

SCRITTURA PRIVATA

OGGETTO: “LAVORI DI COSTRUZIONE NUOVO COLLEGAMENTO VIARIO MODENA-SASSUOLO – 1° LOTTO DA CASINALBO A BAGGIOVARA”. EREDI BAZZI / PROVINCIA DI MODENA, PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 1988. ACCORDO PER LA CESSIONE BONARIA DI TERRENI. ACCORDO TRANSATTIVO.

Con la presente scrittura, da valere a tutti gli effetti di legge tra le “**Parti**”:

- **PROVINCIA DI MODENA**, con sede in Viale Martiri della libertà n. 34 in Modena (MO), C.F.: 1375710363, nella persona del dott. Luca Rossi, Dirigente del Servizio Viabilità della Provincia di Modena,
di seguito solo “**Provincia**”

e

BAZZI Marcello (CF BZZMCL69A10F257F) nato a MODENA (MO) il 10/01/1969 (proprietà per 1/3);

BAZZI Massimiliano (CF BZZMSM67M20F257D) nato a MODENA (MO) il 20/08/1967 (proprietà per 1/3);

FALCONI Maria Pia (CF FLCMRP45P63F257W) nata a MODENA (MO) il 23/09/1945 (proprietà per 1/3).

di seguito solo “**Proprietà**”

PREMESSO CHE

Con deliberazione del Consiglio provinciale n. 1/54 del 27 marzo 1985, è stato approvato il progetto definitivo denominato “Lavori di costruzione nuovo collegamento viario Modena-Sassuolo – 1° Lotto da Casinalbo a Baggiovara”;

Le necessarie operazioni di espropriazione e occupazione d'urgenza sono state delegate dalla Provincia al Consorzio Cooperative Costruzioni di Bologna.

Il terreno attualmente catastalmente identificato al foglio 13, mappale 132 del NCT del Comune di Formigine, tra gli immobili interessati dalla realizzazione dell'opera, viene occupato in data 27 maggio 1987 e poi trasformato per la realizzazione degli interventi progettati.

L'immobile in questione risulta ad oggi occupato dal sedime della Modena-Sassuolo, a seguito della realizzazione dei lavori di cui al progetto in oggetto.

In data 21 marzo 1988, viene stipulato contratto preliminare di compravendita tra la Provincia e la proprietà del descritto terreno, alla quale viene contestualmente pagato un acconto pari all'80% del prezzo pattuito.

Il rogito, tuttavia, non viene successivamente a perfezionarsi, per sopravvenuto e reiterato rifiuto della proprietà.

In reazione a tale rifiuto, viene instaurato un contenzioso tra il Consorzio – incaricato di tutte le operazioni espropriative, incluse le contestazioni sull'indennità – e la proprietà del descritto terreno, al fine di imporre a quest'ultima la cessione dei beni occupati.

Con ordinanza del 14 gennaio 2016, la Corte di Cassazione, ha respinto definitivamente il ricorso promosso dal Consorzio, senza entrare nel merito degli impegni contrattuali, ma limitandosi a rilevare la carenza di legittimazione in capo all'attore e affermando il convincimento per cui sarebbe stata piuttosto la Provincia a dover attivare l'azione.

Con determinazione dirigenziale n. 151 del 25 luglio 2019, è stato dato mandato all'Ufficio Avvocatura Unico della Provincia di proporre domanda giudiziale, al fine di ottenere l'esecuzione del contratto preliminare del 1988.

La Proprietà, attraverso il legale all'uopo designato, ha, dal canto suo, reiteratamente chiesto che i terreni occupati vengano restituiti o, in alternativa, che venga adottato il decreto sanante di cui all'art. 42bis, DPR 327 del 8 giugno 2001, riservandosi di tutelare i propri diritti nelle competenti sedi.

