

ATTO DI TRANSAZIONE

Oggi, in Marciano della Chiana (AR)
con il presente atto a valere ad ogni effetto di ragione e di legge tra:

il **Comune di Marciano della Chiana**, c.f. 00256440512, in persona del
Sindaco *pro-tempore*, con sede in Piazza Fanfulla 4 a Marciano della Chiana,
assistito, per quanto occorrer possa ai fini del presente atto, dagli Avv.ti
..... e con studio a in via
..... n.....,

- da una parte -

e

i Signori, residente a(....) in via
....., C.F. e,
residente a(....), in via,
C.F., assistiti, per quanto occorrer possa ai fini
del presente atto, dagli Avv.ti con studio a
..... in via n. ..,

- dall'altra parte -

di seguito, insieme, le "Parti",

premessato che

A) il Comune di Marciano della Chiana, con delibera del Consiglio
Comunale n. 25 del 14.6.2005, ebbe ad adottare una variante al PRG (poi
approvata con delibera consiliare n. 37 del 9.9.2005: "prima variante"),
finalizzata all'individuazione di una vasta area occorrente alla realizzazione
di un nuovo complesso scolastico in Frazione Cesa nonché a verde e
attrezzature per il tempo libero, con la quale classificò come zona F3/F10 una

superficie di circa 21.000 mq. all'interno della quale ricadono anche (ma non solo) i terreni di proprietà dei Sig.ri, destinati fino ad allora a verde privato, identificati al C.T. di Marciano della Chiana al foglio 9, p.lla 819, di mq. 12690;

B) in data 9.11.2007, con delibera consiliare n. 44, il Comune ebbe poi ad adottare una nuova variante (poi approvata con delibera consiliare n. 2 del 5.3.2008: "seconda variante"), che, lasciando inalterato il perimetro complessivo dell'area destinata ad uso pubblico, precisò al suo interno l'estensione dell'area classificata come zona F3, pari a circa mq. 17.750 (nella quale ricadono anche i suddetti terreni dei Sig.ri), e quella dell'area classificata F10, di mq. 3.250 circa, determinando altresì la volumetria massima realizzabile in zona F3 in mc. 6.208;

C) in conformità a quanto previsto da dette varianti, il Comune di Marciano della Chiana ha approvato il progetto preliminare e il progetto definitivo per la costruzione del nuovo edificio da adibire a scuola materna ed elementare in frazione Cesa (v. delibere consiliari n. 83 del 25.10.2008 e n. 98 del 1.12.2008);

D) al fine di procedere all'esecuzione dell'opera pubblica, il Comune ha dapprima determinato, con provvedimento prot. n. 1913 del 6.3.2009, in € l'indennità provvisoria di espropriazione dovuta ai Sig.ri e poi emanato il decreto definitivo di espropriazione delle aree necessarie alla costruzione del nuovo edificio scolastico (decreto n. 1/2009 del 20.4.2009, prot. n. 3078, e successivo decreto n. 2/2009 del 22.4.2009, prot. n. 3209);

E) nel frattempo, la Commissione Provinciale Espropri di Arezzo, con nota n.

18/2010 del 13.4.2010, ha determinato l'indennità definitiva spettante ai soggetti che non avevano accettato l'indennità provvisoria in € al mq., facendo applicazione del criterio sintetico-comparativo e tenendo conto dei vincoli esistenti;

F) conseguentemente, il Comune di Marciano della Chiana, con provvedimento del 15.5.2010, prot. n. 4260, ha stabilito l'indennità definitiva da corrispondere ai Sig.ri in misura pari a €;

G) con atto di citazione notificato al Comune in data 12.5.2010 i Sig.ri hanno proposto opposizione davanti alla Corte di appello di Firenze ed hanno chiesto la determinazione della giusta indennità di espropriazione, oltre interessi e rivalutazione, previo espletamento di CTU descrittiva ed estimativa;

H) il Comune di Marciano della Chiana si è costituito in giudizio sostenendo la congruità dell'indennità liquidata dalla Commissione Provinciale Espropri;

