

Tribunale Ordinario di Piacenza

Sezione Civile



Esecuzione immobiliare n. 114/2015.

Giudice Esecutore: Ill.ma Dott.ssa Caravelli Sonia.

CTU: Ing. Paolo Speroni

Studio tecnico: Vicolo del Pavone n.2
29121, Piacenza.

Tel: 0523 337730 - Cell. 366 1941887

Pec: paolo.speroni@ingpec.eu

Integrazione alla relazione di perizia



Documento integrativo alla relazione peritale del 03/05/2017.

A seguito di richiesta di approfondimenti riguardanti gli utilizzi e relativi titoli sulle aree oggetto del presente procedimento, si è operato tramite una nuova richiesta di accesso agli atti d'archivio depositati presso l'Amministrazione del Comune di Cadeo e un nuovo confronto con il Responsabile del Settore Tecnico, oggi nella persona dell' , subentrato al precedente Responsabile . Parallelamente si è interpellata l'Amministrazione Provinciale di Piacenza sulle aree da essa interessate.

Dalle informazioni reperite si può confermare quanto riportato nella relazione di perizia datata 03/05/2017 al paragrafo 3 (pag. 5), paragrafo 4.1 (pag. 6), paragrafo 8 (pag. 14 e 17) riguardante l'uso e destinazione di dette aree.



Per migliore chiarezza, e facendo seguito alla nota esplicativa del Comune di Cadeo in data 27/12/2018, depositata agli atti dal Custode Avv. _____, si approfondiscono le circostanze che hanno portato alla situazione di utilizzo così come in fatto, riprendendo e integrando le conclusioni dell'elaborato peritale e specificando meglio lo stato dei luoghi.

Dagli atti depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale, emerge che i terreni in questione sono stati, negli anni, oggetto di piani di urbanizzazione che hanno portato a nuovi comparti edificati. Tali comparti sono denominati _____ e, per la

loro attuazione, hanno comportato l'onere, per _____, ditta lottizzante, dell'esecuzione di opere di urbanizzazione quali strade, marciapiedi, parcheggi, reti tecnologiche e impiantistiche (fognatura, rete elettrica, telefonica, gas, acqua e di pubblica illuminazione), sistemazione aree a verde, oltre ad una barriera antirumore in terra a protezione dalla vicina linea ferroviaria e un'ulteriore barriera antirumore rivolta verso la via Emilia. Gli oneri a carico della ditta lottizzante sono originariamente individuati nelle seguenti convenzioni stipulate con il Comune di Cadeo e loro successive modifiche: atto del 23/05/2002 a firma Notaio _____ e trascritto il 31/05/2002 a Piacenza ai nn. 6767/4805; atto del 28/07/2004 a firma _____ e trascritto a Piacenza ai nn. 11950/8364; atto unilaterale d'obbligo approvato con deliberazione della Giunta Comunale di Cadeo n. 211 del 22/11/2005. Tali opere, destinate all'utilizzo pubblico, sono state realizzate su terreni che, al termine dei lavori, sarebbero dovuti passare a titolo gratuito in proprietà al Comune di Cadeo. Parte di detti terreni, oggi identificati a Catasto al foglio 30 mapp. 886, 888, 885, 781, 892, 893, 894, 895, 896, 898, 897, 922, indicati nella relazione di perizia al punto C, non sono stati avviati alla cessione verso il Comune e si trovano ancora in capo alla società _____, **benché siano già da tempo accessibili al pubblico utilizzo, poiché al servizio di**

