

Repertorio n.

Raccolta n.

TRANSAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

Il _____ duemilaventi

in Cagliari e nel mio studio.

Innanzi a me CARLA MELE fu Gennaro, notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cagliari, Oristano e Lanusei, residente in Cagliari con studio alla piazza Repubblica n. 28,

SONO PRESENTI

- Bandinu Pierandrea, nato a Cagliari il 2 maggio 1966, domiciliato per la carica presso la sede dell'ente che rappresenta, che interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di Dirigente del Settore Edilizia dell'ente territoriale "**CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI**", con sede in Cagliari, tale nominato con decreto n. _____ del _____ del Sindaco Metropolitano, autorizzato alla firma del presente atto in virtù dell'art. 26, comma 3, lett. d), del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi (approvato con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 25 del primo marzo 2018, modificato con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 190 del 26/11/2018 e del Vicesindaco Metropolitano n. 83 del 15/5/2019 e del Sindaco Metropolitano n. 178 del 2/10/2019);

- Tomassini Barbarossa Mattia, nato a Cagliari il 15 agosto 1972, domiciliato per la carica presso la sede sociale appresso indicata, che interviene al presente atto in qualità di liquidatore unico e legale rappresentante della società "**IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE**", con sede in Roma, via Alberto Tallone n. 84, capitale sociale euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento virgola zero zero), interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 03604750582, partita I.V.A. 01216581007.

I costituiti, della cui identità personale io notaio sono certo, premettono quanto segue:

-- a) nel corso dell'anno 1970 durante la costruzione dell'Istituto Tecnico per Geometri "O. Bacaredda" in Cagliari, via A. Grandi, l'ente "PROVINCIA DI CAGLIARI" occupò una porzione di area di circa metri quadrati 829 (ottocentoventinove), allora indicata al Catasto Terreni al foglio 12, p.lla 89/a di mq. 1856 (milleottocentocinquantasei), di proprietà della società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", su cui, pertanto, risulta edificata una porzione dell'istituto scolastico, attualmente censita al Catasto Fabbricati alla sezione urbana A, foglio 13, p.lla 2425;

-- b) l'ente "PROVINCIA DI CAGLIARI" non ha mai espletato il relativo procedimento espropriativo per la suddetta area e mai provveduto, pertanto, al pagamento di alcuna indennità di occupazione e di espropriazione a favore del legittimo proprietario dell'area;

-- c) la società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", nel corso degli anni, ha richiesto la definizione della procedura rivolgendo le istanze prima all'ente "PROVINCIA DI CAGLIARI", poi al sopra costituito ente "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI", subentrata alla prima nei rapporti giuridici attivi e passivi in virtù della Legge Regionale n. 2/2016;

-- d) in particolare con le istanze protocollate il 17 agosto 2016 al n. 33754 CMDCA e il 13 novembre 2018 al n. 31016 CMDCA e al n. 31018 CMDCA, la società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE" ha chiesto alla "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI" alternativamente la restituzione del bene, previa rimessa in pristino, oppure il pagamento dei seguenti importi calcolati in base ai parametri fissati dall'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in

materia di espropriazione per pubblica utilità", con riferimento oltre all'area già sopra indicata, anche per l'area individuata al Catasto Fabbricati al foglio 12, p.lla 32a: euro 466.618,19 (quattrocentosessantaseimilaseicentodiciotto virgola diciannove) per il valore venale del bene; euro 46.661,82 (quarantaseimilaseicentosessantuno virgola ottantadue) per danno non patrimoniale; euro 23.330,91 (ventitremilatrecentotrenta virgola novantuno) per danno da occupazione temporanea senza titolo, somma da moltiplicarsi per ogni anno di occupazione oltre alla svalutazione monetaria e agli interessi legali;

-- e) per contro, dalla Relazione Tecnica dell'Ufficio per le Espropriazioni della "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI", comunicata con nota prot. n. 34352 emessa il 14 dicembre 2018 dal Settore Edilizia alla società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE, è risultato che: non spetta alcun indennizzo per l'area individuata al Catasto Fabbricati al foglio 12, p.lla 32a (attuale p.lla 1533 del medesimo foglio 12), in quanto essa non è stata mai occupata dalla pubblica autorità; applicando sempre i criteri di cui al citato art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", le somme da riconoscere per l'occupazione dell'area di cui alla p.lla 2425 del foglio 13 (ex p.lla 89/a del foglio 12) ammontano a: euro 99.977,40 (novantanovemilannovecentosettantasette virgola quaranta), euro 9.997,74 (novemilannovecentonovantasette virgola settantaquattro) per danno non patrimoniale ed euro 136.158,60 (centotrentaseimilacentocinquantesette virgola sessanta) per danno da occupazione temporanea, per un importo omnicomprensivo di euro 246.133,74 (duecentoquarantaseimilacentotrentatré virgola settantaquattro);

