



COMUNE DI PISA  
Direzione Avvocatura Civica

Prot. 63938 del 18/06/19

Al Consiglio Comunale  
[tramite la Direzione Finanze]

Al Segretario Generale

**OGGETTO: Istanza di riconoscimento di debito fuori bilancio.**

Con la presente si comunica che, dalle verifiche effettuate, risulta la sussistenza del seguente debito fuori bilancio:

**Oggetto del debito:** Tribunale di Pisa –Gianfranco Barsotti. c/ Comune di Pisa e Real Investment s.r.l. (terzo chiamato in causa).– condanna alle spese di lite liquidate in € 13.430,00 oltre spese generali e accessori di legge.(65C14)

**Soggetti creditori:**

nome e cognome: sig **Gianfranco Barsotti**

Codice fiscale: BRSFNC37R23G702U

Residenza: via Oratoio, 156, Pisa

**Importo complessivo del debito: : € =19.595,98=**

di cui: €	13.430,00= onorari
€	2.014,50= spese generali
€	<u>617,78 = cassa 4%</u>
€	16.062,28= imponibile iva
€	3.533,70 = IVA 22%

**Fattispecie di legittima riconoscibilità:**

x art. 194, comma 1, lett. a), D.Lgs. 267/2000: sentenze esecutive;

art. 194, comma 1, lett. b), D.Lgs. 267/2000: copertura di disavanzi di consorzi, aziende speciali e di istituzioni, nei limiti degli obblighi derivanti da statuto, convenzione o atti costitutivi, purché sia stato rispettato l'obbligo di pareggio di cui all'art. 144 del D.Lgs. 267/2000 ed il disavanzo derivi da fatto di gestione;

art. 194, comma 1, lett. c), D.Lgs. 267/2000: ricapitalizzazione, nei limiti e nelle forme previste dal Codice Civile o da norme speciali, di società di capitali costituite per l'esercizio di servizi pubblici locali;

art. 194, comma 1, lett. d), D.Lgs. 267/2000: procedure espropriative o di occupazione d'urgenza per opere di pubblica utilità;

art. 194, comma 1, lett. e), D.Lgs. 267/2000: acquisizione di beni o servizi, in violazione degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 191 del D.Lgs. 267/2000 ("Regole per l'assunzione di impegni di spesa e per l'effettuazione delle spese") nei limiti degli accertati e dimostrati utilità ed

arricchimento per l'ente, nell'ambito dell'espletamento di pubbliche funzioni e servizi di competenza (\*).

(\*) Dimostrazione dell'avvenuta utilità ed arricchimento per l'Ente: \_\_\_\_\_

**Fatti, circostanze e comportamenti che hanno determinato la formazione del debito:**

- con Atto di citazione notificato in data 26/05/2014 il sig. Gianfranco Barsotti conveniva in giudizio il comune di Pisa al fine di ottenere una sentenza d'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto preliminare di cessione bonaria dei terreni di cui al foglio mappale 49 porzioni particelle 753,757,786; Il Comune di Pisa replica chiamando in causa il terzo Real Investment s.r.l. obbligato in virtù della "Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri accessori" del 19/12/2007 a pagare il prezzo della compravendita dei terreni anzidetti.
- Il Tribunale di Pisa con sentenza n.302 del 2019 ha accolto la domanda formulata dal sig. Barsotti trasferendo la proprietà del terreno anzidetto al Comune di Pisa subordinatamente al suo pagamento ad opera della Real Investment s.r.l. ed ha condannato il Comune di Pisa e la terza chiamata in causa al pagamento delle spese di lite quantificate in € 13.430 oltre spese generali iva e cap come per legge. Questo Ente procederà a liquidare, in virtù dell'obbligazione solidale, quanto dovuto al sig. Gianfranco Barsotti e successivamente provvederà a recuperare quanto di competenza dalla Real Investment s.r.l.