I) nel corso del giudizio (R.G. n. 1131/2010) il CTU nominato dalla Corte di appello di Firenze, Ing. Fabrizio Cappelli, in data 28.3.2014 ha depositato la propria relazione tecnica estimativa, formulando due ipotesi distinte, a seconda che i terreni dei Sig.ri fossero da considerarsi di natura agricola ovvero edificabile in ragione della natura espropriativa o conformativa dei vincoli apposti dal Comune con la variante al PRG del 2005: nel primo caso (terreno agricolo) ha stimato in €/mq. il valore unitario dei terreni in questione e quindi complessivamente in €.....l'indennità di esproprio dovuta ai Sig.ri; nel secondo caso (terreno edificabile) ha stimato in €/mq. il valore unitario dei terreni e

quindi complessivamente in € l'indennità dovuta ai Sig.ri

L) nel frattempo, prima che si concludesse il giudizio di opposizione all'indennità di esproprio davanti alla Corte di appello di Firenze, il TAR della Toscana, con sentenza n. 1439/2014, pronunciata a seguito del ricorso proposto dai Sig.ri e poi passata definitivamente in giudicato in quanto non impugnata, ha annullato la deliberazione del C.C. n. 2 del 5.3.2008 recante l'approvazione della seconda variante al PRG relativa all'area da destinare ad edilizia scolastica, nonché le successive deliberazioni del C.C. n. 83/2008 e n. 98/2008 di approvazione del progetto preliminare e del progetto definitivo dell'edificio scolastico e i decreti di esproprio n. 1/2009 del 20.4.2009 e n. 2/2009, dando atto peraltro nel corpo della motivazione che la delibera comunale del 2005 di approvazione della prima variante al PRG *“imprimendo all'area in questione destinazione mista F3/F10 (ossia come zona per l'istruzione e verde pubblico ed attrezzature per il tempo libero) ne consentiva, in qualche misura, l'utilizzo a fini privati”*;

M) in conseguenza dell'annullamento dei decreti di esproprio, la Corte di appello di Firenze con sentenza n. 737 del 21.4.2015 ha dichiarato improcedibile la domanda di determinazione della giusta indennità di esproprio proposta dai Sig.ri, compensando peraltro le spese tra le parti;

N) i Sig.ri, tornati pieni proprietari dei terreni in questione, hanno diffidato il Comune di Marciano della Chiana a volerli restituire ovvero a volerli acquisire al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001, previo pagamento delle relative indennità, proponendo anche ricorso davanti al TAR della Toscana avverso la pretesa inerzia

dell'Amministrazione Comunale;

O) il Comune di Marciano della Chiana, con delibera del Consiglio Comunale del 27 luglio 2015 n. 16, ha deciso l'acquisizione ai sensi dell'art. 42 bis d.P.R. n. 327/2001 dei terreni di proprietà dei Sig.ri in oggetto, per le ragioni e alle condizioni individuate nella Relazione del Responsabile del Procedimento del 13.5.2015;

P) con decreto di acquisizione *ex art.* 42 bis d.P.R. n. 327/2001 del 6 agosto 2015, rep. n. 822, la stessa Amministrazione comunale ha disposto l'acquisizione dei terreni dei, determinando in € l'indennizzo complessivamente loro dovuto per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale subito;

Q) i Sig.ri con ricorso del 30.9.2015 hanno impugnato davanti al TAR della Toscana il suddetto decreto *ex art.* 42 bis D.P.R. n. 327/2001, chiedendo il suo annullamento ovvero, in ipotesi, la determinazione della giusta indennità di esproprio da quantificarsi tenendo conto della natura edificabile dei terreni;

R) il TAR Toscana, Sez. I, con sentenza n. 9 del 2.1.2018, all'esito del giudizio R.G. n. 1599/2015, ha respinto la domanda di annullamento del provvedimento *ex art.* 42 bis D.P.R. n. 327/2001 ed ha dichiarato il proprio difetto di giurisdizione sulla domanda di determinazione della giusta indennità di esproprio, da proporsi davanti al Giudice ordinario;

S) i Sig.ri con atto di citazione notificato al Comune di Marciano della Chiana in data 28.6.2018 hanno tempestivamente riassunto il processo davanti alla competente Corte di Appello di Firenze, chiedendo che l'indennità loro dovuta ai sensi dell'art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001 sia

determinata almeno in €, così come stabilito dalla CTU resa dall'Ing. Fabrizio Cappelli nel precedente giudizio R.G. n. 1131/2010 celebrato davanti alla medesima Corte di Appello e conclusosi con la sentenza di improcedibilità della domanda;

