



COMUNE DI PISA  
AVVOCATURA CIVICA

Tel. 050//9711276  
Fax 050 3136004

Via Della scuola 12  
56127 Pisa

Prot. 18375

13/03/2015

Alla Dirigente della Direzione  
Patrimonio e Contratti  
Dr.ssa Laura Tanini

SEDE

Oggetto: Ordinanza della Direzione Patrimonio - recupero coattivo di area di proprietà comunale, interclusa in un giardino di via Palermo n.43.

Contenzioso davanti al giudice ordinario con sentenza favorevole al Comune - Proposta transattiva degli occupanti, sigg. Milvia Cei e Roberto Lessio – Proposta di acquisto.

.....

#### I FATTI

In data 11.12.1956 rep.n.12438 veniva stipulato un atto di permuta fra il Comune di Pisa ed il sig. Teofilo Lucchesi; con esso il Comune cedeva al sig. Lucchesi “ un terreno fabbricativo, posto in Pisa, nel sobborgo di Porta a Lucca, adiacente alla via Vecchia Lucchese, della superficie complessiva di mq 400, confinato da residua proprietà comunale e rappresentato al Catasto nel foglio 11, mappale 77 a)”.

A sua volta il sig. Lucchesi cedeva in permuta all'amministrazione un appezzamento di terreno della superficie complessiva di 890 mq, posto in Pisa, lungo l'acquedotto Mediceo, fra la via Don Bosco e la via di Pratale, ove era prevista dal

piano regolatore della città la creazione di un parco pubblico. Il terreno ceduto dal Comune era di misura inferiore ma di maggior pregio perché fabbricabile.

Nell'anno 1959 sul terreno, situato nell'attuale via Palermo - all'epoca il numero civico era il 29 - venne costruito un fabbricato, composto da 5 fondi, due vani-ripostiglio e due appartamenti.

In data 19.6.1965 il sig. Lucchesi chiese al Comune che gli fosse concesso il nulla-osta per la costruzione di una recinzione per la proprietà posta in via Palermo, angolo via Firenze.

A seguito del censimento, il numero civico dell'immobile diventava il n. 39/41; esso era identificato al catasto fabbricati al foglio 11 e particella 214 e da confinante area attribuita alle strade pubbliche.

La proprietà del fabbricato e del terreno circostante passava, poi, alla signora Erica Gombi, in parte per compravendita nell'anno 1959 ed in parte per successione legittima nel 1981, a seguito della morte di Matilde Lucchesi, sorella di Teofilo Lucchesi .

Recentemente, con contratto del 11.6.2012 il fabbricato ed il resede sono stati acquistati dai signori Milvia Cei e Roberto Lessio.

Fino al 20.1.2012 la via Palermo faceva parte per intero del demanio stradale comunale ed era regolarmente rappresentata al Catasto; tale strada, all'altezza dell'abitazione della signora Gombi, presentava una diramazione a forma di "L", evidenziata in rosso nell'allegato (estratto di mappa del 1994).

L'Ufficio "Stime, Espropri e Demanio Marittimo" con nota del 2.2.2012 comunicava alla Direzione Patrimonio che la signora Erica Gombi, tramite il geom. Funel, aveva depositato un frazionamento riguardante tale porzione di strada pubblica a forma di "L" senza dare prova della titolarità dell'area medesima.

In data 20.2.2012 il geom. Funel inviava una nota al Comune, con la quale chiedeva l'annullamento del frazionamento di cui sopra ed il ritiro delle copie depositate.

Con comunicazione del 21.3.2012, l'Agenzia del Territorio comunicava al Comune che, su istanza della signora Erica Gombi – precedente proprietaria dell'abitazione dei sigg. Cei e Lessio - aveva provveduto all'aggiornamento cartografico relativo alla suddetta porzione di strada pubblica, attribuendole un nuovo numero di particella catastale – n.706 - e individuandola come “Reliquato di strade pubbliche”.

In realtà, l'Agenzia, in un primo momento, aveva annesso l'intera porzione di strada pubblica a forma di “L” alla proprietà della signora Gombi. Tale porzione era per un lato della “L” quasi a confine con l'abitazione adiacente antistante la via Palermo, e in parte dietro la costruzione, all'interno del giardino.

In un secondo momento , l'Agenzia del Territorio scorporava da tale “L” una nuova porzione (quella retrostante il fabbricato); a questa veniva assegnato un nuovo identificativo catastale: particella 706 del foglio di mappa 11, mq 115, come rappresentato dall'estratto di mappa del 20.4.2012; essa veniva intestata catastalmente al Comune di Pisa,

La restante porzione di tale “L”, precisamente quella che collegava la particella 706 alla strada pubblica, veniva annessa dal Catasto alla proprietà privata della signora Gombi. Si trattava di una striscia di terreno di circa 40 centimetri di larghezza e di circa 30 metri di lunghezza.