**Accertamento delle responsabilità ed azioni conseguenti:**

in relazione ai comportamenti che hanno determinato la formazione del debito fuori bilancio, effettuati gli opportuni riscontri:

non si ravvisano profili di responsabilità;

si rinvencono i seguenti profili di responsabilità: \_\_\_\_\_

In relazione alle responsabilità rilevate sono state avviate le seguenti azioni a tutela dell'Ente:

**Documentazione giustificativa del debito che si allega alla presente**

- Sentenza n.302/2019 del Tribunale di Pisa

- relazione dell'Avv. Giuseppina Gigliotti

Effettuata l'istruttoria del caso, si propone il riconoscimento di legittimità del debito fuori bilancio sopra descritto, secondo quanto previsto dall'art. 194 del D.Lgs. 267/2000, avendo riscontrato la sussistenza dei necessari presupposti di fatto e di diritto.

Ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147-bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla presente proposta di riconoscimento di debito fuori bilancio.

Pisa, 18/06/2019

La DIRIGENTE  
Dott.ssa Laura Tanini



sent.

r.g. 3269 / 2021

**crop.**

rep.

**promossa da**

## PARTE ATTRICE

**Comune di Pisa, con Avv. G. Lazzeri**

## PARTE CONVENUTA

e con

**Real Investment s.r.l., con Avv. D. Colucci**

**TERZO CHIAMATO**

OGGETTO:  
VENDITA DI COSE  
IMMOBILI

### CONCLUSIONI:

Le parti hanno concluso come da verbale di udienza del 20/12/2018, che deve intendersi qui richiamato

### MOTIVI DELLA DECISIONE

- Gianfranco Barsotti ha convenuto in giudizio il Comune di Pisa al fine di ottenere una sentenza d'esecuzione in forma specifica, ai sensi dell'art. 2932 c.c., che tenga luogo dell'inadempimento dell'ente alle obbligazioni assunte nel preliminare di cessione bonaria stipulato nel mese di dicembre 2009 (cfr. doc. n. 1);
- Ha dedotto che tale contratto prevedeva la cessione bonaria, a titolo oneroso, di un'area di circa 3.284 mq, posta nel Comune

di Pisa, Frazione Oratorio, all'interno di Via Maggiore, da parte dell'attore a favore dell'Amministrazione Comunale;

- Il comune convenuto ha eccepito il difetto di giurisdizione del giudice ordinario, e nel merito ha contestato la fondatezza della pretesa, eccependo l'inefficacia del contratto preliminare, per avvenuto decorso del termine essenziale stabilito per la conclusione del contratto definitivo;
- In via subordinata, ha chiesto la condanna della parte terza chiamata a pagare a parte attrice il saldo prezzo previsto nel contratto preliminare;
- La parte terza chiamata dal comune convenuto Real Investment ha eccepito il proprio difetto di legittimazione passiva, essendo stato il preliminare concluso fra parte attrice e parte convenuta, e il difetto di giurisdizione del giudice adito, e comunque contestando la fondatezza della pretesa: la parte attrice del piano, ovvero la terza chiamata in causa, aveva, infatti, in virtù della "Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri concessori", sottoscritta in data 19 dicembre 2007, Rep. N. 55002/142 del Segretario Generale, tra il Comune di Pisa e Fondiaria Paradisa S.r.l. - cui è subentrata, giusto l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Romoli in data 01 aprile 2008 - Rep. N. 30336/4595 Real Investment - l'onere, tra le altre, di realizzare in tale area la viabilità alternativa ed il parcheggio nella parte terminale della nuova strada, ed aveva adempiuto ai propri obblighi, non residuando, pertanto, alcun ulteriore onere in capo alla società;

