle quali sono state realizzate opere di urbanizzazione e quindi irreversibilmente trasformate, e che, per la natura delle opere su di esse realizzate, avrebbero dovuto essere poi cedute al Comune, unitamente alle aree di proprietà del soggetto attuatore ed a tutte le altre, questo chiede anche che la sentenza stabilisca la loro successiva cessione al Comune medesimo, unitamente alle aree, di proprietà del soggetto attuatore, sulle quali l'opera di urbanizzazione è stata realizzata.

Il totale delle aree irreversibilmente trasformate è mq 3029; al prezzo unitario di euro 358,33 al mq, risulta un prezzo totale delle aree di proprietà comunale che Boccadarno deve acquistare pari ad euro 1.085.381,57.

La richiesta viene limitata alle aree già irreversibilmente trasformate, a quella parte, cioè, in cui la convenzione urbanistica può considerarsi attuata. L'acquisto da parte del soggetto attuatore delle aree di proprietà del Comune, invero, era, ed è, il presupposto necessario per la realizzazione di tutte le opere, private e pubbliche, di competenza del soggetto attuatore. Il Comune tuttavia, in questa fase, chiede la corretta attuazione della convenzione solo per la parte effettivamente attuata, riservandosi di chiedere, in futuro, sia l'attuazione della restante parte del preliminare contenuto nella convenzione che la realizzazione delle restanti opere di urbanizzazione.

Al giudice si è chiesto anche, per l'attuazione della convenzione urbanistica, oltre ad una sentenza sostitutiva dell'acquisto da parte di Boccadarno e della successiva ricessione delle aree che erano del Comune e delle aree di proprietà del soggetto attuatore, al Comune medesimo, ma anche di condannare il soggetto attuatore a realizzare a regola d'arte le opere di urbanizzazione delle quali è stata intrapresa e portata a termine la realizzazione, ed a cedere le medesime opere al Comune.

Si chiede, cioè, che il giudice condanni il soggetto attuatore a realizzare a regola d'arte le opere e, dopo la loro corretta realizzazione, a cedere le aree medesime all'Amministrazione, una volta che il soggetto attuatore abbia acquistato dal Comune le aree di sua proprietà.

In subordine, e considerato che è previsto un doppio passaggio dal Comune a Boccadarno, e successivamente da Boccadarno al Comune, volendo evitare tale doppio trasferimento, è stato chiesto al giudice che condanni, ex art. 1218 c.c., la Boccadarno e/o Boccadarno Village al risarcimento del danno provocato dal mancato acquisto dal Comune delle aree irreversibilmente trasformate e destinate ad opere di urbanizzazione o al porto, come descritte nella relazione della Direzione Patrimonio del 13 febbraio 2015 e relativa documentazione cartografica, risarcimento pari, nel

suo minimo ammontare, al prezzo di stima della aree medesime, come sopra determinato.

10.Sulla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione e la loro cessione al Comune: A) La nuova viabilità di accesso a Marina – Via Darwin (permesso a costruire n. 5/2009).

La società Boccadarno ha effettivamente realizzato una parte delle opere di urbanizzazione previste dal piano.

Più precisamente, essa ha realizzato la nuova viabilità di accesso a Marina trattasi della realizzazione di una viabilità di collegamento tra il Viale D'Annunzio e la Via Maiorca, comprendente, tra l'altro, tre rotatorie, la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica, le fognature a servizio della nuova viabilità. Il collaudo di tale opera è avvenuto il 25.11.2011; in esso si dice che “i lavori sono stati eseguiti a regola d'arte e con materiali idonei” e che complessivamente quelle opere di urbanizzazione primaria “sono state correttamente eseguite”.

Il collaudo si riferisce ai lavori di realizzazione della nuova viabilità.

Tuttavia, in prossimità della scadenza della convenzione urbanistica, vi sono due aspetti che vanno contestati al soggetto attuatore.

Il primo è che, rispetto ai lavori autorizzati, vi è una parte non realizzata, e precisamente la sistemazione a verde adiacente alla strada medesima (si veda permesso a costruire). Si chiede quindi al giudice che condanni il soggetto attuatore alla realizzazione di tale parte ed alla cessione al Comune dell'area sulla quale l'opera è destinata ad insistere.