quanto nel frattempo edificato. La causa dell'interruzione dell'iter di acquisizione delle aree da parte del Comune è identificabile nell'esito negativo dei collaudi relativi alle opere di urbanizzazione citate. In particolare, nel giugno del 2011 sono stati prodotti n. 3 collaudi, uno per ogni comparto, ad opera dell'Arch _____, che sottolineano sia carenze nella costruzione delle opere di urbanizzazione, sia la non avvenuta cessione verso il Comune delle aree previste nelle convenzioni stipulate. Sono seguite le delibere n. 94, 95 e 96 del 05/07/2011, che si allegano in copia, con presa d'atto da parte del Comune delle conclusioni del collaudatore. A seguito di ciò, con varie comunicazioni tra cui la nota prot. 0010388 del 18/11/11, il Comune ha diffidato la società a non proseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione, con l'intenzione di eseguire d'ufficio le opere mancanti, previa acquisizione delle aree in oggetto. A tal proposito sono agli atti carteggi in cui il Comune chiede alle società finanziarie coinvolte di riscuotere le fidejussioni aperte da _____ a garanzia delle obbligazioni assunte. Dalle informazioni reperite, nonostante i ripetuti solleciti, tali garanzie non risultano essere state rimosse. Nello stesso periodo, _____ ha inviato

all'Amministrazione Comunale comunicazioni in cui sostiene la bontà e conformità delle opere



realizzate. Con la nota prot. 0006552/2014 del 31/05/2014, che si allega in copia, il Comune di Cadeo chiede di essere ammesso al passivo del fallimento per un credito di € 279.193,00 di cui € 98.643,39 relativi al costo calcolato per le opere di urbanizzazione mancanti, le spese di cessione delle aree, e le spese di collaudo. Ad oggi, non sono emersi documenti che certifichino eventuali completamenti delle opere.

In merito alla cessione delle aree soggette ad opere di urbanizzazione, occorre segnalare anche la situazione dei mappali 729 e 748 e 880, indicati in perizia al punto B, che sono in parte interessati dal passaggio di via Niccolò Paganini e dall'annessa pista ciclabile. La strada, il cui completamento e trasferimento al Comune era stato concordato con la società _____ e approvato con l'atto della Giunta Comunale n. 90 del 24/07/2007, era stata dichiarata conforme al progetto con atto, che si allega in copia, del 25/09/2008 a firma dei Geom. _____ e _____ per il Comune di Cadeo e del Geom. _____ per conto di _____ e con tale atto le aree venivano provvisoriamente cedute al Comune in attesa di atto pubblico definitivo. Tale cessione risulta formalizzata con l'atto del 22/03/2013 a firma del Notaio Giuseppe Rocca e trascritto a Piacenza il 28/03/2013 ai nn. 2430/3614, ma non per il tratto di strada insistente sui mappali 729,748 e 880, non ricompresi nel rogito. Ad oggi quindi tali aree risultano ancora in capo alla società _____, **sebbene già interessate dal pubblico utilizzo.**

Per quanto riportato nelle convenzioni urbanistiche, la manutenzione di dette aree resta a carico della ditta concessionaria fino a collaudo positivo avvenuto. In proposito, si segnala che, per quanto riguarda le aree quali strade, marciapiedi, aiuole, e per ciò che è visibile delle dotazioni tecnologiche, non si rilevano particolari carenze manutentive, fatti salvi i difetti già rilevati in sede di collaudo, mentre per quanto riguarda la barriera antirumore in terra verso la ferrovia, si evidenziano localizzati degradi da assestamento oltre a crescita, su di essa, di vegetazione non governata e ad alto fusto. Nella convenzione del 23/05/2002 a firma Notaio Ugolotti Paola si cita inoltre che, fino a collaudo avvenuto, occorre segnalare l'uso privato delle opere di urbanizzazione. **Allo stato attuale tuttavia, tali opere, per quanto sopra scritto, risultano nei fatti di pubblico accesso e utilizzo.**