- Il processo è stato istruito in base alle produzioni documentali delle parti;
- La domanda articolata dalla parte attrice merita accoglimento;
- È condivisibile la difesa articolata dall'attore in punto di sussistenza della giurisdizione del giudice ordinario, tenuto conto della natura propria della cessione bonaria di aree soggette ad espropriazione che, attuate tramite contratto, non rientrano nel *genus* degli accordi ex art 11 della L.n.241/90 (sul punto si confronti la giurisprudenza citata dall'attore, Cons. Stato, sez. IV, 3 marzo 2015, n. 1035; Cass. civ., 17 novembre 2000, n. 14901; Cass. civ.sez. V, 6 dicembre 2010, n. 24687);
- È pacifico che il terreno per cui è causa sia stato utilizzato dal Comune, essendovi state realizzate opere di pubblica utilità;
- Ne consegue, attesa la condotta delle parti successiva al decorso del termine, che il termine per la conclusione del contratto di cessione definitivo, indicato in data 31 marzo 2010, non può essere considerato in alcun modo termine essenziale;
- Parte attrice, poi, ha prodotto la documentazione relativa al frazionamento dell'area (*sub* doc. 5), che non è stata oggetto di specifica contestazione, e l'accordo preliminare di cessione volontaria contiene tutti gli elementi indispensabili alla conclusione dell'accordo (parti, oggetto, prezzo);
- Quanto alla legittimazione della terza chiamata in causa dal convenuto, deve osservarsi come il contratto definitivo, di cui il presente provvedimento deve tenere luogo, avrebbe imposto alla stessa parte il pagamento del prezzo, e, pertanto, condivisibilmente la società è stata convenuta in giudizio dal

comune; non appaiono, del resto, rilevanti le difese articolate in punto di sopravvenuta non debenza di alcuna somma, non subordinando l'accordo preliminare il pagamento del prezzo ad alcuna condizione, e ben potendo, se del caso, la società terza chiamata far valere in altra sede eventuali pretese nei confronti dell'ente chiamante;

- Le spese di lite, liquidate come in dispositivo in base al valore ed alla natura della controversia, nonché all'attività processuale effettivamente svolta, seguono la soccombenza;

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda o eccezione assorbita, così statuisce:

accoglie la domanda e, per l'effetto, trasferisce da Gianfranco Barsotti al Comune di Pisa l'appezzamento di terreno di forma irregolare posto nel Comune di Pisa, Frazione Oratoio, all'interno di Via Maggiore, con accesso dalla Via Comunale Delle Conserve, identificato nel foglio 49 da porzione delle particelle 753, 757 e 786 della superficie di circa 3.000,00 mq, subordinatamente al pagamento del prezzo di € 115.000,00 da parte della società Real Investment s.r.l..

Ordina la trascrizione del presente provvedimento.

Condanna la parte convenuta e la parte terza chiamata a rifondere a parte attrice le spese di lite, che liquida, come da notula, in 13.430,00 per compensi, oltre spese generali ed accessori di legge.

Compensa le spese di lite fra parte convenuta e parte terza chiamata.

Così deciso in Pisa, il 04/04/2019.

**IL GIUDICE**

*Dott. Alessio De Durante*

**Oggetto: Relazione Debiti fuori bilancio per la causa Gianfranco Barsotti c/ Comune di Pisa – Opere di urbanizzazione su area di proprietà privata.**

**I FATTI**

Con delibera del Consiglio comunale di Pisa n. 4/2007 veniva adottato, e poi approvato con deliberazione n. 71/2007, il Piano di Recupero relativo ad un comparto edilizio ubicato in Pisa, località Oratoio.

Il Piano prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione da realizzarsi su di un'area di proprietà del sig. Gianfranco Barsotti.

In data 19/12/2007 veniva sottoscritta, con atto ai rogiti del Segretario generale del Comune di Pisa, rep. 55002/142, la convenzione urbanistica per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La convenzione era stata stipulata tra il Comune di Pisa e la società Fondiaria Paradisa S.r.l., società alla quale è subentrata la parte attuatrice del piano, Real Investments S.r.l.

In considerazione del fatto che l'area da sottoporre al piano attuativo è delimitata da un'unità minima di intervento (UMI), la convenzione prevedeva che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti la seconda unità minima di intervento (UMI) – cioè quelle da realizzare sull'area di proprietà del sig. Barsotti - dovessero essere ultimate entro tre anni dalla data di messa a disposizione da parte del Comune delle aree oggetto dell'intervento.

La convenzione prevedeva inoltre che, nel caso in cui il soggetto attuatore non potesse realizzare le opere afferenti alla seconda UMI (quindi quelle sull'area di proprietà Barsotti) per indisponibilità dell'area o di parte di essa, il piano perdesse, per questa parte, la sua efficacia.