In secondo luogo, l'opera è stata realizzata, in parte, su aree di proprietà dell'Amministrazione comunale (fg 66, porzione della particella 88 e 281; Fg 66 particella 307; si veda relazione Ing. Antonella Meini prot. 38705 del 16.5.2016); per tali aree, già di proprietà del Comune di Pisa, si è chiesto, nel paragrafo precedente, ex art. 2932, una sentenza sostitutiva del loro acquisto da parte del soggetto attuatore; e della loro successiva cessione, insieme alle aree di proprietà del soggetto attuatore, e all'opera tutta, al Comune.

In subordine (e ferma restando la richiesta di una sentenza che stabilisca la cessione delle aree di proprietà del soggetto attuatore al Comune) si chiede il risarcimento del danno corrispondente al prezzo che il soggetto attuatore avrebbe dovuto pagare per l'acquisto delle aree medesime, oltre interessi.

Peraltro, la realizzazione della nuova viabilità è avvenuta, per una parte, su aree di proprietà di soggetti terzi, e precisamente:

- a. Fg 66 porzione della particella 129 intestata “gestione INA Casa con sede in Roma;
- b. Fg 66 porzione della particella 323 che costituisce un tratto di fosso demaniale;
- c. Porzione del sedime dell'ex tramvia;
- d. Fg 66 porzione della particella 282 intestato a GEA.

In ordine a tale opera di urbanizzazione, si chiede dunque al giudice di condannare il/i soggetto/i attuatore/i ad acquisire le aree da tali soggetti, individuate dalla planimetria, e successivamente cederle al Comune, unitamente all'intera opera.

In secondo luogo, si chiede che il giudice condanni il soggetto attuatore a realizzare le opere mancanti (striscia di verde adiacente la strada).

In alternativa ed in subordine, si chiede al giudice di determinare il danno derivante dal mancato completamento delle opere e dalla mancata cessione al Comune delle aree di proprietà di soggetti terzi, attraverso l'applicazione delle penali, determinate dalla convenzione urbanistica nella misura di 100 (cento) euro al giorno (art. 8, commi 7 e 8), a decorrere dalla data della scadenza del permesso a costruire, salvo il risarcimento del danno ulteriore, pari a) ai costi di realizzazione delle opere mancanti (striscia di verde) e b) al costo di acquisto delle aree di proprietà di terzi, come previsto dall'art. 8, commi 7 e 8, della convenzione urbanistica.

In ulteriore subordine, si chiede che il giudice determini il danno attraverso l'applicazione delle penali, previste dalla convenzione urbanistica, di euro 100 al giorno, per quanto concerne le opere di verde mancanti, a partire, anziché dalla data di scadenza del permesso a costruire, dalla data di notifica del presente ricorso. Ciò sempre salvo il risarcimento del danno ulteriore, come previsto dall'art. 8, commi 7 e

8, della convenzione urbanistica, comprendente: a) la somma necessaria alla realizzazione delle opere mancanti (striscia di verde) rispetto a quanto previsto e autorizzato dal permesso a costruire n. 5/2009, nonché b) il quantum necessario per acquistare le aree di proprietà di terzi, non cedute al Comune dal soggetto attuatore, e ciò nella misura prevista dalla relazione di stima allegata alla convenzione urbanistica, oppure nella misura maggiore o minore che sarà determinata in corso di causa.

11. Sulla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione e la loro cessione al Comune: B) ex Via Maiorca – percorso pedonale di accesso al Porto.

Il progetto di tale opera, consistente nella realizzazione di una strada, *“riguardava, tra l’altro, le particelle 339 e 338 del Fg 66 e 605 del Fg 62, di proprietà della Provincia di Pisa”* (si veda relazione Ing. Meini, doc. n. 26).

Il parere dell’Ufficio Urbanizzazione Primaria prot. 30089 del 12.6.2013 indicava espressamente che, nel caso in cui, al momento del collaudo, il soggetto attuatore non fosse stato proprietario delle aree oggetto delle opere, non si sarebbe potuto dar corso al collaudo e all’ammissibilità allo scomputo delle medesime opere. Quindi, essendo, la maggior parte dell’area sulla quale è stata realizzata la Via Maiorca, di proprietà della Provincia di Pisa, il soggetto attuatore avrebbe dovuto provvedere ad acquistare i sedimi dalla Provincia, e ciò sulla base di quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Provinciale n. 47 del 8/10/2012, la quale stabiliva, appunto, di cedere alla società Boccadarno i sedimi interessati dalle opere per la realizzazione del porto turistico.