Per tentare in ogni modo di evitare le incertezze, incumbenti su entrambe le parti, di un giudizio impegnativo, è stato promosso un confronto, cadenzato da diversi incontri e approfondimenti, tra il legale della Proprietà e la Provincia, finalizzato a verificare se vi fosse la possibilità di concludere bonariamente la vicenda.

Sulla scorta di tale confronto, la Provincia e la Proprietà hanno intrapreso un percorso di contemperamento bonario delle rispettive posizioni, a mezzo di reciproche concessioni.

Anche sulla scorta dei pareri legali acquisiti nell'ambito del citato confronto, appare corretto adottare, per definire quanto dovuto per il trasferimento alla proprietà pubblica dei terreni occupati dalla descritta viabilità – ai soli fini estimativi e pur non riconoscendosi da parte della Provincia incontrovertibilmente verificata la

sussistenza, nella fattispecie di fatto, degli elementi di cui alla fattispecie astratta delineata dalla norma - il criterio di calcolo previsto dall'art. 42bis, DPR 327/2001.

La stima di cui al prosieguo del presente accordo appare quindi, in una logica di accettabile compromesso e nel reciproco interesse delle Parti di evitare un contenzioso dagli esiti incerti e potenzialmente molto più penalizzante rispetto alle conclusioni del presente documento - ragionevole e condivisibile, in quanto considera transattivamente un valore iniziale al metro quadro dedotto dall'applicazione di tabelle estratte da pubblicazioni scientifiche in materia di estimo credibili e diffusamente utilizzate da estimatori e CTU e un ipotetico periodo di occupazione *sine titulo* limitato a 13 anni e corrispondente al tempo intercorso a partire dallo scadere del termine di prescrizione decennale del diritto all'esecuzione contrattuale, calcolato dall'ultima lettera interruttiva inviata dalla Provincia.

**TUTTO QUANTO INNANZI PREMESSO
LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE**

- Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
- Le Provincia e la Proprietà, concordano, consensualmente ed irrevocabilmente, di determinare transattivamente in via definitiva il corrispettivo per l'acquisizione del terreno (NCT, comune di Formigine, F. 13, M. 132) occupato dalle opere relative al collegamento viario Modena-Sassuolo, realizzate in esecuzione del progetto in oggetto, nella somma lorda e onnicomprensiva di euro 50.000,00 (cinquantamila), oltre all'indennità già originariamente liquidata in euro 22.158,58.
- La suddetta somma discende dal seguente calcolo:
 - A. Valore venale (6,73 euro/mq x 7891 mq) = euro 53.106,43
 - B. Indennità originariamente liquidata = euro 22.158,58
 - C. Interessi legali su somme liquidate = euro 27.969,86
 - D. Indennizzo per pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, $0,10\% \cdot (A - B)$ = euro 5.310,64
 - E. Risarcimento per occupazione senza titolo, $0,05\% / \text{anno} \cdot 13 \text{ anni} \cdot (A - B)$ = euro 34.519,18
 - F. Indennità per occupazione preordinata all'esproprio (euro 1.630,00 originariamente pattuiti + rivalutazione e interessi) = euro 7.189,09
 - G. Corrispettivo di cessione a saldo, lordo ed onnicomprensivo, $A + D + E + F - (B + C)$ = euro 49.996,90, arrotondati a euro 50.000,00

- Il corrispettivo pattuito, così come concordato tra le Parti, si intende comprensivo di ogni valore patrimoniale e non, maggiorazione, indennità aggiuntiva, indennità per occupazione temporanea, indennità per danni indotti patrimoniali o reddituali, indennità per coltivazione diretta del fondo ex art. 40.4 DPR 327/2001, risarcimento per frutti pendenti, risarcimento per danni arrecati alle coltivazioni in atto al momento dell'immissione in possesso o dell'esecuzione dei lavori, costi di ripristino di coltivazioni o viabilità, costi di ricostruzione e/o svalutazione fabbricati, nonché di ogni indennizzo e/o risarcimento e/o indennità... eventualmente spettanti alla Proprietà.