Ciò poteva accadere perché la realizzazione delle opere in questione non era obbligatoria ai fini della legittimità urbanistica dell'intervento edilizio. In altri termini, la loro realizzazione avrebbe apportato un miglioramento rispetto alla situazione urbanistica complessiva del comparto, ma l'intervento, in sé e per sé

considerato, era comunque legittimo, rispettando tutti gli standard previsti dalla legge e dagli atti di pianificazione comunali.

Di norma, le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo degli oneri vengono realizzate dal proprietario che costruisce su aree proprie, che saranno cedute in proprietà all'Amministrazione una volta che le opere (strade, verde, etc.) siano terminate.

Il soggetto attuatore avrebbe ordinariamente dovuto acquisire in proprietà l'area di cui alla causa, e successivamente cederla al Comune di Pisa.

Per evitare un doppio passaggio di proprietà (prima dal sig. Barsotti al soggetto attuatore, poi da quest'ultimo al Comune di Pisa), ai fini dell'acquisizione finale, da parte del Comune, delle aree da urbanizzare, venne concluso un accordo tra tutti e tre i soggetti coinvolti: il proprietario delle aree (il sig. Gianfranco Barsotti), il soggetto attuatore (all'epoca di stipulazione del contratto preliminare, società Real Investments S.r.l.) ed il Comune di Pisa (determina dirigenziale n. D-18/1315 del 29/12/2009, n. 600883).

L'accordo sulle aree da urbanizzare aveva per oggetto quelle aree sulle quali avrebbe dovuto essere realizzata una porzione di tutte le opere previste nel piano e destinate ad essere realizzate nella seconda UMI, di proprietà dell'attore. Tali opere erano costituite da *“una nuova viabilità di collegamento (strada bianca) della larghezza costante di ml 5.00 oltre alla costruzione di un parcheggio pubblico nella parte terminale della suddetta strada”*.

Nella determina dirigenziale D-18/1315 del 2009 si dava atto dell'accordo tra la proprietà dell'area destinata alla realizzazione della viabilità e del parcheggio pubblico (cioè il sig. Barsotti) e la società Real Investments S.r.l., *“che si è assunta tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione”*. Sempre con tale atto veniva approvato lo schema di contratto preliminare tra i tre soggetti interessati, schema poi tradotto nel contratto preliminare effettivamente sottoscritto e sul quale l'attore fonda la sua domanda giudiziale.



Il contratto preliminare di compravendita era così strutturato: il sig. Barsotti prometteva di vendere una determinata porzione immobiliare al Comune di Pisa, che prometteva di acquistare tale porzione; la parte promittente cessionaria entrava immediatamente in possesso e nell'utilizzo del bene, senza che la parte promittente cedente avesse niente a che pretendere a qualunque titolo.

Il corrispettivo della vendita doveva essere corrisposto non dal Comune, bensì dalla parte attuatrice del piano, vale a dire dalla Società Real Investment S.r.l., con le seguenti modalità: quanto ad € 50.000,00 alla firma dell'atto (somma già corrisposta); la restante somma di € 115.000,00 al momento del contratto definitivo di cessione.

Secondo la convenzione, inoltre, nel caso in cui il soggetto attuatore non avesse potuto realizzare le opere afferenti alla seconda UMI (quindi quelle sull'area di proprietà Barsotti) per indisponibilità dell'area o di parte di essa, il piano perdeva, per questa parte, la sua efficacia.

Pertanto, l'obbligo sarebbe venuto meno se il Comune, per motivi economici o per altre cause, non le avesse acquisite e messe a disposizione del soggetto attuatore medesimo.

Ciò perché la realizzazione delle opere in questione non era obbligatoria ai fini della legittimità urbanistica dell'intervento edilizio. In altri termini, la loro realizzazione avrebbe apportato un miglioramento rispetto alla situazione urbanistica complessiva del comparto, ma l'intervento, in sé e per sé considerato, era comunque legittimo, rispettando tutti gli standard previsti dalla legge e dagli atti di pianificazione comunali.

Il contratto di cessione doveva essere stipulato entro e non oltre il 31 marzo 2010. Così non è stato. L'efficacia del contratto preliminare è venuta meno.

