



COMUNE DI PISA
Direzione Advocatura Civica

Al Consiglio Comunale
[tramite la Direzione Finanze]

e p.c. al Segretario Generale / RPCT

OGGETTO: 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 – nrg 976/2017 – Comune di Pisa c/ Sticea srl e altri – Sentenza n. 1911/2022 del 17/10/2022 - liquidazione spese legali. (115C2016)

Soggetto creditore:

Sticea S.r.l.

cod. fisc. e p.iva (c.f.: 01386200503)

con sede in Prato (PO), via Valentini n.7.

Importo complessivo del debito: € 10.280,20

di cui: €	7.950,00= compensi
€	1.192,50= spese generali 15%
€	<u>365,70= cap 4%</u>
€	9.508,20=totale parziale
€	<u>772,00=spese vive</u>
€	10.280,20= totale

Fattispecie di legittima riconoscibilità:

× 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:

- La controversia trae origine dalla stipula, nell'anno 2000 tra la società STICEA e il Comune di Pisa, di convenzione redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 legge 865/71; su area designata nell'allora REU comunale a comparto PEEP venne ceduto il diritto di superficie alla società una porzione di terreno in località Ospedaletto;
- Con sentenza n. 1911/2022 l'Ente è stato condannato al pagamento delle spese di lite oltre accessori di legge.

Documentazione giustificativa del debito che si allega alla presente:

- Relazione dell'Avvocatura civica
- sentenza n. 1911/2022 Tribunale di Pisa
- notula

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 da parte del Consiglio Comunale.

Pisa data della sottoscrizione digitale



CRISTINA
POLLEGIONE
COMUNE DI PISA
23.02.2023
09:47:09
GMT+01:00

Il Dirigente *ad interim*
Dott. Alessandro Balducci

Firmato digitalmente da: ALESSANDRO
BALDUCCI
Organizzazione: COMUNE DI PISA
Data: 09/02/2023 13:35:23

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La controversia trae origine dalla stipula, nell'anno 2000 tra la società STICEA e il Comune di Pisa, di convenzione redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 legge 865/71; su area designata nell'allora REU comunale a comparto PEEP venne ceduto il diritto di superficie alla società una porzione di terreno in località Ospedaletto. Infatti, con delibera Giunta comunale n. 2781 del 30.12.1997, il Comune di Pisa concedeva alla società STICEA in diritto di superficie per 99 anni, ai sensi dell'art.35 della L.n.865/71, due appezzamenti di terreno posti in Pisa, in località Ospedaletto, situati in largo Massei e in via Le Rene. Su tali aree, ex art.35 già citato, il Comune concedeva il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali. Il corrispettivo che la Sticea doveva versare al Comune veniva determinato tenendo conto del prezzo di esproprio dell'area. Una volta costruiti gli alloggi e i fondi commerciali, questi vennero venduti dalla Società Sticea. Nel 2012 il Comune provvedeva, pertanto, alla ripartizione fra i nuovi proprietari della somma corrispondente al conguaglio sul prezzo dell'area PEEP ed inviava loro la richiesta di pagamento. La società Sticea corrispondeva la sola quota relativa all'alloggio di sua proprietà, ma nessuno degli altri proprietari provvedeva al pagamento di quanto richiesto a titolo di conguaglio sul prezzo dell'area sostenendo che questo fosse di spettanza della Sticea. In data 26.7.2013 perveniva al Comune una nota da parte di tutti i proprietari degli alloggi, i quali, a questo punto volevano definire la questione; in essa venivano indicate le nuove quote millesimali sulla base delle quali ricalcolare le somme spettanti a ciascun proprietario. Il 9.10.2013

l'Amministrazione comunale inviava la medesima lettera a ognuno dei proprietari degli alloggi nella quale illustrava la situazione del pagamento del conguaglio sul costo dell'area PEEP – con l'indicazione dell'importo ricalcolato sulla base delle quote millesimali indicate dai proprietari – rendendo noto, altresì, che non era stato possibile escutere la polizza fideiussoria e che, pertanto, l'Ente - qualora nessun pagamento fosse pervenuto - avrebbe intrapreso un'azione legale nei confronti di Sticea e dei proprietari, in solido. Parte dei proprietari – per avere subito la disponibilità dell'immobile - decidevano, allora, di pagare gli importi indicati dal Comune. Altri, invece, non effettuavano il pagamento. Poiché ai sensi dell'art.12 della Convenzione “ In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario , relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione....”, nei confronti degli assegnatari inadempienti e della Sticea, il Comune ha promosso azione legale per il recupero della somma complessiva di € 93.757,91, chiedendo la condanna in via principale di Sticea per il pagamento dell'intera somma e in via subordinata al pagamento i singoli proprietari per gli importi suddivisi per i millesimi di proprietà (compresa Sticea).

Il Tribunale di Pisa, con sentenza n. 1911/2022, pubblicata in data 18/10/2022, non ha riconosciuto una solidarietà nell'obbligazione, ma le somme dovevano essere richieste ai singoli concessionari. Pertanto, il Tribunale ha condannato a pagare in favore del Comune di Pisa : Sticea srl € 818,79 oltre interessi; Schiaroli Luca € 6.390,20, oltre interessi; Tomesani Stefano € 6.454,54 oltre interessi; Algieri Annunziata Silvana € 6.511,32 oltre interessi; Favaro Ottavio e Scatena Vittoriana € 6.957,94 oltre interessi; Bottai Fabrizia, Lapucci Andrea e Lapucci Luca € 5.725,32 oltre interessi; Malucchi Luca e Padrevicchi Elisa € 11.430,83, oltre interessi e ha invece condannato il Comune di Pisa e per la metà in solido le parti convenute, escluse Algieri Annunziata Silvana e Sticea srl, a pagare a Sticea srl le spese di lite in misura del 99% compensato il resto, che liquida, già operata la riduzione, in € 772,00 per spese, € 7.950,00 per compensi, oltre 15% per rimborso forfettario, iva e cap se dovute come per legge.

Per le regole della solidarietà passiva e per semplicità nei rapporti (stante anche la pendenza di altre partite di dare-avere fra il Comune e gli assegnatari), sarà il Comune di Pisa a pagare l'intera somma dovuta. La pratica di rimborso è in corso di avvio insieme al recupero della somma capitale da parte dell'Ufficio Urbanistica.

Si chiede, quindi, il riconoscimento della somma dovuta a titolo di debito fuori bilancio.