Per comprendere meglio quali sono state le variazioni catastali è opportuno esaminare l'allegato dove sono evidenziate le varie modifiche alla mappa catastale.

Come si può vedere nel primo estratto di mappa, fino al 1994 la strada pubblica formava una “L” .

Alla data del 20.1.2012 alla stessa area a forma di “L” è stato attribuito dall'Agenzia del Territorio il numero di particella 231, scorporandola dalla strada pubblica (secondo estratto di mappa).

Osservando il terzo estratto di mappa, si può vedere che alla data del 28.3.2012, a seguito della richiesta di aggiornamento catastale presentata dalla

signora Gombi all'Agenzia del Territorio, tutta l'area a forma di "L" di proprietà comunale è stata attribuita alla signora Gombi.

Alla data del 20.4.2012 c'è stata una nuova modifica catastale e, come si evince dall'estratto di mappa n.4, l'Agenzia del Territorio ha riconosciuto l'errore e ha attribuito alla proprietà comunale, di nuovo, l'area, ad esclusione della striscia di terreno con sbocco in via Palermo; l'area comunale è rappresentata solo dalla particella 706.

A parere della Direzione Patrimonio del Comune, l'Agenzia delle Entrate non avrebbe potuto modificare la mappa catastale senza il necessario consenso del proprietario ed in particolare non avrebbe dovuto annettere la striscia di ex strada pubblica alla proprietà Gombi. Pertanto con istanza del 10.7.2012 la Direzione Patrimonio chiedeva all'Agenzia del Territorio l'annullamento della mappa catastale, variata d'ufficio più volte sulla base di una istanza di parte e senza il consenso della proprietà.

L'Agenzia del Territorio, con nota del 25.7.2012, respingeva la richiesta di annullamento, confermando la correttezza del proprio comportamento.

Con atto notarile del 30. 5.2012, poi, la signora Erica Gombi cedeva ai signori Milvia Cei e Roberto Lessio il fabbricato e la striscia di terreno di circa 40 cm di larghezza e 30 m. di lunghezza, ormai annessa catastalmente all'immobile di sua proprietà.

Stando così le cose , la Direzione Patrimonio e Contratti emetteva un'ordinanza di sgombero e di rilascio (provvedimento n.DN/04 n.474 del 6.12.2012) per la porzione di strada pubblica identificata al Catasto con la particella n.706 nei confronti dei sigg. Milva Cei e Roberto Lessio, acquirenti della proprietà della signora Gombi. Con l'ordinanza veniva anche richiesta agli attuali occupanti l'indennità di occupazione, per avere utilizzato come resede della propria abitazione un'area di proprietà comunale.

Non veniva richiesto ai sigg. Cei e Lessio anche il rilascio della striscia di modeste dimensioni, dal momento che tale porzione di terreno era stata catastalmente annessa alla loro proprietà e aveva formato oggetto di un atto di compravendita. Affinchè tale porzione fosse intestata catastalmente di nuovo al Comune di Pisa sarebbe stato necessario intentare un'azione civile ordinaria di esito altamente incerto e di valore economico trascurabile.

Con ricorso depositato presso la cancelleria del Tribunale in data 29.05.2013, i signori Milvia Cei e Roberto Lessio richiedevano un provvedimento di urgenza, ex art.700 c.p.c., nei confronti dell'ordinanza di sgombero emessa dal Comune di Pisa.

I ricorrenti contestavano la validità di tale ordinanza, sostenendo, a loro difesa, che l'area stradale che si voleva recuperare risulterebbe ormai sdemanializzata di fatto, dimodochè l'ordinanza comunale sarebbe nulla.

Il Comune di Pisa si costituiva eccependo il difetto di giurisdizione, in quanto la controversia doveva essere proposta davanti al giudice amministrativo; nel merito, l'amministrazione sosteneva che l'ordinanza era legittima perché aveva ad oggetto un bene demaniale (una porzione di strada, da riconnettere alla strada pubblica).

La proprietà del Comune, oltre che dalla dichiarazione catastale, era provata dal contratto di permuta che il Comune di Pisa aveva stipulato in data 11.12.1956, Rep. n. 12438-139 con il signor Teofilo Lucchesi, dante causa della signora Erica Gombi.

Il lotto di terreno ceduto a titolo di permuta al sig. Lucchesi (dante causa della Gombi), fino al 20.1.2012, era confinante con la proprietà comunale, mentre, invece, dopo la variazione catastale richiesta dalla sig.ra Gombi i confini con la proprietà comunale venivano modificati a danno dell'amministrazione.

Il comune contestava anche che fosse possibile una sdemanializzazione di fatto.

#### L'ORDINANZA DEL GIUDICE.

Il Tribunale di Pisa, con ordinanza n.2144/2013, dichiarava inammissibile il ricorso proposto dai sigg. Cei e Lessio poiché nel provvedimento di urgenza proposto

dagli stessi mancava la prospettazione della domanda di merito che i ricorrenti si propongono di svolgere a tutela della quale la cautela è richiesta. Condannava, poi, gli stessi ricorrenti alle spese di lite. Quindi i ricorrenti hanno perso il ricorso per motivi formali.