-- f) con nota del Settore Edilizia della "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI", prot. n. 34352 del 14 dicembre 2018, sono stati comunicati all'Avv. Gianfranco Carboni, che assiste la società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE, gli esiti delle soprariportate valutazioni dell'Ente;

-- g) con comunicazione, prot. CMDCA n. 35328 del 31 dicembre 2018, la società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE ha comunicato di essere disponibile, al fine di concludere l'annosa vicenda, a concludere una transazione mediante il riconoscimento della somma di complessivi euro 276.000,00 (duecentosettantaseimila virgola zero zero), restano inteso che, in caso di accettazione della proposta transattiva, le spese, competenze e accessori di legge dovuti allo studio legale che aveva assistito la società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE sarebbero rimasti a carico della medesima società;

-- h) con nota prot. n. 4967 emessa il 22 febbraio 2019 dal Settore Edilizia, la "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI" ha comunicato, subordinatamente all'adozione degli opportuni atti amministrativi, al fine di evitare possibili ulteriori aggravii di spesa che sarebbero derivati da un siffatto procedimento dinanzi al Giudice, la disponibilità dell'Amministrazione a riconoscere la somma inizialmente dalla stessa valutata, come sopra maggiorata di un importo pari al 50% (cinquanta per cento) delle spese legali, da sottoporre comunque ad ulteriore valutazione di congruità;

-- i) con nota prot. CMDCA n. 5671 del primo marzo 2019, l'avvocato Gianfranco Carboni, legale incarico dalla società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE, ha quantificato le somme di sua competenza a carico della medesima società per un importo ridotto del 50% pari a euro 15.043,40 (quindicimilaquarantatré virgola quaranta);

-- l) con nota prot. n. 7928 del 22 marzo 2019, l'Ufficio Legale della "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI" ha ritenuto il suddetto importo di euro 15.043,40, calcolato appunto nella misura del 50% di euro 30.086,80 (trentamilaottantasei virgola ottanta), conforme al tariffario vigente per la liquidazione dei compensi per la professione forense e, come tale, congruo;

-- m) la soluzione transattiva testè esposta rappresenta un considerevole vantaggio per la "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI" rispetto agli esiti di un giudizio innanzi al Tribunale, sia per gli importi relativi all'indennizzo dovuto, che per gli importi relativi alle inevitabili ulteriori spese processuali e un vantaggio anche per la società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE, che vedrebbe definita in tempi più rapidi e senza aggravii procedurali la vertenza che si trascina da decenni;

-- n) le parti hanno, pertanto, ritenuto opportuno addivenire alla stipula della presente transazione che prevede, a fronte del pagamento a favore della società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE dell'importo di euro 261.177,14 (duecentosessantunomilacentosettantasette virgola quattordici) oltre oneri fiscali, l'acquisizione della proprietà dell'area a favore della "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI";

-- o) con deliberazione n. _____ del _____ il Consiglio Metropolitan della "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI" ha approvato il contenuto del presente atto.

Tutto ciò premesso le parti convengono quanto segue.

ARTICOLO 1

Ai sensi dell'art. 1965 del codice civile, al fine di definire la lite tra loro insorta, i costituiti si fanno le seguenti reciproche concessioni:

- A -

La società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE, come sopra rappresentata, trasferisce alla "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI", che, come sopra rappresentata, accetta, la piena proprietà dell'area di circa metri quadrati 829 (ottocentoventinove), confinante con proprietà della "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI", con via Chiabrera per due lati, in catasto indicata al foglio 13, p.lla 2425, ente urbano di mq. 766.

La Provincia di Cagliari ha edificato una parte di detta area, costituita da porzione di aule con annesso cortile adibito a parcheggio del fabbricato adibito ad edificio scolastico sito nel Comune di Cagliari, via A. Grandi, individuata, tale porzione, al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Cagliari** alla **sezione urbana A, foglio 13, p.lla 2425**, via Achille Grandi n. 1, piano T-1-2, zona censuaria 1, categoria B5, classe 2, consistenza mq. 863, superficie catastale totale mq. 251, rendita euro 1.515,38.

La porzione di fabbricato scolastico testè descritta risulta rappresentata in forma grafica nella planimetria depositata in Catasto il 21 settembre 2012, prot. n. 10362/2012, prot. gen. n. 0321609.

La "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI", intestataria del bene, come sopra rappresentata, dichiara, per quanto possa occorrere, ai sensi dell'art. 29, comma 1 bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52, come integrato dall'art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, che la planimetria e i dati catastali di cui sopra sono conformi allo stato di fatto dell'immobile rappresentato, secondo le norme vigenti in materia catastale.

- B -

La "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI", come sopra rappresentata, versa alla società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE, che, come sopra rappresentata, accetta, la

somma di euro 283.172,17 (duecentottantatremilacentosettantadue virgola diciassette), così distribuita:

- quanto a euro 121.972,43 (centoventunomilanovecentosettantadue virgola quarantatré), quale corrispettivo, I.V.A. compresa, pari al valore venale dell'area,

- quanto a euro 9.997,74 (novemilanovecentonovantasette virgola settantaquattro) per il pregiudizio non patrimoniale,

- euro 136.158,60 (centotrentaseimilacentocinquantotto virgola sessanta) per danni da occupazione temporanea,

- euro 15.043,40 (quindicimilaquarantatré virgola quaranta) per rifusione delle spese legali, similmente a quanto previsto dall'art. 42 bis del D.P.R. n. 327 del giorno 8 giugno 2001 (cd. "T.U. sugli espropri").