Avv. Sandra Ciaramelli

Firmato digitalmente da: SANDRA
CIARAMELLI
Organizzazione: COMUNE DI PISA
Data: 21/02/2023 12:37:24

N. R.G. 976/2017



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PISA**

Il Tribunale, nella persona del Giudice onorario dott. Corinna Beconi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **976/2017** promossa da:

Comune di Pisa, attore, con avv.ti Sandra Ciaramelli e Giacomo Mannocci

Contro

Sticea srl, convenuta, con avv. Guido Giovannelli e

Tomesani Stefano, Favaro Ottavio, Scatena Vittoriana, Bottai Fabrizia,
Lapucci Andrea, Lapucci Luca, convenuti, con avv. Ornella Aglioti e

Algieri Annunziata Silvana, convenuta, con avv. Andrea Senese e

Malucchi Luca e Padrevecchi Elisa, convenuti, con avv. Maria Greca Orsini
e

Schiaroli Luca, convenuto contumace e

Cacielli Simone, terzo chiamato contumace e

Vaccariello Alessandro Francesco, terzo chiamato contumace

■ ■ ■

la causa veniva posta in decisione sulle conclusioni precisate come da
verbale di udienza del 25 giugno 2022:

conclusioni di parte attrice: *“Condannare le parti convenute alla
corresponsione nei confronti del Comune di Pisa, oltre gli interessi legali sino*

al saldo dei seguenti importi: la società Sticea s.r.l per l'intero importo di € 93.757,91, le altre parti convenute e terzi chiamati, nel caso in cui la suddetta somma non venga corrisposta dalla società Sticea s.r.l ognuno con l'importo indicato nell'atto di citazione, ad eccezione della Sig.ra Giachè Roberta per intervenuta transazione. Con vittoria di spese e diritti".

conclusioni di parte convenuta Sticea srl: *"Vista la proposizione del tentativo di mediazione da parte del Comune di Pisa di cui al procedimento n. 83/2022 presso l'OCPIA definito con verbale negativo del 27.04.2022, la società Sticea Srl insiste nel merito rispetto a quanto dedotto, domandato (anche in via riconvenzionale), eccepito e concluso nella comparsa di costituzione e nelle memorie ex art. 183 nn. 1, 2 e 3. Inoltre, la convenuta Sticea srl, - previa concessione dei termini per il deposito degli scritti conclusivi di cui all'art. 190 c.p.c. - precisa le conclusioni insistendo affinché codesto Ill.mo Tribunale voglia contrariis reiectis: - nel merito, in via principale: rigettare la domanda del Comune di Pisa nei confronti di Sticea Srl, in quanto infondata in fatto ed in diritto; - nel merito, in via subordinata e riconvenzionale: condannare i Sigg.ri Luca Schiaroli, Stefano Tomesani (e per effetto dell'estensione del contraddittorio operato da Sticea Srl anche il Sig. Simone Cacelli, terzo chiamato da quest'ultimo), Annunziata Silvana Algieri (e per effetto dell'estensione del contraddittorio operato da Sticea Srl anche il Sig. Alessandro Fancesco Vaccariello, terzo chiamato da quest'ultima), Ottavio Favaro, Vittoriana Scatena, Fabrizia Bottai, Andrea Lapucci, Luca Lapucci, Luca Malucchi ed Elisa Padrevecchi, ciascuno per la rispettiva quota di competenza, a rilevare indenne Sticea Srl da qualsiasi obbligo di pagamento nei confronti del Comune di Pisa che dovesse essere posto a carico della Società all'esito del presente giudizio; - in ogni caso, rigettare la domanda riconvenzionale di manleva formulata contro Sticea Srl dai convenuti Sig.ri Tomesani, Favaro, Scatena, Bottai e Lapucci (Andrea e Luca) in quanto infondata in fatto e diritto; - in ogni caso, rigettare la*

domanda riconvenzionale formulata contro Sticea Srl dai convenuti Sig.ri Tomesani, Favaro, Scatena, Bottai e Lapucci (Andrea e Luca) e riferita a presunti vizi della cosa compravenduta perché inammissibile, essendo i suddetti decaduti dalla garanzia ai sensi degli art. 1490 e 1495 c.c. e, comunque, infondata in fatto e in diritto; - in ogni caso, con piena vittoria di spese e competenze professionali”.

conclusioni di parte convenuta Tomesani + altri: *“in via preliminare, voglia il Giudice pronunciare l'improcedibilità del giudizio per mancato efficace esperimento del tentativo di conciliazione e/o della negoziazione assistita, con ogni conseguenza di legge. Nel merito, respingere la domanda del Comune di Pisa e la conseguente domanda riconvenzionale formulata da Sticea nei confronti dei convenuti comparenti. In ipotesi, in via riconvenzionale, condannare la STICEA SRL a garantire e manlevare i Sig.ri BOTTAI FABRIZIA, LAPUCCI LUCA e LAPUCCI ANDREA eredi di LAPUCCI CLAUDIO, FAVARO OTTAVIO e SCATENA VITTORIANA, da quanto eventualmente, e in via denegata, questi fossero tenuti a versare al Comune di Pisa. Il Sig. Stefano Tomesani, chiede inoltre che, in denegata ipotesi di ritenuta debenza della somma richiesta dal Comune di Pisa, venga dichiarato tenuto al pagamento - in manleva e garanzia - il Sig. Simone Cacelli, dante causa, in virtù del contratto di vendita del 16 maggio 2008, a rogito Notaio Jacopo Sodi. In via istruttoria si chiede ammissione di prova per testi, indicati nella Geom. Barbara Fogli su seguente capitolo di prova: 1 – DCV che per l'elaborazione delle tabelle millesimali di cui al doc. 11 del fascicolo del Comune di Pisa, che vi si mostra, avete potuto accedere solo ad alcune unità immobiliari e che le superfici convenzionali sono state rilevate da documenti”.*

conclusioni di parte convenuta Algieri: *“in via assolutamente preliminare, dichiarare improcedibile la domanda spiegata verso la*

comparente per erronea e viziata introduzione della mediazione delegata (e in materia obbligatoria) ex art. 5 comma 1 bis d.lgs. 28/10 e successive modifiche, con ogni consequenziale pronunzia di diritto e ragione; sempre in via preliminare, dichiarare la nullità della procura alle liti rilasciata dall'ente attoreo per violazione e/o erronea applicazione dell'art. 34 bis Regolamento del Comune di Pisa, e per l'effetto dichiarare improcedibile o rigettare la domanda spiegata pro quota verso la comparente; nel merito, accertata la mancata e/o corretta accettazione negli atti di vendita Sticea/Vaccariello e Vaccariello/Algieri ex art. 1341 c.c., dichiarare la nullità parziale della stessa e la inapplicabilità alla comparente dell'art. 12 Convenzione ai rogiti notar Gambini del 2000, con conseguente rigetto della domanda spiegata pro quota verso la comparente; sempre nel merito, gradatamente, dichiarare che la comparente nulla deve al Comune di Pisa per i fatti e le ragioni di cui al punto sub d) della parte narrativa della comparsa, e per l'effetto rigettare la domanda spiegata pro quota verso la comparente; ancora nel merito ed in modo ulteriormente gradato, ritenere che nella fattispecie de qua l'ente amministrativo attore si è comportato in modo difforme al generale precetto di cui all'art. 1175 c.c.; e che quindi la domanda spiegata verso la Algieri costituisce abuso del diritto e con conseguente inammissibilità della stessa, per le motivazioni spiegate nel punto sub e) della parte narrativa della comparsa; nel merito e in manleva nel denegato caso di ritenuta debenza della somma, anche in via parziale, richiesta dal Comune di Pisa, condannare il sig. ALESSANDRO FRANCESCO VACCARIELLO, NATO A PISA IL 27/12/982, ALLORA RESIDENTE IN PISA, LARGO MASSEI 19 (C.F. VCC LSN 82T27 G702F), dante causa della comparente giusta le norme di legge in materia di evizione che in virtù delle norme di cui all'atto di compravendita notar Romoli 8/8/12 Rep. 36606, trascritto il successivo 10/8/12 al Reg.Part. 9703 Conservatoria RR II Pisa, ritualmente citato in causa ex artt. 163, 163 bis e 269 cpc e dichiarato dal GI contumace in causa, affinché il medesimo la tenga indenne da qualsiasi pronunzia

sfavorevole che la stessa abbia a subire all'esito del presente procedimento, anche in punto di spese ed interessi. Con ogni conseguenziale pronunzia di legge ed in ogni caso con vittoria di competenze professionali, oltre a spese generali 15%, Iva e Cap come per legge".