T) secondo i Sig.ri, infatti, la prima variante al P.R.G. del 2005 avrebbe avuto natura conformativa, così come affermato dal TAR Toscana nella motivazione della sentenza n. 1439/2014 sopra richiamata nella premessa sub "L", e pertanto i terreni in questione avrebbero avuto natura edificabile e non agricola, dovendosi tenere conto della destinazione loro impressa con detta variante;

U) il Comune di Marciano della Chiana, pur ritenendo infondata la pretesa dei Sig.ri, in ragione dei tempi e dei costi del giudizio proposto dai medesimi Sig.ri, nonché dell'incertezza del suo esito, ha interesse ad addivenire ad una soluzione transattiva della controversia, che ponga fine definitivamente alla lite in merito alla giusta determinazione dell'indennità dovuta ai Sig.ri

V) anche i Sig.ri, in considerazione dei tempi e dei costi del giudizio, hanno interesse a definire in via transattiva la controversia;

tutto ciò premesso, tra le suddette Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) Il Comune di Marciano della Chiana, visto l'atto di opposizione alla indennità di esproprio notificato dai Sig.ri e tenuto conto dell'esito della perizia resa dal CTU, Ing. Cappelli, nel giudizio davanti alla Corte di Appello di Firenze R.G. n. 1131/2010, riconosce, in via transattiva, che l'indennità

complessivamente dovuta ai Sig.ri in relazione ai terreni oggetto del decreto di acquisizione *ex art. 42 bis d.P.R. n. 327/2001 del 6 agosto 2015, rep. n. 822*, identificati al C.T. del medesimo Comune al Foglio 9, part. 819, di mq., è pari ad € (...../..), non superiore a quanto determinato dalla Commissione Provinciale Espropri, precisando che detto importo è comprensivo dell'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale conseguente all'acquisizione del bene al patrimonio comunale, dell'indennizzo per il pregiudizio non patrimoniale subito dai Sig.ri e dell'indennità per tutto il periodo di occupazione senza titolo.

3) I Sig.ri accettano l'indennità complessiva di €....., di cui alla clausola che precede, che riconoscono espressamente congrua, pienamente soddisfacente e comprensiva della indennità per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale nonché del risarcimento per l'occupazione senza titolo, nonché di ogni altro eventuale danno o pregiudizio da loro subito per effetto dei fatti descritti nelle premesse del presente atto. Essi si impegnano di conseguenza ad abbandonare il giudizio proposto davanti alla Corte di Appello di Firenze per la determinazione della giusta indennità e rinunciano definitivamente a tutte le relative domande ed azioni, nonché a qualsiasi ulteriore pretesa o richiesta avente ad oggetto l'occupazione, la trasformazione, l'espropriazione e/o l'acquisizione al patrimonio comunale dei terreni sopra individuati.

4) Le spese dell'intero giudizio avente ad oggetto l'opposizione all'indennità determinata con il provvedimento *ex art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001 del 6 agosto 2015 rep. n. 822* sono reciprocamente compensate tra le parti, con espressa rinuncia, in particolare, del Comune di Marciano della Chiana alle

spese liquidate dal TAR Toscana con la sentenza n. 9 del 2.1.2018 e dei Sig.ri alle spese sostenute per riassumere tale giudizio davanti alla Corte di Appello di Firenze.

5) I Sig.ri, in quanto possa occorrere, riconoscono la piena validità ed efficacia del decreto acquisitivo dei terreni sopra individuati del 6 agosto 2015 rep. n. 822 emanato *ex art.* 42 bis D.P.R. n. 327/2001 rinunciando ad ogni contestazione in ordine agli effetti del trasferimento dei terreni al Demanio comunale.

6) Le Parti, in forza della presente transazione, avente natura novativa, si riconoscono reciprocamente soddisfatte e dichiarano di non avere altro da pretendere l'una dall'altra in ragione dei fatti indicati nelle premesse.

7) La presente transazione sarà registrata nei termini di legge con spese suddivise a metà tra le Parti.

8) Le parti prendono atto che i rispettivi avvocati con separato atto hanno rinunciato espressamente alla solidarietà professionale di cui all'art. 13 comma 8 della legge 31 dicembre 2012 n. 247 (*"Nuova Disciplina dell'Ordinamento della Professione Forense"*).

Letto, confermato e sottoscritto

Comune di Marciano della Chiana (Il Sindaco)

.....

.....