Con il medesimo parere si richiedevano alcune modifiche al progetto proposto, tra cui alcune peculiarità in ordine ai materiali da utilizzare per la pavimentazione e per la realizzazione dell’impianto di illuminazione pubblica.

Il permesso a costruire venne poi rilasciato in data 1/8/2013 con il n. 25/2013, che conteneva alcune prescrizioni contenute nel parere dell’Urbanizzazione Primaria, mentre ne modificava altre.

In ordine ai pali della luce, il parere prevedeva:

“Deve essere espressamente indicato (ovviamente sulla voce di progetto) che i pali dovranno essere privi di portella, morsettiera e piastrina di mat e che in presenza di tali lavorazioni i pali non saranno accettati; deve altresì essere previsto per il palo il rinforzo di base”.

Tale prescrizione venne ripresa esattamente dal permesso a costruire n. 25/2013.

In ordine alla pavimentazione, il parere prevedeva *“che la pavimentazione in resina drenante e traspirante prevista per i “quadroni” a fianco del percorso in autobloccanti sia sostituita con una in Levocell dello spessore di cm 8 su massetto in csl dello spessore di cm 15”.*

Il permesso accettava invece una pavimentazione diversa, proposta dal soggetto attuatore.

Tuttavia, veniva imposto a quest’ultimo di *“assumersi, in perpetuo, la manutenzione ordinaria e straordinaria della pavimentazione proposta in progetto”, nonché “ad assumersi l’impegno al rifacimento di tale pavimentazione, con altro materiale, qualora trascorsi 5 anni dal momento del collaudo delle opere in oggetto, la stessa sia ritenuta non idonea, per durevolezza, dagli uffici tecnici comunali competenti”.*

Allo stato attuale, il collaudo non vi è stato, e ciò per i motivi tutti elencati nella nota della P.O. dell’ufficio Urbanizzazione Primaria, Ing. Antonella Meini. Del resto, non è pervenuta agli uffici comunali la dichiarazione di fine lavori, con richiesta di collaudo.

Peraltro, all’esito di alcuni sopralluoghi svolti dall’ufficio risulta, invece, che i lavori, sono stati effettivamente realizzati, in difformità a quanto richiesto con il parere prot. 30089 del 12/6/2013 predetto, e prescritto dal permesso a costruire, per quanto riguarda l’impianto di illuminazione.

Quanto alla pavimentazione, da un sopralluogo effettuato il 2/3/2016 è stato possibile verificare che la medesima, realizzata in resina drenante, non ha dato buoni risultati e, in alcuni punti, è evidente la superficie in cemento sottostante. Si ricorda, a tal proposito, che, nel parere prot. 30089 del 12/6/2013, era stata richiesta la

realizzazione di pavimentazione in cemento architettonico di spessore 8 cm su massetto di 15 cm.

Ora che la condizione posta all'interno del permesso a costruire n. 25/2013 si è verificata, (in caso di scarsa resistenza del materiale utilizzato il soggetto attuatore avrebbe dovuto ripavimentare la strada con il materiale resistente richiesto dall'Amministrazione), il soggetto attuatore ha oggi un obbligo di ripavimentazione.

Conseguentemente, si chiede al giudice di ordinare ai soggetti attuatori di conformare l'opera pubblica "Via Maiorca", realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione, alle prescrizioni richieste dall'ufficio e necessarie per la sua realizzazione a regola d'arte, con particolare riferimento all'impianto di illuminazione.

Si chiede inoltre che i soggetti attuatori intervengano sulla pavimentazione esistente, ripavimentando la strada secondo quanto richiesto nel parere prot. 30089 del 12/6/2013: "*Levocell dello spessore di cm 8 su massetto in csl dello spessore di 15 cm*".