conclusioni di parte convenuta Malucchi + 1: *"in via preliminare, dichiarare l'improcedibilità e/o l'estinzione del giudizio per mancato efficace espletamento da parte del Comune di Pisa del procedimento di mediazione disposto dal Giudice; sempre in via preliminare, per le motivazioni tutte sopra esposte, accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva dei Sigg. Padrevecchi Elisa e Malucchi Luca, con conseguente declaratoria di estromissione degli stessi dal presente giudizio; in subordine e nel merito, respingere le domande tutte formulate dal Comune di Pisa in quanto inammissibili e/o per intervenuta prescrizione e/o comunque perché infondate in fatto e in diritto, rigettando altresì la conseguente domanda subordinata e riconvenzionale formulata da Sticea S.r.l. nei confronti dei convenuti Padrevecchi Elisa e Malucchi Luca; in ulteriore subordine, per l'ipotesi denegata di accoglimento, anche parziale, della domanda attrice, e per quanto possa occorrere anche in via riconvenzionale, dichiarare tenuta e quindi condannare Sticea S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento e/o al risarcimento in favore dei Sigg. Malucchi e Padrevecchi, e/o comunque a manlevarli e tenerli indenni, di tutto quanto questi ultimi fossero eventualmente obbligati a versare in favore dell'attore per i titoli di cui è causa nonché per spese di lite; in ogni caso, con vittoria delle spese e dei compensi di giudizio, oltre rimborso spese generali, iva e cap come per legge e ogni altra conseguenziale pronuncia".*

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato nel febbraio 2017, il **Comune di Pisa** chiedeva condannarsi Sticea srl al pagamento di € 93.757,91 e in via subordinata al pagamento: Schiaroli Luca di € 6.390,20, Giachè Roberta di € 6.445,71, Tomesani Stefano di € 6.454,54, Algieri Annunziata Silvana di € 6.511,32, Sticea srl di € 818,79, Favaro Ottavio e Scatena Vittoriana di € 6.957,94, Bottai Fabrizia, Lapucci Andrea e Lapucci Luca di € 5.725,32, Donati Clite di € 5.609,25, Benci Enzo di € 5.649,62, Schiavottiello Paola di € 5.573,92, Moretti Dorella di € 15.356,49, Di Beo Maresa di € 10.833,98, Malucchi Luca e Padrevecchi Elisa di € 11.430,83; allegava: di aver sottoscritto il 1.03.2000 con Sticea la convenzione per concessione del diritto di superficie su due appezzamenti in località Ospedaletto Pisa per costruzioni in edilizia economica e popolare e relativi servizi; che il prezzo teneva conto del prezzo di esproprio dell'area e Sticea versava un acconto impegnandosi a corrispondere il conguaglio a saldo del prezzo definitivo; Sticea presentava polizza fideiussoria della SIC a garanzia del versamento del conguaglio e il 24.08.2001 pagava un primo acconto sul costo dell'area; che con raccomandata del 12.12.2011 il Comune definiva la media dei costi per l'intero comparto PEEP e chiedeva a Sticea il saldo di € 210.746,14; che Sticea comunicava di aver ceduto tutti i 23 alloggi e due fondi commerciali – comunicando nominativi e atti di compravendita - eccetto un alloggio che rimaneva in proprietà della stessa, oltre ai parametri da utilizzare per la ripartizione in quote del conguaglio; che il Comune inviava la richiesta di pagamento ai singoli proprietari senza esito, fatta eccezione per Sticea; che dopo ulteriore corrispondenza, il Comune chiedeva l'escussione della polizza alla compagnia assicuratrice che però risultava cessata nel 2006; che i proprietari degli alloggi inviavano (26.07.2013) al Comune una nota con le nuove quote millesimali su cui ricalcolare le somme e il Comune richiedeva a ognuno dei proprietari l'importo ricalcolato sulla base di dette quote ma solo parte di essi provvedevano al pagamento; che in base all'art. 12 della Convenzione “in

forza del trasferimento degli alloggi gli acquirenti e successivamente i loro aventi causa subentrano nella posizione giuridica del concessionario relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione...”.

Si costituivano **Bottai Fabrizia, Lapucci Andrea, Lapucci Luca, Donati Clite, Favaro Ottavio, Scatena Vittoriana Giachè Roberta, Tomesani Stefano** ed eccepivano: l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione obbligatoria e della negoziazione assistita; l'inopponibilità della Convenzione per aver acquistato i beni immobili da Sticea nel corso del 2008, a distanza di cinque anni dalla fine dei lavori, e la richiesta del Comune era stata formulata nel dicembre 2011 solo nei confronti di Sticea e dopo la comunicazione da parte di Sticea dei nominativi dei nuovi proprietari il Comune non aveva escusso la polizza fideiussoria; che il richiamo in blocco negli atti di acquisto delle clausole della Convenzione, confermate ex art. 1341 cc, è inefficace e invalido perché non garantisce l'attenzione del contraente debole verso la clausola sfavorevole compresa in quelle richiamate; sostenevano la responsabilità del Comune per non aver tempestivamente escusso la garanzia fideiussoria; chiedevano in via riconvenzionale il risarcimento dei danni da vizi degli immobili accertati tramite ATP; infine Tomesani chiedeva la chiamata del suo dante causa Cacelli Simone.

Si costituiva **Algieri Silvana Annunziata** ed eccepiva: l'improcedibilità per mancato esperimento della negoziazione e mediazione obbligatoria; la mancanza di accettazione della clausola vessatoria n. 12 della Convenzione perché nell'atto di trasferimento tra Vaccariello (dante causa di Algieri) e Sticea viene fatto riferimento alla clausola n. 16, nell'atto tra Vaccariello e Algieri esiste la clausola ma è omesso il riferimento all'art. 12, il Comune non ha prodotto le raccomandate con cui si doveva informare della

accettazione specifica della clausola (art. 12 citato ultimo comma) e non si è completata la fattispecie a formazione progressiva costitutiva dell'obbligo; l'avvenuto pagamento da parte di Algieri che ha acquistato con prezzo determinato a corpo, senza alcuna menzione negli atti di acquisto di prezzo a conguaglio; la negligenza contrattuale nella gestione del rapporto tra Comune e Sticea per le comunicazioni non chiare inviate dal Comune agli acquirenti e per la mancata escussione o sostituzione della polizza fideiussoria; chiedeva la chiamata del dante causa di Algieri, Alessandro Francesco Vaccariello.