Oltre ai tre comparti citati, vi è un quarto comparto, denominato _____ e che comprende i terreni edificabili indicati in perizia al punto A, per il quale sono stati stipulati accordi e avviate proposte progettuali di edificazione, di cui sono stati allegati estratti alla relazione di perizia del 03/05/2017, ai quali però non è seguita la stipula di una convenzione edilizia tra _____ e Comune che desse avvio al piano. Sulla base delle predette proposte progettuali, dagli atti, emerge che parte degli oneri di urbanizzazione dei tre comparti descritti in precedenza, sono stati riuniti a quelli previsti per il quarto comparto, venendo quindi considerati in modo unitario, e hanno portato a trasferire negli accordi anche la cessione delle aree, di proprietà _____, su cui sorgono la piscina comunale e



l'ex pista di ciclismo. La pista di ciclismo, che sorge sui terreni indicati a Catasto al fg. 30 mapp. 974, 975, 976, 977, 978, 947, 948, **di cui solo il 947 e il 948 rientrano nella procedura esecutiva**, dalle informazioni contenute nella delibera n. 7 del 15/02/2013 del Comune di Cadeo, che si allega in copia, risulta edificata nell'anno 1999 previo accordo che prevedeva la cessione al Comune dei terreni interessati. La piscina comunale sorge sui terreni indicati a Catasto al fg. 26 mapp. 928 e 930, non rientranti nella procedura esecutiva, ed è stata edificata nell'anno 2005 a seguito dell'avvio di una procedura di esproprio per pubblica utilità. A seguito delle modifiche degli accordi in convenzione come risulta dalla nota prot. 0011654 del 10/12/2012, dalle delibere n. 115 del 20/07/2012, n. 54 del 25/07/2012, dalla nota prot. 0001717 del 08/02/2013, dalle delibere n. 6 e 7 del 15/02/2013, dalle determine 28 e 29 del 22/02/2013 e dal decreto prot 0002154 del 14/02/2014, di cui si allegano estratti, viene esclusa dalla cessione la parte a sud della pista di ciclismo che sorge sui mappali 947 e 948, che quindi rimarrebbero legittimamente in capo a Resta comunque rilevante la presenza su di essi di una porzione residuale di infrastruttura ad uso pubblico sebbene ad oggi non risulti più utilizzata. L'acquisizione di dette aree sarebbe dovuta avvenire in base all'art 42 bis del D.P.R. n. 327/2001. Tra gli atti citati vi sono delibere e determine finalizzate a tale procedura, alle quali però non è seguito il definitivo atto di cessione.

Si segnala che, a seguito delle contestazioni mosse verso la società , l'Amministrazione Comunale, con la delibera n. 16 del 28/03/2012, ha stabilito la risoluzione di parte degli accordi stipulati in precedenza. La società si è opposta a tale atto presentando un ricorso al T.A.R. di Parma in data 06/07/2012 al n. 243/2012. A seguito di trattative, Comune e sono giunti all'accettazione di nuovi accordi, secondo quanto previsto nelle citate delibere e atti degli anni 2012 e 2013, con pattuizione da parte di a rinuncia alla prosecuzione del ricorso.

Tra le obbligazioni assunte con le convenzioni edilizie, risulta anche la cessione di terreni verso il Comune che, a seguito delle citate modifiche degli accordi, vengono individuati nell'area compresa tra il terrapieno antirumore per la ferrovia e via Niccolò Paganini. Tali terreni sono stati ceduti con il già citato atto del 22/03/2013 a firma del Notaio Giuseppe Rocca e trascritto a Piacenza il 28/03/2013 ai nn. 2430/3614 e non sono colpiti dal pignoramento.

Tali informazioni, per quanto riguarda le aree escluse dal procedimento esecutivo in oggetto, vengono riportate in quanto comunque inerenti terreni coinvolti in accordi relativi ai mappali in esproprio.

Per quanto sopra esposto, rispetto alla nota esplicativa del Comune di Cadeo datata 27/12/2018, in base agli atti reperiti, si rilevano alcune differenze nel computo delle aree in cessione verso il Comune. **I mapp. 948 e 947**, occupati da parte della ex pista di ciclismo, si ritiene non siano dovuti in cessione a seguito delle modifiche agli accordi citati; risulta invece oggetto di cessione **il mapp. 893**, che nei piani confermati dalla delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 28/09/2007, allegata



in copia, avrebbe dovuto costituire un nuovo svincolo di accesso sulla via Emilia, previo esecuzione delle opere necessarie da parte della ditta , e che non risultano essere state realizzate.