In mancanza, si chiede che il giudice condanni i soggetti attuatori al pagamento delle penali previste dalla convenzione urbanistica nella misura di euro 100 giornaliere, e ciò a partire dall'1.8.2016, data di scadenza del permesso a costruire; in ogni caso si chiede l'ulteriore danno per l'amministrazione, consistente nelle somme necessarie per completare le opere di cui trattasi come prescritto dal permesso a costruire.

Poiché, poi, il soggetto attuatore deve cedere l'opera realizzata al Comune, anche quanto alla proprietà delle aree sulle quali l'opera medesima insiste, di proprietà della Provincia di Pisa, si chiede inoltre, in via principale, che il giudice ordini al medesimo soggetto di acquistare le aree di proprietà di altri soggetti (meglio identificate nelle planimetrie catastali, che attualmente sono identificate come la particella n. 339 del foglio 66 (la n. 338 viene ceduta gratuitamente dalla Provincia al Comune – si veda deliberazione del Consiglio Provinciale n. 47/2012, e come la n. 605 del foglio 62, sulla base di quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Provinciale n. 47 del 8/10/2012, per poi trasferirle al Comune al momento della cessione della viabilità pedonale al medesimo. In mancanza, su questo punto, si

chiede al giudice che condanni i soggetti attuatori a risarcire al Comune il danno derivante dalla mancata attuazione dell'obbligazione di acquistare e ritrasferire le aree sulle quali la strada è stata realizzata, nella misura prevista dalla relazione di stima allegata alla convenzione urbanistica, o della diversa somma, maggiore o minore, che sarà determinata in corso di causa.

12.La convenzione urbanistica integrativa.

Nell'anno 2013 veniva sottoscritta una convenzione urbanistica integrativa (Rep. 38180 del 9 ottobre 2013,) sottoscritta sia dalla società per azioni "Boccadarno Porto di Pisa S.p.A." che dalla società "Boccadarno Village S.p.A.", che in particolare aggiunge alla Convenzione l'art. 13 che prevede l'impegno per il soggetto attuatore di rimuovere le opere provvisorie di cui alla pratica edilizia n. 1030/2013 e l'art. 14. Tali adempimenti al momento del deposito del ricorso non erano ancora esigibili e quindi non sono contenuti nelle richieste di cui al ricorso al Tar.

13.Successivamente al deposito del suddetto ricorso al Tar.

Nell'anno 2017 la società Boccadarno Porto di Pisa e poi nel 2019 la Boccadarno Village hanno presentato al Tribunale di Pisa domanda di ammissione alla procedura di Concordato preventivo. In particolare:

- a. Boccadarno Porto di Pisa, dopo aver depositato presso il Tribunale di Pisa domanda di concordato c.d. "con riserva" ex art. 161, comma 6, l.f. in data 18 ottobre 2017 (procedura iscritta col n. 33/2017) e aver ottenuto l'assegnazione del termine da parte del Tribunale, ha presentato il piano e la proposta di concordato in data 17.2.2018 e il Tribunale – previa richiesta di chiarimenti – ha dichiarato aperta la procedura di concordato ex art. 163 l.f. con decreto in data 3-4.4.2018. A seguito di una serie vicende relative alla procedura per lo più legate alla proposta di acquisto delle aree formulata di Propriétés & Co di cui in appresso e alle successive modifiche della stessa, la Società ha, da ultimo, depositato in data **15 ottobre 2019** una modifica della proposta e del piano concordatario;
- b. Boccadarno Village, dopo aver presentato in data 3 novembre 2018 domanda di concordato c.d. "con riserva" ex art. 161, comma 6, l.f. (alla quale non ha fatto

seguito la presentazione della proposta e del piano entro il termine assegnato dal Tribunale), ha poi depositato in data **15 ottobre 2019** – e dunque contestualmente alla modifica della proposta da parte di Boccadarno Porto di Pisa menzionata sub a) – una nuova domanda di concordato, completa del piano e della proposta concordatari, ottenendo l'ammissione alla procedura ex art. 163 l.f. con decreto del Tribunale di Pisa del 25 ottobre 2019 (procedura iscritta al n. 20/2019).