Si costituivano **Padrevecchi Elisa e Malucchi Luca** ed eccepivano: di aver già pagato a Sticea il prezzo da questa dovuto al Comune per la concessione del diritto di superficie dato che nel contratto di acquisto è previsto che il prezzo è “... *comprensivo dell'importo dovuto al Comune per la concessione del diritto di superficie e per la urbanizzazione dell'area ...*”; l'infondatezza della domanda subordinata proposta dal Comune in base all'art. 12 Convenzione, posto che la clausola non si riferisce all'obbligo di pagamento assunto da Sticea per il prezzo per la concessione del diritto di superficie ma agli obblighi e ai vincoli afferenti la natura economico-popolare degli alloggi; la responsabilità del Comune di Pisa per il mancato incasso delle somme dovute da Sticea, dato che dopo aver ricevuto gli atti di trasferimento non ha eccepito agli acquirenti l'esistenza di un presunto diritto di credito e non ha tempestivamente escusso la polizza fideiussoria.

Si costituiva **Sticea srl** contestando dettagliatamente quanto dedotto dalle altre parti, in particolare che gli oneri di cui oggi viene richiesto il conguaglio sono obbligazioni *propter rem* che, essendo la convenzione richiamata nei singoli atti di acquisto e trascritta, seguono il bene e hanno effetto nei confronti degli acquirenti e loro aventi causa; che alla data degli atti di compravendita il conteggio da parte del Comune non era ancora

venuto a esistenza, quindi tali somme non potevano essere specificate negli atti di acquisto.

All'udienza del 17.10.2019, cessata la materia del contendere tra il Comune e Donati Clite per intervenuta transazione, il giudice dichiarava estinto il giudizio nei confronti di **Donati Clite**.

All'udienza del 9.07.2020, cessata la materia del contendere tra il Comune e Giachè Roberta per intervenuta transazione, il giudice dichiarava estinto il giudizio nei confronti di **Giachè Roberta**.

- Sul tentativo di mediazione e la condizione di procedibilità

L'art. 5 comma 1 *bis* d.lgs 28/2010, come è noto, dispone che chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di (segue elenco) è tenuto preliminarmente, assistito dall'avvocato, a esperire il procedimento di mediazione; per individuare se si tratti di materia soggetta al previo esperimento di mediazione deve farsi riferimento al contenuto del rapporto sostanziale/negoziale intercorrente tra le parti; nel caso di specie la domanda ha ad oggetto il pagamento di una somma per saldo del prezzo di concessione del diritto di superficie di un'area; per la precisione il Comune di Pisa, proprietario del terreno oggetto di concessione, costituiva a favore di Sticea il diritto di superficie per la costruzione di case di edilizia economica e popolare per la durata di 99 anni rinnovabili; il corrispettivo della concessione del diritto di superficie veniva convenuto ex art. 35, comma 12, L. 865/71 in misura pari alla media dei costi di esproprio in ragione di metro cubo edificabile (escluse le aree assegnate all'ATER); tale prezzo – che nell'atto di concessione veniva solo stimato – era soggetto a congruaggio e doveva essere determinato a consuntivo in relazione alle effettive spese sostenute dal Comune per l'acquisizione di tutte le aree comprese nel PPA, sia destinate alla residenza sia ad opere di urbanizzazione; la convenzione prevedeva i requisiti per

accedere all'acquisto o alla locazione delle unità immobiliari e limitazioni sulle alienazioni sia quanto ai tempi che ai prezzi; gli acquirenti e i loro eventuali aventi causa subentravano nella posizione giuridica del concessionario relativamente a tutti i diritti, oneri e obblighi nascenti dalla convenzione; negli atti di trasferimento degli alloggi dovevano essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiarava di conoscere e accettare la convenzione, clausole da confermare ai sensi dell'art. 1341 cc; quindi, giusta la clausola come richiamata nei contratti di acquisto e trascritta (su cui *infra*), gli oneri e obblighi nascenti dalla convenzione, oltre che i diritti, si trasferiscono all'acquirente e al suo eventuale avente causa come obbligazioni reali (o *propter rem*).

Ciò posto, può ritenersi che la controversia rientri – ai fini della mediazione obbligatoria - nella “materia di diritti reali” sia perché si tratta del corrispettivo (a conguaglio) per la concessione del diritto di superficie sia per la realtà del credito vantato.

Quanto al procedimento di mediazione, la parte che non possa o non intenda partecipare personalmente all'incontro di mediazione può farsi sostituire da un altro soggetto, che può essere lo stesso avvocato difensore, a condizione che questi sia fornito di apposita procura speciale sostanziale con oggetto la partecipazione alla mediazione nonché il conferimento del potere di disporre dei diritti sostanziali su cui si controverte (Cass. 8473/2019); il requisito formale di detta procura, ex art. 1392 cc, deve essere il medesimo di quello del contratto che il rappresentante deve concludere, quindi solo nel caso in cui le parti, all'esito positivo del procedimento di mediazione, concludano un contratto o compiano un atto con effetti modificativi, estintivi, costitutivi di diritti reali su beni immobili è necessario ai fini della trascrizione che la sottoscrizione dell'accordo sia autenticata dal notaio, negli altri casi il mediatore certifica l'autografia della sottoscrizione delle parti.

L'eccezione formulata dalle parti convenute, però, riguarda la procura rilasciata dall'ente al proprio avvocato difensore e da questi autenticata; in particolare i convenuti, con l'eccezione di Sticea, hanno eccepito (cfr. verbale di mediazione) che *"...l'art. 34 bis dello Statuto del Comune di Pisa prevede che a monte della rappresentanza in giudizio dell'ente amministrativo (affidata ai dirigenti dello specifico settore di competenza) debba essere rilasciata ex art. 34 bis comma 2 dello Statuto, l'autorizzazione del dirigente preposto alla tutela legale del Comune ... nella presente mediazione ... sussiste la procura dell'attuale dirigente dello specifico settore di cui si discerne ma difetta del tutto il provvedimento previamente autorizzativo del dirigente preposto alla tutela legale ..."*; nei successivi atti difensivi (cfr. comparsa conclusionale Algieri) hanno ulteriormente eccepito che la procura rilasciata dal Comune al proprio avvocato è stata autenticata dal legale e non dal notaio, instando per la chiusura della causa in rito sulla dedotta eccezione di procedibilità.

Le eccezioni sollevate vanno respinte.