La società cedente rilascia quietanza di quanto ricevuto e rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 2

I costituiti, da me notaio ammoniti, ai sensi del D.P.R. 445/2000, in ordine alle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiarano quanto segue:

- il corrispettivo di complessivi euro 283.172,17 (duecentottantatremilacentosettantadue virgola diciassette) verrà corrisposto, senza interessi, mediante bonifico bancario entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data di ricezione della fattura elettronica che dovrà essere emessa dalla società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE e favore di "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI";

- per la transazione in oggetto non si sono avvalsi dell'opera di mediatori immobiliari.

La società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE, come sopra rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 3

Le parti si danno reciprocamente atto che la transazione di cui al presente atto definisce la controversia tra di loro insorta in ordine all'occupazione effettuata dalla "PROVINCIA DI CAGLIARI" (ora "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI") dell'area di proprietà della società "SOC. A R.L. IMMOBILIARE LA SELVA SOC. A R.L." (ora "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE), allora riportata al Catasto Terreni al foglio 12, p.lla 89/a, senza titolo giustificativo, per la realizzazione di una porzione dell'Istituto Tecnico per Geometri "O. Bacaredda" in Cagliari, via Achille Grandi, attualmente individuata, come già detto al precedente ARTICOLO 1, al Catasto Fabbricati del Comune di Cagliari alla sezione urbana A, foglio 13, p.lla 2425, via Achille Grandi n. 1, piano T-1-2, zona censuaria 1, categoria B5, classe 2, consistenza mq. 863, superficie catastale totale mq. 251, rendita euro 1.515,38.

Conseguentemente le parti dichiarano di rinunciare a qualsiasi ulteriore domanda, azione, eccezione e pretesa dedotta nell'ambito della lite intercorsa o comunque deducibile e non dedotta, dichiarando di non aver più nulla a pretendere l'una dall'altra, intendendo col presente atto definire tra di loro ogni questione, fatto, titolo o ragione nascenti dai fatti indicati nella premessa del presente atto, nonchè al primo comma del presente articolo.

ARTICOLO 4

La cessione comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attive e passive del cespite in oggetto, quali risultano dalla legge e dai titoli di provenienza appresso citati.

ARTICOLO 5

La parte cessionaria è immessa da oggi nel possesso dell'immobile in oggetto, avendone però la detenzione sin dal momento della

edificazione del fabbricato, come meglio detto nella premessa del presente atto.

ARTICOLO 6

La società cedente garantisce il diritto trasferito, l'area che lo concerne e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

ARTICOLO 7

La società cedente, come sopra rappresentata, dichiara di essere divenuta proprietaria dell'area su cui è stato edificato il fabbricato in oggetto per acquisto fatto con atto del 21 aprile 1969 del notaio Antonio Saba, registrato a Cagliari il 26 aprile 1969 al n. 5591, ivi trascritto il 29 aprile 1969 ai nn. 6860/6365.

ARTICOLO 8

La società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE, come sopra rappresentata, dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente atto con la lettera "____", a norma dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

In conformità alle vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, per quanto possa occorrere, la "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI" (che, come detto più volte, ha edificato il fabbricato sull'area oggetto del presente atto), come sopra rappresentata, dichiara che la costruzione del fabbricato è stata realizzata in conformità alla licenza edilizia n. rilasciata il dal Comune di Cagliari, etc....

Dichiara, inoltre che l'immobile suddescritto non è stato oggetto di interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni (in caso contrario si indicano gli estremi degli atti autorizzativi) .

ARTICOLO 9

Ai fini del trattamento fiscale del presente atto, le parti chiedono:
- l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto alla base imponibile di euro 99.977,40 (novantanovemilanovecentosettantasette virgola quaranta), pari al valore venale dell'area, corrisposto quale corrispettivo dalla "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI" alla società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE;

- l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 3% (tre per cento) alla base imponibile di euro 161.199,74 (centosessantunomilacentonovantanove virgola settantaquattro), comprendente tutte le somme corrisposte a titolo di indennizzo e di rifusione delle spese legali dalla "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI" alla società "IMMOBILIARE LA SELVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" IN LIQUIDAZIONE, ai sensi dell'9 della Tariffa allegata al DPR n. 131/1986.

Il presente atto è esente dall'imposta di bollo, ai sensi dell'art. 22 della Tariffa allegata al D.P.R. n. 647/1972.

ARTICOLO 11

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della "CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI".

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Di questo atto, in parte scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia e in parte scritto di mio pugno in pagine di fogli _____, ho dato lettura alle parti, che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore _____