Il Commissario Giudiziale, nominato dal Tribunale di Pisa per entrambe le procedure è la dott. Francesca Cavaliere, la quale ha espresso il suo parere definitivo sul piano e sulla proposta, in funzione della votazione dei creditori, nelle relazioni ex art. 172 l.f., e precisamente:

- per la procedura relativa a Boccadarno Porto di Pisa (n. 33/2017), nella relazione ex art. 172 l.f. in data 1 giugno 2020 avente per oggetto la modifica della proposta e del piano presentata in data 15 ottobre 2019 (che segue alla prima relazione del 20 agosto 2018 relativa alla versione originaria del piano e della proposta);
- per la procedura relativa Boccadarno Village (n. 20/2019), nella relazione ex art. 172 l.f. in data 1 giugno 2020 avente per oggetto la proposta e del piano presentati in data 15 ottobre 2019.

Nelle suindicate relazioni ex art. 172 l.f. il Commissario Giudiziale evidenzia che i piani e le proposte concordatari delle due Società, pur essendo distinti, si fondano sull'unitaria proposta di acquisto delle aree waterfront e della UMI 11 da parte della società Propriétés & Co nella sua versione finale del 3 giugno 2019 (che prevede, fra l'altro, l'accollo degli impegni verso il Comune), in relazione alla quale il Tribunale con decreto del 10 novembre 2019 ha indetto una procedura competitiva ex art. 163 bis l.f., all'esito della quale non sono pervenute offerte migliorative.

Orbene relativamente ai titoli dedotti nel contenzioso dinanzi al TAR promosso dal Comune (con esclusione, dunque, delle ulteriori pretese per tributi locali gestite da SEPI s.p.a. e dei crediti per canoni demaniali), il Commissario Giudiziario nella sua relazione ex art. 172 l.f. in data 1 giugno 2020 relativa alla procedura di Boccadarno Porto di Pisa (n. 33/2017), pur dando atto della contestazione di tali importi da parte

della Società, evidenzia la posizione del Comune nei termini seguenti (essenzialmente ai fini dell'ammissione dal voto):

i) I Crediti Prededucibili

Si tratta di crediti di natura *latu senso* risarcitoria azionati dal Comune nel giudizio dinanzi al TAR, per la parte maturata *successivamente* al deposito della domanda di concordato (18.10.2017), e dunque estranea al concorso concordatario e alla relativa falcidia. Tali pretese sono fondate, da un lato, sulla occupazione *sine titulo* di (parte) delle aree oggetto di trasferimento a Boccadarno Porto di Pisa in base alla Convenzione urbanistica e, dall'altro, sull'applicazione di penali per il ritardo previste dalla Convenzione medesima (per la mancata attuazione di opere di urbanizzazione prevista dai vari permessi a costruire). Come evidenziato dal Commissario Giudiziale (nella Relazione *ex art.* 172 l.fall., a p. 48), tali crediti sono integralmente contestati da parte di Boccadarno Porto di Pisa e sarebbero quantificabili, nel caso di pieno accoglimento delle pretese formulata dal Comune nel Giudizio dinanzi TAR, in € 493.769,48 per indennità di occupazione (sino al 31.12.2021) ed € 307.000,00 per penali (sino al 31.12.2021).

Stante la loro estraneità al concorso, tali pretese del Comune non danno il diritto di voto nel concordato e, se e nella misura in cui fossero riconosciute all'esito del Giudizio dinanzi al TAR, sarebbero da soddisfare al 100%.

ii) I Crediti Chirografari

Si tratta delle pretese creditorie – anch'esse dedotte nel Giudizio dinanzi al TAR e contestate da Boccadarno Porto di Pisa – corrispondenti alle penali (€ 252.900,00) e all'indennità di occupazione delle aree (€ 700.999,48), per la parte maturata anteriormente alla domanda di concordato (sino al 17.10.2017), nonché di un credito ulteriore di € 7.000,00 fondato su un contratto di sponsorizzazione in data 14.6.2013, come indicato nella precisazione dei crediti effettuata dal Comune in data 31.5.2018. Tali pretese, pur contestate, sono inserite fra i crediti chirografari nella Classe H ("*Creditori chirografari ab origine*"), con un soddisfacimento pari al 20%. Se e nella

misura in cui tali crediti fossero accertati all'esito del Giudizio dinanzi TAR, subirebbero la falcidia concordataria nei limiti dello stralcio derivante dalla suindicata percentuale.

iii) Il Corrispettivo delle Aree.