Quanto alla prima – necessità del provvedimento autorizzativo del dirigente preposto alla tutela legale – nel procedimento di mediazione non si versa in attività giudiziale ma gestionale (cfr. art. 1 definizioni d.lgs 28/2010) ed è espressamente previsto dall'art. 16, comma 1 lett.f), d.lgs 165/2011 che il dirigente dell'ufficio dirigenziale competente sulla materia oggetto di controversia abbia la rappresentanza dell'amministrazione davanti all'organismo di mediazione e sottoscriva la proposta di conciliazione e si applica l'art. 34 dello Statuto comunale.

Quanto alla seconda – necessità di una procura speciale sostanziale autenticata dal notaio o, in questo caso, dal segretario comunale ex art. 97 Tuel – ad avviso di questo giudice nel caso di specie la procura, non procura alle liti ma contratto di patrocinio dove la sottoscrizione del legale può valere non per autentica ma come accettazione, deve essere rilasciata per scritto (art. 17 r.d. 2440/1923) ma non è soggetta a ulteriori vincoli di

forma, in particolare non richiede l'autentica della sottoscrizione, non più di altri atti firmati dal dirigente idonei a impegnare la volontà dell'ente; ma anche ammesso che ciò sia necessario, la conseguenza in ipotesi derivante da una procura che presenti un difetto di rappresentanza, assistenza o autorizzazione, sulla base di una lettura costituzionalmente orientata ex artt. 24 e 111 Cost. della normativa in discorso, può essere solo quella di un rinvio dell'incontro di mediazione per permettere la regolarizzazione dell'atto o la comparizione personale della parte (i.e. il dirigente), trovando applicazione, semmai, gli artt. 1398 e 1399 cc; se questo è previsto ex art. 182 cpc nel processo per la procura alle liti a maggior ragione deve consentirsi in un procedimento deformalizzato con finalità conciliative quale quello di mediazione (“...*ricerca di un accordo amichevole...*”).

Peraltro Sticea a verbale del procedimento di mediazione ha manifestato la propria indisponibilità a entrare in mediazione (di talchè l'eccezione di improcedibilità svolta nella comparsa di costituzione pare carente di interesse) chiedendo darsi atto dell'esito negativo, quindi vanno respinte perché infondate le eccezioni preliminari e si considera avverata la condizione di procedibilità ex art. 8 comma 4 bis d.lgs 28/2010.

- Nel merito in via preliminare

Parte attrice ha precisato le conclusioni (udienza del 24.06.22) chiedendo la condanna dei convenuti (Sticea e in via subordinata le altre parti) al pagamento dell'intero credito vantato e quantificato in € 93.757,91 (come da atto di citazione del gennaio 2017) fatta eccezione per la convenuta Giaché, giusta atto di transazione intervenuto; va richiamato il documento senza numero depositato da parte attrice il 28.01.2020 denominato “situazione conguagli gennaio 2020”: detto documento, formato dal Comune di Pisa Direzione Patrimonio P.O. Ufficio Espropri e Demanio Marittimo U.O. Espropri, datato 27.01.2020, oggetto: PEEP 95. Assegnazione aree alla società Sticea. Richiesta di conguaglio sul prezzo di

concessione dell'area. Situazione al gennaio 2020, sottoscritto da l'istruttore tecnico dott. Geom. Leonardo Gemignani e dal funzionario geom. Gabriele Ricoveri, riporta la situazione dei conguagli dovuti e dei pagamenti effettuati alle date di ottobre 2013, agosto 2014 (data di invio della documentazione alla avvocatura) e infine gennaio 2020, precisando i pagamenti intervenuti negli anni 2016, 2017 e 2018; alla data dell'agosto 2014 la somma richiesta era € 102.159,13 suddivisa pro quota tra Schiaroli, Giaché, Tomesani, Algieri, Sticea, Favaro, Bottai, Donati, Benci, Schiavottiello, De Beo, Di Vita, Moretti, Malucchi; dopo il pagamento da parte di Di Vita il 20.01.2016 l'importo ammontava a € 93.757,79, che è quanto richiesto in citazione; dopo la notifica dell'atto di citazione e prima della data di prima udienza hanno pagato Benci, Schiavottiello, Di Beo, Donati e Moretti; alla data del gennaio 2020, gli importi richiesti (in sorte capitale e interessi per ritardato pagamento alla data di ottobre 2013) erano i seguenti: Schiaroli € 6.390,20, Giaché € 6.445,71, Tomesani € 6.454,54, Algieri € 6.511,32, Sticea € 818,79, Favaro € 6.957,94, Bottai € 5.725,32, Malucchi € 11.430,83, totale € 50.374,65, somma dalla quale detrarre quanto corrisposto da Giaché (€ 6.445,71) e pertanto € 43.928,94, oltre interessi legali nel frattempo maturati; il documento non è stato oggetto di contestazione e quindi questa è la somma di cui si discute; la circostanza è stata dedotta dal Comune a verbale dell'udienza del 22.10.2019 e da Sticea nella I memoria ex art. 183 cpc ma il Comune non ha preso espressamente posizione sul punto nei propri atti difensivi.

Il Comune, pur avendo prodotto questa precisazione del credito, non dice per quali motivi Sticea o in subordine le altre parti, dovrebbero pagare l'intero importo richiesto in citazione e nelle precisate conclusioni, quindi quanto ai convenuti non costituiti nel presente giudizio che hanno pagato capitale e interessi dopo la notifica dell'atto di citazione e prima della data di udienza indicata in citazione – Benci, Schiavottiello, Di Beo e Moretti - va dichiarata cessata la materia del contendere; nei confronti dei convenuti

Donati (cfr. ordinanza a verbale del 22.10.2019) e Giaché (cfr. ordinanza a verbale del 9.07.2020) è stato già dichiarato estinto il processo per le transazioni intervenute; per gli altri convenuti, attuali parti in causa, la domanda deve essere limitata alla somma come avanti determinata.

- Sulle obbligazioni in solido

L'art. 12 della convenzione dispone: *“In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti e, successivamente i loro aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario, relativamente a tutti i diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente convenzione...”*. Il subentro nella posizione giuridica del concessionario si attua mediante l'inserimento negli atti di trasferimento degli alloggi di clausole, da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali l'acquirente deve dichiarare di conoscere e accettare la convenzione, impegnarsi a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni, quindi sottoscrivere le clausole ex art. 1341 cc; la verifica del rispetto di questa previsione è affidata all'obbligo previsto per il venditore di trasmettere al Comune con lettera raccomandata la copia autentica di ogni nota di trascrizione entro 60 giorni dal trasferimento del bene e la violazione dell'obbligo è sanzionata con il pagamento a carico del concessionario di una penale del 5% del valore convenzionato dell'alloggio (art. 16 lett. c, convenzione).

Sostiene l'attore che obbligata al pagamento del conguaglio del prezzo per la concessione del diritto di superficie dell'area sia in ogni caso Sticea nella sua qualità di concessionario e, nel caso di mancato pagamento da parte di questa, siano tenuti gli acquirenti degli alloggi.