- Il corrispettivo pattuito si intende quindi comprensivo di ogni pregiudizio, concreto od eventuale, reddituale o patrimoniale, arrecato alla Proprietà e/o ai suoi aventi causa dall'occupazione, per tutto il tempo della sua durata e dall'acquisizione dei terreni oggetto del presente documento, nonché dei danni causati ad ogni soprassuolo o sottosuolo interessato, direttamente o indirettamente, dal progetto in oggetto, dall'occupazione di terreno necessaria per la sua esecuzione e dalla realizzazione e messa in esercizio delle opere progettate, oltreché di qualunque ulteriore pregiudizio eventualmente arrecato alla porzione residua dei terreni interessati da disaggregazione dell'originaria proprietà accorpata ed unitaria e ai fabbricati limitrofi alla nuova viabilità provinciale e secondaria (e quindi dell'impatto, in termini acustici, ambientali, patrimoniali e di ogni altro genere, sui medesimi, di cui si è adeguatamente tenuto conto nel calcolo del corrispettivo) o ad altre ragioni della medesima proprietà e dei suoi aventi causa.

- Il corrispettivo, come sopra quantificato nella somma lorda e onnicomprensiva di euro 50.000,00, si intende altresì comprensivo degli interessi legali e delle rivalutazioni, economiche e monetarie, spettanti alla Proprietà, dal momento dell'occupazione al momento dell'effettivo pagamento, null'altro avendo a pretendere quest'ultima dalla Provincia in ragione dell'occupazione dei terreni di proprie ragioni, del trasferimento della proprietà dei medesimi e della realizzazione e messa in esercizio delle opere progettate.

- Il trasferimento del diritto di proprietà in capo alla Provincia avverrà a mezzo di rogito notarile, a cura del Segretario Generale o di altro pubblico ufficiale, con scelta e a discrezione della Provincia, da stipularsi entro e non oltre il 31 dicembre 2023.

- La Provincia si impegna a corrispondere la somma di euro 50.000,00, spettante alla Proprietà - adempiuti gli obblighi di legge per la pubblicazione del provvedimento di liquidazione ex art. 26 DPR 327/2001 - contestualmente alla stipula del rogito di trasferimento dei terreni descritti.

- Con la sottoscrizione del presente documento, la Proprietà - consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi e della decadenza dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere di cui all'art. 75 del D.P.R. n. 445/2000 - dichiara, sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 D.P.R. 445 del 28/12/2000 (dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà):

- che l'immobile oggetto del presente documento (NCT, comune di Formigine, F. 13, M. 132), risulta essere di piena ed esclusiva proprietà per le quote di cui in premessa, oltretutto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, di assumersi completa responsabilità in ordine ad eventuali diritti di terzi e di prestare ogni garanzia di legge;
- che, in relazione all'immobile oggetto del presente documento e della relativa stima, non esistono fittavoli aventi i requisiti soggettivi e oggettivi per il riconoscimento dell'indennità aggiuntiva di cui all'art. 42, DPR 327/2001;
- di essere consapevole che la veridicità di quanto dichiarato, rappresenta il presupposto per il rispetto degli impegni assunti e l'erogazione delle somme convenute da parte della Provincia.

- Con la sottoscrizione del presente documento la Proprietà dichiara inoltre, formalmente e a ogni effetto di legge:

- che l'accettazione del corrispettivo per la cessione bonaria della proprietà dell'immobile oggetto della presente scrittura, come sopra calcolato in complessivi euro 50.000,00, è irrevocabile;
- che l'accettazione del corrispettivo per la cessione e delle condizioni di cui alla presente scrittura privata, deve considerarsi ostativa all'insorgenza di qualsiasi controversia o lite o vertenza, anche futura, in giurisdizione civile o amministrativa, a qualsiasi titolo connessa e/o conseguente all'occupazione, per tutto il tempo della sua durata, del descritto immobile, all'acquisizione della proprietà del medesimo da parte della Provincia, nonché alla realizzazione e messa in esercizio delle opere di cui al progetto in oggetto;
- che nessuna integrazione o maggiorazione, rispetto a quanto riconosciuto dalla Provincia in approvazione dei contenuti della presente scrittura privata, è ulteriormente dovuta in ragione dell'occupazione, per tutto il tempo della sua durata, del descritto immobile, dell'acquisizione della proprietà del medesimo da parte della Provincia, nonché della realizzazione e messa in esercizio delle opere di cui al progetto in oggetto;

- di non avere altro a pretendere, a qualunque titolo, dalla Provincia o dal Comune di Formigine, in ragione della progettazione in oggetto, della sua esecuzione, dell'occupazione dei terreni interessati dalle opere realizzate, dall'acquisizione del relativo diritto di proprietà in capo alla Provincia;
- di obbligarsi irreversibilmente, nel caso di vendita, permuta, donazione parziale o totale, ecc., dell'immobile oggetto di cessione, ad imporre e far osservare alla nuova proprietà l'onere di mantenere fedelmente gli impegni assunti con la presente scrittura privata;
- di impegnarsi fin d'ora a presenziare alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto del presente documento avanti il pubblico ufficiale (Notaio o Segretario Generale) prescelto dalla Provincia e a trasmettere ogni documento, all'uopo necessario, richiesto dall'U.O. Contratti, quale ufficio competente;
- che con la sottoscrizione del presente documento, si intendono in ogni caso superate tutte le richieste, osservazioni, note, interventi, ... ecc, precedentemente inoltrati alla Provincia, direttamente o per il tramite del proprio legale o di altri consulenti designati, relativamente al terreno oggetto del presente documento, alla sua occupazione e al suo trasferimento o comunque nel quadro di ogni procedimento necessario, connesso o correlato alla realizzazione delle opere di cui al progetto in oggetto.

- L'area oggetto del presente documento è pervenuta alla Proprietà a seguito di successione dal sig. Luciano Bazzi. L'atto di provenienza dovrà essere consegnato alla Provincia di Modena o al Notaio da questa prescelto, unitamente agli altri documenti richiesti e necessari, in modo da garantire la tempestiva predisposizione dell'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto del presente documento.

- La Proprietà garantisce la piena e libera proprietà degli immobili descritti. La stipula del rogito è comunque subordinata alla verifica della piena e libera proprietà degli immobili descritti da parte del notaio incaricato.

- L'area verrà acquisita dalla Provincia nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, usi, diritti, servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti e pertinenti, libera da ipoteche, censi, livelli, privilegi anche di natura fiscale, transazioni passive e oneri reali in genere.

- La Proprietà rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

- Le spese per la stipula e per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di trasferimento della proprietà dei terreni oggetto del presente provvedimento, rimangono a esclusivo carico della Provincia.
- La presente scrittura privata è fin d'ora obbligatoria per la Proprietà.
- Lo schema della presente scrittura privata è stato preliminarmente approvato con Atto del Presidente della Provincia di Modena n. ____ del _____, che ha, tra l'altro, autorizzato il Dirigente del Servizio Viabilità a provvedere alla sua sottoscrizione, ad intervenire alla stipula del rogito di compravendita dell'immobile descritto, in nome e per conto dell'Amministrazione provinciale e ad adottare gli atti di impegno e liquidazione della somma in precedenza calcolata.
- In caso di mancata stipula del rogito di cessione nel suindicato termine del 31 dicembre 2023 per inadempimento di una delle parti, l'altra parte potrà agire per l'esecuzione del presente accordo oppure potrà ritenerlo risolto e agire giudizialmente per la tutela dei propri diritti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Modena, li

Provincia di Modena

Bazzi Marcello

Bazzi Massimiliano

Falconi Maria Pia