Per quanto concerne l'occupazione del mapp. 712 da parte della strada provinciale, in base alle informazioni acquisite dall'Amministrazione Provinciale di Piacenza, emerge che a seguito della convenzione n. 26 stipulata tra l'Amministrazione Provinciale di Piacenza, il Comune di Cadeo, il consorzio e le in data 22/09/1997, viene definita l'esecuzione di un nuovo tratto di strada provinciale e di un sottopassaggio sulla linea ferroviaria Mi-BO, con relativo onere, a carico dell'Amministrazione Provinciale, di acquisizione delle aree private necessarie all'opera. Uno dei terreni interessati dall'intervento risulta essere il mappale 712, destinato ad esproprio per pubblica utilità. Ad oggi, non essendo stata portata a termine la relativa procedura di acquisizione, l'area, **sebbene soggetta al pubblico utilizzo**, risulta ancora in capo a . In allegato estratto dalla documentazione ricevuta dall'Amministrazione Provinciale.

In considerazione di ciò, ed avendo espresso il Comune di Cadeo, tramite l'Ufficio Tecnico, l'intenzione di istituire una commissione tecnico-legale per meglio prendere atto delle situazioni in oggetto, potrebbe considerarsi opportuno **scorporare dall'asta i mappali interessati dalle aree destinate a cessione** e trattarli una volta che le Amministrazioni coinvolte abbiano deliberato come gestirne i passaggi di proprietà e, per il Comune, il completamento delle opere dovute, considerando l'impossibilità della ditta, allo stato attuale, ad ottemperare agli impegni di convenzione causa la procedura di fallimento. Ai terreni in convenzione, in perizia, è stato attribuito un valore di vendita nullo, in considerazione della loro destinazione finale.

Per quanto riguarda la potenzialità edificatoria delle aree indicate al punto A della relazione di perizia e classificate come fabbricabili, occorre rilevare che il Piano Operativo Comunale è in scadenza ad agosto 2019 e sarà quindi oggetto di revisione. E' opportuno che, per mantenere il valore venale del bene, la gestione della proprietà sia orientata al mantenimento della potenzialità edificatoria tramite manifestazione di interesse nei confronti dell'Amministrazione Comunale, volta a non modificare le previsioni di piano.

Si producono in allegato:

Planimetria catastale delle aree in oggetto;
(copia del documento allegato alla relazione di perizia)

Planimetria con suddivisione delle aree in base alla destinazione d'uso;
(documento integrativo e sostitutivo rispetto all'omologo allegato alla relazione di perizia)

Documentazione fotografica aggiornata dello stato dei luoghi;



Si producono in copia gli estratti ritenuti più rilevanti delle documentazioni visionate e ricevute in copia dalle Amministrazioni interpellate

Amministrazione Comunale di Cadeo

- Delibera n. 70 del 28/09/2007 riguardante la cessione del mapp. 893;
- Atto del 25/09/2008 con certificazione di conformità strada Via Niccolò Paganini;
- Delibere n. 94, 95 e 96 del 05/07/2011 inerenti i collaudi delle opere di urbanizzazione e contenenti le relazioni di collaudo;
- Delibera n. 115 del 20/07/2012 con modifiche accordi;
- Nota n. 0001717 del 08/02/2013 con accettazione accordi tra le parti;
- Delibera n. 7 del 15/02/2013 contenente note esplicative sulle aree della pista ciclismo e piscina;
- Decreto prot. 0002154 del 14/02/2014 riguardante acquisizione aree pista ciclismo e piscina;
- Nota n. 0006552/2014 del 31/05/2014 con richiesta di ammissione al passivo del fallimento.

Amministrazione Provinciale di Piacenza

- Nota esplicativa con riassunto articoli della convenzione n. 26 del 22/09/1997;
- Cartografia catastale e aerofotogrammetria sottopasso ferroviario.

Piacenza, 08/03/2019

Il CTU, Paolo Speroni