#### SULLA PROPOSTA DI ACQUISTO.

A seguito della decisione del tribunale, l'ufficio Patrimonio è in grado di eseguire l'ordinanza per il recupero dell'area retrostante il fabbricato (particella 706).

Nel frattempo, però, i signori Cei e Lessio hanno presentato una proposta transattiva all'ente (di cui alla nota del 6.10.2014 della Direzione Patrimonio), dichiarandosi disponibili ad acquistare il terreno retrostante (particella 706) per una somma pari a 30 € al mq., includendo in tale importo anche il riconoscimento della proprietà della piccola striscia di terreno, già acquistata dagli stessi signori Cei Lessio con l'atto notarile in data 30.5.2012.

L'ufficio Patrimonio ci chiede di esprimere un parere circa l'opportunità di tale accordo transattivo.

Al riguardo si fa presente che i signori Cei potrebbero promuovere una causa di usucapione nei confronti dell'ente riguardo alla particella 706, ormai risultante interclusa rispetto alla via Palermo: è plausibile che la situazione dei luoghi risalga al tempo dell'atto di permuta (1956), anche se il Comune ha avuto cognizione della situazione solo nel 2012, quando ha ricevuto la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate.

In definitiva, il rischio che in un giudizio per l'usucapione dei terreni in questione i signori Cei risultino vincitori è alto.

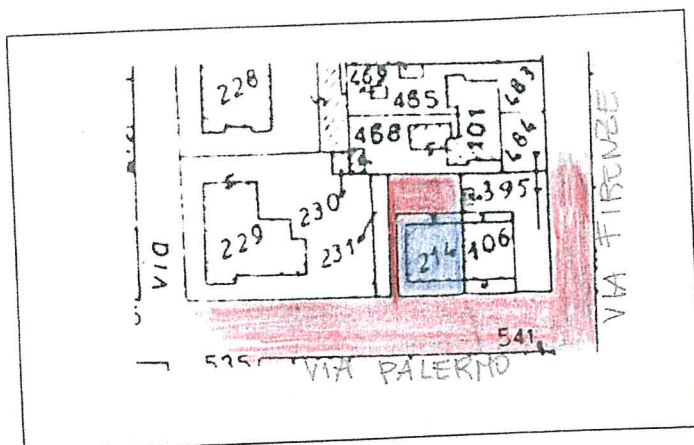
In considerazione di ciò l'accordo transattivo appare senz'altro vantaggioso per il Comune.

Avv. Giuseppina Gigliotti



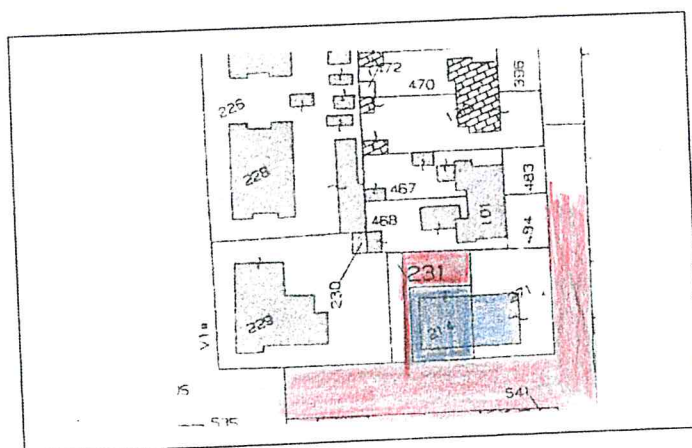
Estratto di mappa

del 1994



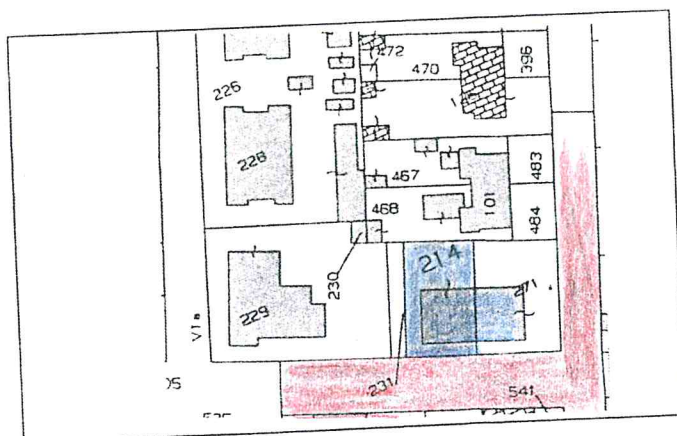
Estratto di mappa

del 20.1.2012



Estratto di mappa

del 28.3.2012



Estratto di mappa

del 20.4.2012