### IL CONTENZIOSO

Con atto di citazione notificato al Comune in data 29 maggio 2014 il Sig. Barsotti ha chiesto l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto ex art.2932 c.c., in relazione al contratto preliminare stipulato tra l'attore stesso, il Comune di Pisa e la Real Investment s.r.l. nel 2009.

Il Barsotti, tuttavia, ha chiamato in giudizio il solo Comune di Pisa, mentre non ha chiamato il terzo soggetto sottoscrittore del contratto preliminare (Real Investment), che ha, tra l'altro, l'obbligo di corrispondere interamente all'attore il prezzo della compravendita.

Il Barsotti ha ritenuto che in base al contratto preliminare, il Comune fosse tenuto ad acquistare la proprietà del terreno, terreno ceduto di fatto all'Ente al momento della stipula del preliminare e irrimediabilmente trasformato con la realizzazione di una strada.

Il Comune di Pisa si costituiva in giudizio, eccependo prima di tutto la nullità dell'atto di citazione per indeterminatezza dell'oggetto; la carenza di giurisdizione del giudice ordinario poiché si trattava di una vicenda strettamente collegata all'attuazione di una convenzione urbanistica. Al contempo chiedeva l'autorizzazione a chiamare in causa la Real Investment s.r.l. poiché parte del contratto preliminare di cui era causa nonché soggetto tenuto a corrispondere al sig. Barsotti la parte residua del prezzo.

La Real Investment s.r.l. si costituiva in giudizio, rilevando la carenza di giurisdizione del Giudice adito in relazione alla pretesa avanzata dal Comune nei suoi confronti; la carenza di legittimazione passiva poiché, a suo parere, non vi era il litisconsorzio necessario nei suoi confronti; sosteneva, poi, di non dover corrispondere alcuna somma in relazione al contratto preliminare, facendo altresì presente di aver già corrisposto la somma dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione con le opere realizzate e, che, pertanto, niente era dovuto a tale titolo né al Comune di Pisa, né al sig. Barsotti.

#### LA SENTENZA

Con sentenza n.30272019 il Tribunale accoglie la domanda di Gianfranco Barsotti ma, al contempo, accogliendo la richiesta del Comune, riconosce legittima la chiamata in causa del Comune nei confronti della Real Investment Srl.

In via preliminare, essa stabilisce che la giurisdizione debba essere del giudice ordinario, tenuto conto della natura della cessione bonaria di aree soggette ad esproprio, attuate tramite contratto.

Nel merito, il giudice osserva che il terreno di proprietà Barsotti è stato utilizzato dal Comune che vi ha realizzato opere di pubblica utilità; fa presente, poi, che il termine del 31 marzo 2010, indicato per la conclusione del contratto di cessione definitivo, non può essere considerato in alcun modo un termine essenziale, considerata la condotta delle parti successiva a tale termine. L'accordo preliminare di cessione volontaria contiene, poi, a suo parere, tutti gli elementi indispensabili alla conclusione dell'accordo.

Sulla terza chiamata in causa e cioè la società Real Investment srl, la quale secondo il contratto definito avrebbe dovuto pagare il prezzo del terreno, il giudice riconosce che giustamente essa è stata convenuta in giudizio dal Comune, dal momento che nell'accordo preliminare è previsto il pagamento del prezzo senza alcuna condizione.

Il giudice conclude con l'accoglimento della domanda del Barsotti, trasferendo da Gianfranco Barsotti al Comune il terreno posto nella frazione di Oratoio di circa 3000 mq, con pagamento del prezzo da parte del Real Investment per una somma pari a euro 115.000,00 e ne ordina, al contempo, la trascrizione nel registro dei beni immobiliari.

Il Giudice condanna il Comune e la Real Investment in solido al pagamento delle spese processuali, nei confronti di Gianfranco Barsotti, pari a € 13.430,00, oltre spese generali ed accessori di legge; compensa tuttavia le spese di lite fra il Comune e la Real Investment.

La sentenza è in gran parte favorevole al Comune, in quanto stabilisce che il pagamento del prezzo del terreno pari a € 115.000,00 spetti alla Real Investment e che per le spese processuali nei confronti del Barsotti siano tenuti in solido il Comune e l'impresa anzidetta; per tali motivi non è stato proposto appello.

Firmato: Avv. Giuseppina Gigliotti



