

OGGETTO: Piano delle alienazioni immobiliari : Accordo transattivo avente ad oggetto la vendita di un lotto di terreno di proprietà comunale intercluso.

IL CONSIGLIO

Premesso che,

- Il Comune di Pisa è proprietario di un lotto di terreno non edificabile retrostante al fabbricato recante il civico n. 43 di Via Palermo, in Pisa, di superficie pari a mq. 115, oggi catastalmente contraddistinto come segue: C.T. del Comune di Pisa, particella n. 706 del foglio di mappa n. 11. Detta porzione di terreno è la frazione residua di un lotto più ampio oggetto di una permuta immobiliare risalente al 1956. Purtroppo allo stato attuale non risulta fruibile per alcun tipo di destinazione pubblica, in quanto privo di servitù di passaggio e/o di collegamento anche pedonale con la Via Palermo, pubblica strada più prossima all'appezzamento stesso. Di seguito si dà conto delle motivazioni che hanno provocato l'interclusione sopra descritta;

- la via Palermo, appartenente al demanio stradale comunale, fino alla data del 21 marzo 2012 presentava, all'altezza dell'abitazione posta al civico 43, una diramazione a forma di "L" (correttamente rappresentata all'Agenzia del Territorio di Pisa, all. 1 estratto di mappa del 20.01.2012), una sorta di corridoio assai stretto e lungo (30 metri) che adduceva al terreno comunale;

- con comunicazione del 21.3.2012 l'Agenzia del Territorio comunicava al Comune di Pisa di aver, su istanza della signora Gombi Erica, all'epoca proprietaria dell'abitazione sita in via Palermo, 43, proceduto all'aggiornamento cartografico relativo ad una porzione di strada pubblica attribuendole un nuovo numero di particella catastale, il n. 706 ed individuandola come "reliquato di strade pubbliche";

- in conseguenza del citato aggiornamento catastale la diramazione a forma di "L" della via Palermo, sino al marzo 2012 interamente di proprietà comunale, è stata divisa in due parti: la prima, costituita dalla piccola striscia di terreno di circa 40 cm di larghezza confinante con il lato sinistro dell'abitazione della signora Gombi, è stata annessa d'ufficio alla proprietà di quest'ultima, l'altra, di mq. 115 e posta sul retro dell'abitazione, è invece rimasta intestata al Comune e individuata con un nuovo numero di particella catastale, il n. 706 (all. 2 estratto di mappa del 20.4.2012);

- in data 30.5.2012 la signora Gombi Erica ha venduto ai Sigg.ri Cei Milvia Maria e Lessio Roberto la propria abitazione e la striscia di terreno - ex porzione di strada pubblica - confinante con il lato sinistro della sua proprietà ed ormai a questa catastalmente annessa;

– Esperiti i necessari approfondimenti, la Direzione Patrimonio e Contratti del Comune ha adottato la seguente procedura:

- ha emesso nei confronti dei nuovi acquirenti un'ordinanza di sgombero e rilascio per il recupero della disponibilità della porzione di terreno oggi identificato dalla particella 706, non oggetto della compravendita tra la Gombi e i sigg.ri Cei e Lessio, rimasta intercluso per effetto dell'aggiornamento catastale come sopra operato, ma di fatto nella disponibilità degli acquirenti medesimi;
- contestualmente ha richiesto all'Avvocatura dell'Ente tutela giudiziale per recuperare la striscia di terreno (il corridoio d'accesso all'area comunale), già oggetto di compravendita tra privati in conseguenza della contestata ridefinizione catastale;

- i Sigg.ri Cei e Lessio, avverso l'ordinanza di sgombero sopra richiamata, proponevano ricorso ex art. 700 C.P.C. sul presupposto che l'area stradale che il Comune intendeva recuperare fosse già sdemanializzata di fatto, essendo da tempo immemorabile interclusa (oltre che utilizzata dai proprietari pro tempore dell'abitazione di Via Palermo, 43);

-il ricorso di cui al punto precedente è stato rigettato dal Tribunale di Pisa con ordinanza n. 2144/2013 per meri motivi formali, ovvero senza valutazione di merito;

- prima dell'esecuzione dell'ordinanza di sgombero, visto l'esito del ricorso, i sigg.ri Milvia Maria Cei e Roberto Lessio hanno però avanzato all'Ente una proposta di acquisto del terreno di proprietà comunale oggetto della controversia, dichiarandosi disponibili a riconoscere anche la proprietà del Comune di Pisa sulla striscia di terreno confinante sul lato sinistro della loro abitazione e già oggetto della compravendita tra privati;

- dopo una complessa contrattazione le parti hanno raggiunto un accordo sotto il profilo economico e sul merito della questione, come risulta dalla bozza di contratto di compravendita allegato (all. 3);

Tutto ciò premesso,

VISTA la valutazione favorevole espressa dell'Avvocatura civica Comunale sulla proposta transattiva di cui sopra (all. 4), ritenuta vantaggiosa per il Comune alla luce del possibile esito sfavorevole di un'eventuale causa di usucapione che la controparte potrebbe intentare;

RITENUTO conveniente per il Comune procedere alla vendita del terreno in questione trattandosi di un'area interclusa e pertanto non destinabile a finalità di interesse pubblico, ma oltretutto priva di altri potenziali acquirenti per effetto della interclusione (ALL.5)

RITENUTO quindi di procedere a integrare il piano delle alienazioni inserendo nel medesimo il terreno di proprietà comunale rappresentato al CT del Comune di Pisa al foglio 11, particella 706 avente una superficie di mq. 115;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica, attestanti la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e contabile ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. 267/2000, che si allegano alla presente proposta di deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

VISTO il parere favorevole del Collegio dei revisori richiesto a norma dell'art. 239, comma 1, lettera b) del T.U.E.L (all. 5)

DELIBERA

Per i motivi più diffusamente richiamati nelle premesse:

- 1) di integrare il piano delle alienazioni immobiliari il seguente bene immobile: terreno di proprietà comunale rappresentato al CT del Comune di Pisa al foglio 11, particella 706 avente una superficie di mq. 105;
- 2) di approvare la bozza di contratto di compravendita allegata demandando alle Direzioni Patrimonio e Supporto Giuridico Gare e Contratti l'adozione di tutti gli atti necessari a dare esecuzione alla presente deliberazione;
- 3) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. 267/2000.