In aggiunta alle pretese creditorie in senso proprio (sia pure oggetto di contestazione), il Comune vanta nei confronti di Boccadarno Porto di Pisa s.p.a. (e di Boccadarno Village s.p.a.) anche pretese alla completa attuazione degli impegni residui stabiliti dalla Convenzione urbanistica, che non assurgono (ancora) al rango di crediti pecuniari e, di conseguenza, sono considerati nel piano concordatario come *oneri futuri*, a copertura dei quali sono stati appostati fondi per passività in prededuzione (v. la Relazione del Commissario Giudiziale *ex art.* 172 l.fall., a p. 45 ss.). Si tratta, in particolare, dell'impegno – anch'esso oggetto del giudizio dinanzi al TAR – in forza della Convenzione urbanistica (art. 4, commi 4 e 5) di acquistare le aree di proprietà del Comune comprese nel perimetro del piano di recupero ad un prezzo complessivamente determinato in € **3.706.876,93** (valore determinato nella Relazione di Stima redatta in data 12.9.2007 dalla Unità Operativa Patrimonio del Comune, richiamata in Convenzione), corrispettivo del quale – come risulta dal ricorso introduttivo del giudizio dinanzi al TAR e nella precisazione del credito del Comune in data 31.5.2018 – la somma € 1.085.381,57 si riferisce ad aree irreversibilmente trasformate dal soggetto attuatore. A tale acquisto, in base alla Convenzione, dovrebbe poi seguire la successiva cessione al Comune delle aree su cui insistono le opere di urbanizzazione realizzate.

Entrambe le proposte concordatarie sono state approvate dai creditori con le maggioranze prescritte dalla legge. Il Tribunale di Pisa ha dunque omologato il concordato proposto da Boccadarno Village con decreto in data 9 dicembre 2020 e, successivamente (a seguito di alcuni rinvii), anche il concordato proposto da Boccadarno Porto di Pisa con decreto in data 19 aprile 2021 (provvedimento confermato anche dalla Corte di Appello di Firenze con provvedimento del 15 ottobre

2021, nel rigettare il reclamo presentato da un opponente, che, a quanto consta, ha proposto ricorso per cassazione, attualmente ancora pendente).

Quanto all'attuazione della proposta di acquisto formulata da Proprietes & Co posta alla base dei piani concordatari, i successivi sviluppi hanno condotto, dopo la stipula del contratto preliminare in data 10 settembre 2020, al subentro nella posizione di acquirente da parte del terzo Namira SGRPA, società di gestione del Fondo "Pisa in Progress" (d'ora in poi Namira), la quale ha poi perfezionato definitivamente l'acquisto in data 29 novembre 2021. Più precisamente:

- all'esito della sopra ricordata procedura competitiva ex art. 163-bis l.f. e nelle more dell'omologazione del concordato, in data **10 settembre 2020** è stato sottoscritto, fra Boccadarno Porto di Pisa s.p.a., Boccadarno Village s.p.a. e Porto di Pisa Resort s.r.l. (società costituita *ad hoc* da Proprietes & Co.), contratto preliminare di compravendita (sottoposto a condizione sospensiva) delle aree Waterfront e UMI 11 in attuazione della proposta di acquisto formulata da Proprietes & Co. alle condizioni autorizzate dal Tribunale all'esito dell'esperimento di procedura competitiva. Il contratto preliminare è stato stipulato per scrittura privata autenticata dal Notaio D'Errico di Ponsacco (rep. 57454 – racc. 19.291);
- con atto ai rogiti del Notaio Angelo D'Errico del 21 aprile 2021 (Rep. 58.121, Racc. 19.743), la promittente acquirente Porto di Pisa Resort s.r.l. ha ceduto, col consenso di Boccadarno Porto di Pisa e Boccadarno Village, a Namira il suddetto contratto preliminare e, contestualmente, le parti hanno stipulato contratto definitivo di compravendita sottoposto dalla condizione sospensiva del pagamento del saldo prezzo entro il 30 novembre 2021;
- in data 29 novembre 2021, con atto notaio dott. Angelo D'Errico, le parti Boccadarno Porto di Pisa e Boccadarno Village da una parte e la società Namira, quale parte acquirente, hanno dato atto che si è avverata la condizione sospensiva dei contratti preliminari di compravendita e dei contratti di vendita sopra menzionati, giungendosi in tal modo al perfezionamento dell'acquisto da parte di Namira, che è

dunque subentrata alle sue danti causa quale soggetto attuatore ai fini della Convenzione urbanistica.