In mancanza di ulteriori deduzioni in fatto o diritto si presume che la solidarietà passiva sia affermata sulla base del disposto dell'art. 3 Convenzione *“Il corrispettivo della concessione del diritto di superficie è stato convenuto dalle parti ...detto prezzo sarà determinato a consuntivo in relazione alle effettive spese sostenute dal Comune ... il concessionario ...*

versa al Comune a titolo di acconto sul prezzo delle aree e salvo conguaglio ...il concessionario si impegna a corrispondere al Comune il conguaglio a saldo del prezzo ...a garanzia del puntuale versamento del conguaglio il concessionario ha presentato ... polizza fideiussoria...”.

Fermo che il Comune debba ricevere il pagamento del conguaglio del prezzo sulla base degli oneri sostenuti per espropriazioni e urbanizzazione delle aree, è il senso letterale dell'art 12 della convenzione che rivela il carattere reale dell'obbligazione per cui è richiesto il pagamento degli oneri e, quindi, il transito unitamente alla *res*; non può trovarsi altro senso, infatti, nell'espressione *“in forza del trasferimento degli alloggi ... subentrano nella posizione giuridica del concessionario...”*, se non di un preventivo assenso alla cessione della posizione contrattuale - *“ciascuna parte può sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti da un contratto a prestazioni corrispettive se queste non sono ancora eseguite, purché l'altra parte vi consenta”* (art. 1406 cc) - limitatamente alla parte di diritto di superficie relativo al bene trasferito e alla quota di beni comuni, comprensiva delle garanzie e obblighi accessori a carico delle parti; infatti la convenzione, oltre agli oneri a conguaglio di cui qui viene chiesto il pagamento, prevede criteri di assegnazione, determina prezzi di cessione, limitazioni temporali alle alienazioni (cfr. artt. 11 e 16 convenzione), obblighi ai quali sono tenuti anche gli aventi causa (cfr. artt. 15 e 16 *“le violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione comportano a carico del responsabile ...agli aventi causa inadempienti, nei casi di cui al comma precedente ...”).*

Ciò posto, trovano applicazione gli artt. 1407, comma 1, e 1408 cc: *“se una parte ha consentito preventivamente che l'altra sostituisca a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, la sostituzione è efficace nei suoi confronti dal momento in cui le è stata notificata o l'ha accettata ...il cedente è liberato dalle sue obbligazioni verso il contraente ceduto dal momento in cui la sostituzione diviene efficace nei confronti di questo ...”.*

Nella convenzione sono nel dettaglio previste le modalità di inserimento negli atti di trasferimento delle clausole richiamanti la convenzione, l'obbligo di sottoscrizione ai sensi dell'art. 1341 cc, la trascrizione nei RRII delle clausole, la notifica dei contratti per lettera raccomandata (art. 12 convenzione); tale obbligo non viene meno per effetto del primo trasferimento ma persiste "*per l'intera durata della convenzione*" (art. 15 convenzione), periodo durante il quale dovrà essere inviata al Comune e alla Regione con lettera raccomandata, entro trenta giorni dalla stipulazione, copia autentica dei contratti di alienazione, locazione e assegnazione in proprietà o in godimento e di quelli che comportino costituzione o trasferimento di diritti reali sulle medesime abitazioni. Quindi la sostituzione che libera il cedente (non solo concessionario) dalle sue obbligazioni diviene efficace con il ricevimento, da parte del Comune contraente ceduto e della Regione, della raccomandata con le copie conformi dei contratti, salvo l'accertamento dei requisiti del nuovo nucleo familiare e la conformità dell'atto o del contratto alle disposizioni che disciplinano l'intervento nel quale le abitazioni sono comprese e alla convenzione comunale (art. 15, comma 2, convenzione).

Non è presente nella convenzione un'espressa riserva di non liberare il concessionario cedente, quindi non trova applicazione il secondo comma dell'art. 1408 cc che prevede un rapporto di sussidiarietà del rapporto cedente/ceduto a quello cessionario/ceduto; in ogni caso, se questa è la disciplina in via generale della cessione del contratto, certamente nel caso di obbligazioni reali o *propter rem*, come quelle di cui qui si discute, l'individuazione del soggetto legittimato passivo della pretesa avviene sulla base della titolarità della *res* e nel caso di circolazione del bene per individuare il soggetto onerato dell'adempimento dovrà guardarsi al momento in cui l'obbligazione è sorta: l'alienante resta obbligato per le obbligazioni sorte antecedentemente all'atto di alienazione e il compratore,

nuovo proprietario, risponderà delle obbligazioni sorte successivamente al trasferimento.

Quindi non c'è solidarietà passiva nell'obbligazione tra Sticea e gli acquirenti proprietari degli alloggi.

L'obbligazione di pagamento di una somma di denaro, perché possa essere esattamente adempiuta, richiede che sia determinata nel suo ammontare o determinabile in base al titolo, sia cioè liquida; l'obbligazione per cui è processo, di pagamento del conguaglio degli oneri sostenuti dal Comune in relazione all'area PEEP, fa parte dell'insieme dei diritti e obblighi contrattuali che sono stati oggetto di trasferimento nei contratti di vendita degli alloggi, pertanto per individuare il soggetto obbligato sarà necessario verificare se, al momento della vendita delle unità immobiliari, l'obbligazione era venuta a esistenza nei suoi requisiti di certezza, liquidità ed esigibilità (su cui *infra*).

- Carattere imperativo della previsione

L'art. 35, comma 12, l. 865/71 (*"i corrispettivi della concessione in superficie ... e i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune... per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano approvato ..."*) è norma imperativa di ordine pubblico; Cons. Stato n. 50/2012: *"Tali costi devono essere riferiti, in coerenza, al relativo comparto edificabile per lasciare inalterati i necessari "utili ed oneri" tra i vari attuatori ed i singoli beneficiari. Di conseguenza, quand'anche nessuna previsione fosse contenuta in convenzione, così come dedotto, dovrebbe ad ogni modo ritenersi operante ex art. 1339 c.c., per il conguaglio contestato, il contenuto inderogabile delle richiamate disposizioni legislative che sorreggono la convenzione stessa e che impongono la completa copertura delle spese sostenute dal Comune ai suddetti scopi (Consiglio di Stato IV, 21 febbraio 2005, n. 577)"*.

Quindi, anche nel caso in cui i contratti per cui è causa non contenessero espressamente la previsione pattizia, come invece contengono con il richiamo – e la trascrizione – delle clausole della convenzione, la clausola relativa all'obbligo di pagamento del conguaglio dei surrichiamati oneri sarebbe *ex lege* inserita nel contratto ai sensi dell'art. 1339 cc.

Per quanto qui di interesse, gli atti di trasferimento stipulati da Sticea (in atti) richiamano la convenzione nei termini dalla stessa previsti e avanti più volte descritti, in particolare: atto del 29.03.2005 con Elisa Padrevecchi e Luca Malucchi, atto del 15.04.2008 con Claudio Lapucci (dante causa di Luca e Andrea Lapucci) e Fabrizia Bottai, atto del 21.11.2008 con Ottavio Favaro e Vittoriana Scatena, atto del 19.10.2006 con Simone Cacelli (dante causa di Stefano Tomesani), atto del 16.12.2008 con Luca Schiaroli, atto del 16.12.2008 con Alessandro Francesco Vaccariello (dante causa di Annunziata Silvana Algieri).

