



## Provincia di Modena

IL PRESIDENTE

**Atto numero 142 del 04/08/2023**

**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. APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO PER LA CESSIONE BONARIA DI TERRENI OCCUPATI.**

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 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.

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 reiterato rifiuto della proprietà a onorare gli impegni presi.

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

Con ordinanza del 14 gennaio 2016, la Corte di Cassazione, concludendo il lungo procedimento giudiziario, 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 n. 151 del 25 luglio 2019, è stato dato mandato all'Ufficio Avvocatura Unico di proporre domanda giudiziale, al fine di ottenere l'esecuzione del contratto preliminare del 1988.

Con successiva determinazione n. 743 del 12 giugno 2020, l'Ufficio Avvocatura Unico ha conferito all'Avv. Sara Castellazzi incarico per *"la difesa giudiziale della Provincia di Modena nel Giudizio civile da promuovere ... al fine di ottenere ex art 2932 c.c. l'esecuzione del contratto preliminare stipulato in data 22.03.1988 ..."*.

L'Avv. Castellazzi, dopo aver acquisito e approfondito tutta la corposa documentazione relativa alla vicenda, ha espresso serie perplessità in merito alla possibilità di successo del ricorso,

relative alla probabile intervenuta prescrizione del corrispondente diritto e consigliato di valutare con estrema prudenza tale percorso.

Con documento acquisito agli atti con prot. 2744 del 26 gennaio 2023, l'Avv. Castellazzi ha trasmesso in modo formale, il suo parere legale, sostenendo in conclusione che: *“alla luce della disamina documentale e delle recenti Adunanze Plenarie del Consiglio di Stato rese in merito all'art. 42 bis del testo unico degli espropri, pare sconsigliabile l'azione giudiziaria volta a richiedere l'adempimento coattivo del contratto preliminare ..., in quanto è del tutto probabile che una eventuale eccezione di prescrizione opposta dalla controparte troverebbe accoglimento, con conseguente soccombenza processuale dell'Ente da un lato e non risoluzione della problematica in essere”*.

La proprietà ha dal canto suo, reiteratamente chiesto che i terreni occupati vengano restituiti o, in alternativa, che venga adottato il decreto sanante di cui all'42bis DPR 327/2001, da impugnare nel caso non fosse riconosciuta un'indennità corrispondente alle proprie aspettative, inaccettabili per la Provincia di Modena.

Il legale della proprietà ha quindi ammonito che *“ove codesta spett.le Amministrazione non comunichi la propria disponibilità a restituire l'area o non attivi il procedimento ex art. 42 bis del D.p.r. n. 327/2001 (ove applicabile) i miei assistiti tuteleranno i propri diritti nella competente sede giudiziaria”*.

Per tentare in ogni modo di evitare le incertezze di un giudizio impegnativo, oltre che a dimostrazione di aver profuso ogni sforzo per ricondurre la gestione della viabilità interessata nell'ambito della correttezza e legalità, nell'interesse della Provincia e della comunità amministrata, è stato promosso un confronto, cadenzato da diversi incontri e approfondimenti, con il legale della proprietà dei terreni occupati, finalizzato a verificare se vi fosse la possibilità di concludere bonariamente la vicenda.

Sulla scorta di tale confronto, la Provincia e la proprietà dei terreni in precedenza descritti hanno perciò intrapreso un percorso di contemperamento bonario delle rispettive posizioni, a mezzo di reciproche concessioni.

In tale ambito, il Servizio Viabilità ha infine motivatamente richiesto di essere autorizzato ad avanzare un'offerta corrispondente ad una somma massima pari a euro 50.000,00, oltre a spese, ottenendo in riscontro il nulla osta da parte dell'Amministrazione con mail del 17 ottobre 2022.

Assumendo il punto di vista contenuto nel parere legale dell'Avv. Castellazzi e quindi riconoscendo le difficoltà ad ottenere giudizialmente il rispetto degli impegni contenuti nel preliminare del 1988 e la conseguente occupazione *sine titulo* da parte della Provincia di Modena, appare corretto adottare, per definire quanto dovuto per il trasferimento alla proprietà pubblica dei terreni occupati dalla descritta viabilità, il criterio di calcolo previsto dall'art. 42bis, DPR 327/2001, che verrebbe con ogni probabilità comunque in considerazione nel corso dei giudizi da sostenere per la risoluzione della controversia, nel caso in cui non si giungesse a una definizione concordata della stessa.