Sul piano processuale, al momento della notifica del decreto di perenzione, e quindi dichiarato l'interesse del Comune alla coltivazione del ricorso, il Tar ha fissato udienza di smaltimento al 11 aprile 2022 a seguito della quale con ordinanza n. 538 del 19.04.2022 ha ritenuto necessario disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti della soc. Namira poiché avverso questa società dovranno essere fatte valere le pretese del Comune essendosi accollata le obbligazioni rimaste inadempite, fissando per la trattazione della causa l'udienza del 28 novembre 2022.

14.La composizione transattiva del contenzioso

Nel frattempo il Comune e la soc. Namira hanno cercato un componimento della causa con un processo conciliativo che si è concluso con l'invio da parte del nuovo soggetto attuatore della proposta di transazione sia del procedimento dinanzi al Tar Toscana n. r.g. 1048/2016 che di quello pendente dinanzi alla Corte d'Appello di Firenze al n. r.g. 1221/2021, la cui bozza si allega alla presente relazione.

L'accordo vede il riconoscimento di tutte le domande principali del ricorso, come sopra riprodotte, eccetto quelle che erano domande subordinate, ovvero quelle domande di cui nel ricorso introduttivo si chiedeva il riconoscimento in caso di mancato accoglimento della domanda principale: sono le richieste contenute ai punti 3, 7 e 10.

Questo indica la volontà del nuovo soggetto attuatore di stabilire un pieno rapporto di collaborazione con l'Amministrazione comunale improntato al rispetto delle norme della Convenzione urbanistica vigente.

Ma analizziamo nel dettaglio l'accordo transattivo per verificare la convenienza dello stesso sotto profilo della soddisfazione delle domande presentate dal Comune nel ricorso al Tar in relazione alla probabilità di accoglimento delle domande stesse nella certezza anche dei tempi di soddisfazione. Infatti, la eventuale sentenza di accoglimento del ricorso da parte del Tar Toscana è soggetta all'impugnazione al Consiglio di Stato e quindi i tempi di adempimento si allungherebbero

inevitabilmente. In caso di sottoscrizione dell'accordo invece abbiamo ben delineati i tempi di adempimento di quanto contenuto nello stesso.

Orbene relativamente al punto 1) del ricorso il Comune chiede il pagamento dell'indennità di occupazione delle aree di proprietà comunale ma, a parere della scrivente, questa domanda, se analizzata nella parte finale in cui si chiede la restituzione delle aree, può non essere accolta alla luce della giurisprudenza della Corte di Cassazione n. 2782/1999, richiamata dalla recente pronuncia del Tribunale di Pisa n. 1182/2020, resa nel giudizio promosso dalla Provincia di Pisa contro le società Boccadarno ed il Comune di Pisa, con cui si afferma la ratio per cui l'indennità di occupazione del suolo pubblico risiede nell'utilizzo dello stesso da parte del singolo nel proprio esclusivo interesse e che, pertanto, deve escludersi nel caso in cui l'occupante esegua opere su aree che immediatamente dopo i lavori tornino nella disponibilità dell'ente pubblico dando esecuzione ad una convenzione. Tenendo conto del suddetto principio giurisprudenziale, si comprende in modo inequivocabile la convenienza per l'Ente ad addivenire alla transazione stante che il punto 2) dell'accordo riconosce in ogni caso la corresponsione degli interessi al tasso moratorio e la rivalutazione della somma azionata dal Comune per l'indennità di occupazione.