- Sulle eccezioni delle parti convenute

Preliminarmente va precisato che la cristallizzazione e relativa richiesta del credito da parte del Comune ai titolari degli alloggi è avvenuta una prima volta nel mese di febbraio 2012 (*dies a quo* dal quale decorre, in ipotesi, la prescrizione) e di nuovo nel mese di ottobre 2013 (cfr. doc. 12 attore e documento “situazione conguagli al gennaio 2020”), quindi rispetto a contratti che sono stati stipulati tra il 2005 e il 2008 è evidente che il conguaglio dovuto alla data della stipula di detti contratti non era ancora stato determinato e contabilizzato dal Comune e il credito non si è prescritto.

1. Sull'avvenuto pagamento al momento dell'acquisto delle unità immobiliari anche degli oneri di espropriazione e urbanizzazione: questa eccezione resta assorbita in quanto già sopra esposto, la concessione - che, si ripete, era richiamata nei contratti e trascritta – prevedeva espressamente il pagamento del conguaglio per gli oneri;

si tratta di obbligazione reale che transita con il bene al quale inerisce; anche dove non fosse stata espressamente inserita nei contratti la clausola di richiamo alla concessione, la clausola del pagamento dei residui oneri dovuti doveva ritenersi operante ex art. 1339 cc; nell'ipotesi che al pagamento degli ulteriori oneri a conguaglio anche per le unità immobiliari già cedute avesse provveduto Sticea (cfr. art. 1180 cc), questa avrebbe avuto il diritto di regresso nei confronti dei singoli acquirenti degli alloggi ex art. 2033 cc.

2. Sulla mancata escussione della polizza fideiussoria: è irrilevante, rispetto alle posizioni degli acquirenti degli alloggi, che la polizza sia stata escussa o meno; il soggetto garantito era il Comune e non gli acquirenti e nell'ipotesi di pagamento da parte dell'assicuratore, sarebbe stato pacificamente applicabile l'art. 1916 cc che prevede il diritto dell'assicuratore che ha pagato l'indennità di surrogarsi nei diritti dell'assicurato (Comune) verso i terzi responsabili.
3. Sulla dedotta vessatorietà delle clausole della convenzione: in disparte la pacifica inapplicabilità al caso di specie della disciplina consumeristica, l'unica clausola, in ipotesi vessatoria, che potrebbe venire in rilievo riguarda le restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi disciplinate dall'art. 16 della convenzione per i vari casi ivi previsti (a titolo di esempio art. 16 sub a) *“nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui all'art. 13 ... sarà applicata al superficiario alienante una penalità convenzionale...”*), mentre quanto alle condizioni generali di contratto unilateralmente predisposte (art. 1341, comma 1, cc) se ne richiede la sottoscrizione nel loro complesso, e non specificamente per singole clausole, a garanzia della conoscenza del contenuto contrattuale con l'ordinaria diligenza; nel caso che ci occupa non vengono sollevate eccezioni circa la limitazione della

libertà contrattuale, venendo in discorso solo l'obbligo del pagamento del conguaglio, sul quale sopra si è già detto.

4. Sul residuo importo dovuto da Sticea. La richiesta del pagamento degli oneri per le singole unità abitative è stata rivolta a Sticea una prima volta il 23.02.2012 (doc. 14 Sticea) per € 5.065,49 in sorte capitale oltre interessi di rateizzazione, totale € 5.343,19; dopo il calcolo effettuato dal Comune sulla base dei millesimi, viene ripetuta il 9.10.2013 (doc. 12 Comune e documento non numerato 'situazione dei conguagli al gennaio 2020') per € 5.694,47 oltre interessi per ritardato pagamento, totale € 5.884,28, quindi al gennaio 2020 restava da corrispondere la somma di € 818,79, oltre gli ulteriori interessi nel frattempo maturati; la somma non viene specificamente contestata da Sticea (cfr. paragr.16 della comparsa di costituzione), la società infatti non tiene conto del computo degli interessi di rateizzazione (come da calcolo previsto nella convenzione) e moratori.

- Sulla domanda riconvenzionale.

Tomesani, Favaro, Scatena, Bottai e Lapucci hanno proposto domanda di risarcimento del danno per vizi e difetti degli immobili; hanno dedotto di aver acquistato gli immobili nel 2008 (tra aprile e dicembre), di aver ricevuto dal Comune la richiesta di conguaglio nel febbraio 2012, di aver promosso un ATP per la determinare il costo di eliminazione dei vizi, non altrimenti descritti né collocati temporalmente quanto alla loro scoperta e denuncia; la domanda di garanzia per vizi dell'immobile compravenduto va rivolta al venditore-costruttore, in disparte ogni considerazione sulla tempestività/decadenza, mentre oggetto del processo è il pagamento del conguaglio degli oneri dovuti al Comune per il pareggio dei costi di espropriazione e urbanizzazione delle aree

concesse con diritto di superficie, pertanto la domanda riconvenzionale è inammissibile.

- Sulle chiamate dei terzi danti causa

L'obbligazione reale di pagamento degli oneri è a carico del titolare del bene al momento della venuta a esistenza del credito nei suoi requisiti, oltre che di certezza anche di liquidità; quindi se la prima richiesta del Comune dopo il conteggio a conguaglio risale al febbraio 2012 è necessario verificare se i successivi atti di trasferimento sono avvenuti prima di tale data.

Stefano Tomesani ha chiamato in causa Stefano Cacelli deducendo di aver acquistato dallo stesso con atto del 16.05.2008, quindi il chiamato in garanzia non può essere tenuto per il pagamento dell'obbligazione.

Silvana Annunziata Algieri ha chiamato in causa Alessandro Francesco Vaccariello deducendo di aver acquistato da questi con atto del 8.08.2012 - quindi dopo la prima richiesta del conguaglio da parte dell'ente - atto nel quale viene data dall'alienante specifica garanzia rispetto al pagamento di quanto dovuto "a qualsiasi titolo", pertanto l'alienante chiamato in causa dovrà tenere indenne la convenuta di quanto sarà costretta a pagare al Comune a titolo di conguaglio.

Conclusivamente, va respinta la domanda svolta in via principale dal Comune contro Sticea per il pagamento di € 93.757,91 perché infondata e accolte le domande attrici verso i convenuti, compreso Sticea, per le somme parziali come indicate in atto di citazione e risultate ancora dovute; va respinta la domanda riconvenzionale in via trasversale svolta dai convenuti, con l'eccezione di Algieri, nei confronti di Sticea; respinte le altre domande.