Sulla base di tale premessa, la stima a fondamento dell'accordo allegato al presente provvedimento, appare quindi ragionevole e condivisibile in quanto considera un valore iniziale al mq dedotto dall'applicazione di tabelle estratte da pubblicazioni scientifiche in materia di estimo credibili e diffusamente utilizzate dagli estimatori e dai CTU e un periodo di occupazione *sine titulo* limitato a 13 anni e corrispondente al tempo intercorso a partire dallo scadere del termine di prescrizione decennale, calcolato dall'ultima lettera interruttiva della prescrizione inviata dalla Provincia di Modena.

L'avvocato della proprietà ha recentemente comunicato che quest'ultima sarebbe infine disposta ad accettare la proposta per comporre bonariamente la vicenda, che prevedesse, a corrispettivo della cessione delle aree interessate dalla viabilità in oggetto, la corresponsione di una somma pari ad euro 50.000,00, con spese a carico della Provincia di Modena.

Con verbale n. 6 del 08/05/2023, qui allegato, il Collegio dei Revisori, all'uopo interpellato, ha espresso parere favorevole sul presente provvedimento.

È stato predisposto uno schema di accordo per la cessione bonaria dei terreni occupati, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, che appare realizzare un corretto bilanciamento degli interessi delle parti, pubbliche e private dell'annosa vicenda.

Si ritiene quindi necessario procedere all'approvazione di detto schema di accordo, che sarà sottoscritto dal Dirigente del Servizio Viabilità – Area Tecnica della Provincia di Modena.

Il Rup è il Dirigente del Servizio Viabilità – Area Tecnica, Dott. Luca Rossi.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, l'Ente Provincia di Modena, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuta a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali, consultabili nel sito internet dell'Ente:

<https://www.provincia.modena.it/servizi/urp/accessibilita-e-note-legali-del-sito/privacy/>.

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è l'Ente Provincia di Modena, nella persona del Presidente della Provincia pro-tempore, con sede in Modena, Viale Martiri della Libertà n. 34, CAP 41121.

L'Ente Provincia di Modena ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida S.c.p.A., contattabile tramite e-mail [dpo-team@lepida.it](mailto:dpo-team@lepida.it) oppure telefonicamente al numero 051/6338860.

L'Ente ha designato i Responsabili del trattamento nelle persone dei Direttori d'Area in cui si articola l'organizzazione provinciale, che sono preposti al trattamento dei dati contenuti nelle banche dati esistenti nelle articolazioni organizzative di loro competenza.

Il Funzionario P.O. responsabile dell'Unità Operativa interessata e il Direttore Area Amministrativa hanno espresso parere favorevole rispettivamente in ordine alla regolarità tecnica e contabile in relazione al presente atto.

Per quanto precede,

### **IL PRESIDENTE DISPONE**

- 1) di approvare lo schema di accordo tra la Provincia di Modena e la proprietà dei terreni occupati dal collegamento viario Modena-Sassuolo – 1° Lotto da Casinalbo a Baggiovara e catastalmente identificati al foglio 13, mappale 132 del Comune di Formigine, nel testo allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, per le motivazioni di cui in premessa e che si intendono integralmente richiamate;
- 2) di approvare la stima dei terreni, per una somma pari a lordi ed onnicomprensivi € 50.000,00, oltre a spese per formalità di registrazione, trascrizione e voltura a carico della Provincia di Modena;
- 3) di autorizzare il Dirigente del Servizio Viabilità – Area Tecnica della Provincia di Modena, dott. Luca Rossi, a provvedere alla sottoscrizione dell'accordo, in nome e per conto dell'Amministrazione provinciale;
- 4) di autorizzare altresì il Dirigente del Servizio Viabilità – Area Tecnica della Provincia di Modena, dott. Luca Rossi, ad intervenire all'eventuale stipula del rogito di compravendita dell'immobile descritto, in nome e per conto dell'Amministrazione provinciale;
- 5) di demandare al Dirigente del Servizio Viabilità – Area Tecnica dell'Ente l'adozione dei conseguenti atti di impegno e liquidazione della somma onnicomprensiva di € 50.000,00, così come dettagliato nell'accordo transattivo, oltre che delle spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura;

- 6) di dare atto che, con il versamento di dette somme, la proprietà dei terreni occupati non avrà più alcunché a pretendere in relazione all'acquisizione dei citati terreni o comunque alla realizzazione del progetto denominato "Lavori di costruzione nuovo collegamento viario Modena-Sassuolo – 1° Lotto da Casinalbo a Baggiovara" e al funzionamento della relativa viabilità.

Il Presidente  
BRAGLIA FABIO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)