Altro motivo da rilevare per evidenziare la bontà dell'accordo transattivo concerne il punto 1) dell'accordo rapportato alla richiesta di cui al punto 2) del ricorso ove si chiede una sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.: tra le aree che vengono acquistate dalla società vi sono anche le aree per le quali la Convenzione urbanistica, all'art. 4, comma 5, prevedeva la messa a disposizione a titolo gratuito per mitigare l'impatto ambientale delle opere per la realizzazione della nuova viabilità: tali aree, pari a mq 1.271, vengono acquistate al valore indicato per le aree non edificabili e quindi al valore unitario pari a euro 50,/mq e quindi per un totale di euro 63.550,00. Pertanto, con l'accordo transattivo viene corretta in modo vantaggioso per l'Ente una previsione convenzionale.

Di seguito, si riporta una tabella sintetica di raffronto tra le richieste del Comune contenuto nel ricorso pendente al Tar Toscana e le previsioni dell'accordo transattivo:

RICORSO		ACCORDO	
Richiesta del Comune	Importo	Contenuto	Importo
1) Indennità di occupazione aree comunali dal 01/11/2011	€ 1.194.768,91 (€ 633.969,38 la somma percepibile nel concordato)	Interessi moratori e rivalutazione sul prezzo (di cui € 796.728,06 dal 18.10.11 al 31.12.21 per interessi e € 214.905,55 dal 28.09.07 al 31.12.21 per rivalutazione)	€ 1.011.633,61
2) Cessione delle aree comunali irreversibilmente trasformate	€ 1.085.381,57	Cessione onerosa di tutte le aree comunali interessate	€ 3.909.327,09
3) <i>Richiesta subordinata</i>		--	
4), 5) Ultimazione opere p.a.c. n. 5/2009 e trasferimento al Comune		Ultimazione opere p.a.c. n. 5/2009 e trasferimento al Comune	
6) Acquisto aree di terzi su cui insiste la viabilità e trasferimento al Comune		Acquisto aree di terzi su cui insiste la viabilità e trasferimento al Comune	
7) <i>Richiesta subordinata</i>		--	
8), 9) Ultimazione opere p.a.c. n. 25/2009 e trasferimento al Comune		Ultimazione opere p.a.c. n. 25/2009 e trasferimento al Comune	
10) <i>Richiesta subordinata</i>		--	

L'accordo inoltre prevede all'art. 3 lett. b) la realizzazione degli standard nautici in adempimento a quanto stabilito nell'atto integrativo della convenzione urbanistica che, come detto, il ricorso al Tar non prevedeva in quanto non ancora esigibile.

Infine l'accordo prevede la rinuncia da parte di Boccadarno Porto di Pisa, Boccadarno Village e Namira delle domande formulate nei confronti del Comune nel contenzioso con la Provincia di Pisa pendente dinanzi alla Corte d'appello di Firenze e garantiscono il Comune da qualsiasi pregiudizio, diretto o indiretto, che possa derivargli dal suddetto contenzioso, anche in termini di spese di lite; riconoscono inoltre al Comune, a titolo di spese di lite relative al primo grado di giudizio, la somma di € 11.200,00 oltre oneri riflessi.

In aggiunta alla proposta di transazione la società Namira ha manifestato la volontà con pec del 14.09.2022 di acquistare l'area edificabile non trasformata individuata al Fg. 66 map. 332 derivante dal frazionamento del tratto di viabilità (via delle Ginestre)

per complessivi mq. 625,00. Tale area che rientra nel Piano di recupero ma non nelle area di cui al ricorso dinanzi al Tar Toscana di cui sopra in quanto come detto è risultata dal frazionamento delle aree, viene acquistata al prezzo unitario di € 358,33/mq per un totale pari ad € 223.956,25: tale importo si va quindi ad aggiungere alla somma di € 3.909.327,09.

Per quanto sopra esposto, tenuto conto anche dell'incertezza circa l'esito dei due giudizi pendenti e dei tempi di conclusione degli stessi, valutati i contenuti dell'accordo transattivo, si ritiene quest'ultimo vantaggioso per il Comune.

Da ultimo la scrivente fa presente che essendo l'accordo transattivo pervenuto come proposta contrattuale, l'Ente è tenuto a rispondere alla stessa nei termini procedurali richiesti o comunque ritenuti necessari data la complessità della materia. Pertanto ritengo necessario rispondere in tempi adeguati (la proposta è pervenuta in data 29 giugno 2022).

Pisa, 15 settembre 2022

Avv. Sandra Ciaramelli