Le spese di lite - con esclusione dell'importo indicato da Sticea nella nota spese depositata per "fase di discussione", non essendo stata svolta attività istruttoria ma solo introduttiva e decisoria - vanno riconosciute a favore

della convenuta Sticea srl con compensazione dell'1% e poste a carico del Comune di Pisa e per il 50% della somma a carico anche delle altre parti convenute in solido tra loro, con l'eccezione di Algieri e Sticea; considerata la gestione del contenzioso nelle sue varie fasi (stragiudiziale, giudiziale e di mediazione), vengono compensate le spese tra il Comune e le altre parti convenute.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pisa, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da Comune di Pisa contro Sticea srl, Schiaroli Luca, Giaché Roberta, Tomesani Stefano, Algieri Annunziata Silvana, Favaro Ottavio, Scatena Vittoriana, Bottai Fabrizia, Lapucci Andrea, Lapucci Luca, Donati Clite, Benci Enzo, Schiavottiello Paola, Moretti Dorella, Di Beo Maresa, Malucchi Luca, Padrevecchi Elisa, ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede:

- 1) dichiara cessata la materia del contendere tra Il Comune di Pisa e Benci Enzo, Schiavottiello Paola, Di Beo Maresa, e Moretti Dorella; nulla sulle spese;
- 2) dà atto che il giudizio è stato estinto nei confronti di Donati Clite e Giaché Roberta;
- 3) in parziale accoglimento della domanda attrice, condanna a pagare al Comune di Pisa: Sticea srl € 818,79 oltre interessi; Schiaroli Luca € 6.390,20, oltre interessi; Tomesani Stefano € 6.454,54 oltre interessi; Algieri Annunziata Silvana € 6.511,32 oltre interessi; Favaro Ottavio e Scatena Vittoriana € 6.957,94 oltre interessi; Bottai Fabrizia, Lapucci Andrea e Lapucci Luca € 5.725,32 oltre interessi; Malucchi Luca e Padrevecchi Elisa € 11.430,83, oltre interessi;
- 4) condanna Alessandro Francesco Vaccariello a tenere indenne Algieri Annunziata Silvana di quanto questa dovrà pagare al Comune di Pisa;
- 5) respinge ogni altra domanda;

6) condanna il Comune di Pisa e per la metà in solido le parti convenute, escluse Algieri Annunziata Silvana e Sticea srl, a pagare a Sticea srl le spese di lite in misura del 99% compensato il resto, che liquida, già operata la riduzione, in € 772,00 per spese, € 7.950,00 per compensi, oltre 15% per rimborso forfettario, iva e cap se dovute come per legge.

Pisa, 17 ottobre 2022

IL GIUDICE ONORARIO
dott. Corinna Beconi

**Sticea Srl / Comune di Pisa (ns. rif. 178/2017). Giudizio innanzi al Tribunale di Pisa
R.G. n. 976/2017. Sentenza n. 1243/2022. Conteggio spese liquidate a favore di Sticea
s.r.l.**

Da guido.giovannelli@pec.studiogiovannelli.it <guido.giovannelli@pec.studiogiovannelli.it>
A ornella.aglioti@pecordineavvocatipisa.it <ornella.aglioti@pecordineavvocatipisa.it>, comunepisa.sandra.ciaramelli@pec.it <comunepisa.sandra.ciaramelli@pec.it>, mariagreca.orsini@pecordineavvocatipisa.it <mariagreca.orsini@pecordineavvocatipisa.it>

Data giovedì 10 novembre 2022 - 18:12

Gentili Colleghe,

facendo seguito alle Vostre cortesi richieste, sono a inoltrare il conteggio delle spese di giudizio liquidate dalla sentenza in oggetto a favore della società mia assistita:

COMPENSI LIQUIDATI IN SENTENZA

€ 7.950,00

RIMBORSO SPESE GENERALI 15%

" 1.192,50

SPESE NON IMPONIBILI LIQUIDATE IN SENTENZA

" 772,00

€ 9.914,50

4% EX ART. 11 L. 576/80 SU € 9.142,50

€ 365,70

TOTALE

€ **10.280,20**

Stante il **vincolo di solidarietà fra le parti soccombenti** e per semplicità nei reciproci rapporti (stante anche la pendenza di altre partite di dare-avere fra il Comune e gli assegnatari), **si richiede il pagamento di tale somma, per intero, da parte del Comune di Pisa.**

Resto in attesa di documentata conferma dell'avvenuto pagamento.

Grazie e cordiali saluti,

Guido Giovannelli

Avv. Guido Giovannelli

Senior partner



**GIOVANNELLI MASI
CECCONI & ASSOCIATI**

FIRENZE - Corso Italia, 2 / tel. +39 055 2741031 - fax +39 055 3993532

PRATO - Viale della Repubblica, 245 / tel. +39 0574 575878 - fax +39 0574 57586

MILANO - Via Cesare Cantù, 1 / tel. +39 02 89950208 - fax +39 02 89950210

www.studiogiovannelli.it

Sistema di gestione qualità certificato UNI EN ISO 9001:2015



Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679 (cd GDPR), si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio e negli eventuali allegati sono riservate e per uso esclusivo del destinatario. Persone diverse dallo stesso non possono copiare o distribuire il messaggio a terzi. Chiunque riceva questo messaggio per errore, è pregato di distruggerlo e di informare immediatamente avvocati@studiogiovannelli.it

Da: Ornella Aglioti <aglioti@tiscali.it>

Inviato: mercoledì 2 novembre 2022 16:52

A: s.ciamelli@comune.pisa.it; avvocati <avvocati@studiogiovannelli.it>

Oggetto: BOTTAI + ALTRI / COMUNE DI PISA - STICEA - Sentenza n. 1243/2022 - Trib. Pisa

Priorità: Alta

RISERVATA PERSONALE NON PRODUCIBILE IN GIUDIZIO

Egr. colleghi,

con riferimento alla posizione in oggetto, per i miei assistiti BOTTAI, LAPUCCI A E L. eredi di Lapucci Claudio – TOMESANI STEFANO – SCATENA VITTORIANA (vedova di Favaro Ottavio) invito la collega Ciamelli a voler quantificare le somme dovute per i titoli indicati in sentenza.

Invito altresì il collega Giovannelli a voler indicare le cifre da imputare ai predetti a titolo di spese legali.

Prego entrambi di prendere in considerazione l'ipotesi di **una rateizzazione** tenuto conto che, in particolare la sig.ra Scatena Vittoriana è rimasta vedova da poco e usufruisce della sola pensione di reversibilità pari a circa € 800,00 mensili.

Rimanendo in attesa di cortese cenno di riscontro, porgo vive cordialità.

ornella aglioti

AVV. ORNELLA AGLIOTI

VIA S. MARTA, 57

56127 PISA

Tel. e fax: 050/970.393

e-mail: aglioti@tiscali.it

pec: ornella.aglioti@pecordineavvocatipisa.it

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nel/i file/s allegato/i sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità ivi indicate. Qualora riceviate questo messaggio senza esserne il destinatario, Vi preghiamo cortesemente di darcene notizia via e-mail e di procedere alla distruzione del messaggio stesso, cancellandolo dal Vostro sistema. Conservare il messaggio stesso, divulgarlo anche in parte, distribuirlo ad altri soggetti, copiarlo, od utilizzarlo per finalità diverse, costituisce comportamento contrario ai principi dettati dal D.Lgs. 196/2003.