



Comune di Grosseto

SETTORE ENTRATE, PATRIMONIO E SERVIZI AL CITTADINO ED ALLE IMPRESE
Servizio Patrimonio e Partecipazioni societarie

Attestazione di indispensabilità e indilazionabilità della costituzione di un diritto di superficie su area urbana a titolo transattivo sull'immobile cosiddetto Piazza Tripoli del Capoluogo censito al Catasto Terreni foglio 91 particella 43

In un'area limitrofa al centro storico di Grosseto è sito l'immobile cosiddetto Piazza Tripoli censito al Catasto Terreni con foglio 91, particella 43. La struttura riveste una notevole importanza per la Città essendo punto d'incontro rilevante per un'area che, sempre più, rinnova la tradizione di 'quartiere sociale' e rileva per la propria valenza pubblica.

Le Linee programmatiche del mandato di consiliatura 2016-2021, che sono state approvate dal Consiglio comunale con atto n. 36 del 29/07/2016, prevedono la promozione e l'effettiva valorizzazione dei principali luoghi d'identità ed aggregazione della Città naturalmente e storicamente votati alla pubblica fruibilità, consentendone la piena fruizione degli spazi. In coerenza, l'Amministrazione, con atto di Giunta comunale n. 102 del 22/03/2018, nel quadro della revisione della sosta veicolare a pagamento nel Capoluogo, per dare organicità all'offerta di sosta nelle zone limitrofe al centro storico, ha deliberato di individuare un parcheggio di progetto a pagamento con e senza custodia dei veicoli nella Piazza di che trattasi.

Considerato, inoltre, che l'Amministrazione, sempre sulla scorta del proprio programma di mandato (vedasi la previsione del Piano Esecutivo di Gestione – P.E.G. 2017-2019: Obiettivo 27 Valorizzazione dei luoghi della cultura, delle Mura e dei centri storici; ob. 1.2 un sistema coordinato di arredo urbano incentrato su un progetto omogeneo per i chioschi e i gazebo) ha pubblicato, tramite il Settore Entrate, patrimonio e servizi al cittadino ed alle imprese, un bando pubblico per l'assegnazione di concessioni amministrative di aree pubbliche, per la durata di dodici anni, ai fini dell'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande le quali, singolarmente, non dovevano superare i mq. 40. Il bando pubblico prevedeva, altresì, che le concessioni di aree pubbliche fossero assegnate in relazione alle domande pervenute nel limite di mq. 600,00 complessivi di superficie utile lorda previsti dal vigente Regolamento Urbanistico su tutto il Capoluogo. Conseguentemente all'attivazione della suddetta procedura, sono pervenute alcune domande tra cui quella di un soggetto che richiedeva una concessione amministrativa proprio in Piazza Tripoli. In seguito agli approfondimenti in sede di commissione aggiudicatrice per la procedura de quo ed alle successive verifiche effettuate dal Servizio Patrimonio e Partecipazioni societarie, è emerso che l'immobile censito al Catasto Terreni con foglio 91 particella 43 (cosiddetta Piazza Tripoli) risultava intestato, con titolo in porzione, a proprietari privati.

L'area in argomento, sin da quando il Comune, con delibera consiliare n. 74/1994, ha proceduto con una generale ricognizione delle aree sulle quali avrebbe potuto svolgersi il commercio su aree pubbliche, è stata individuata come destinata a mercato giornaliero dove si svolge un mercato giornaliero rionale, durante tutto l'anno, dal lunedì al sabato, con sei posteggi per un totale di mq. 190.

Anche questa presenza, che in questi anni è divenuta una delle realtà mercatali più consolidata, ha portato il Comune di Grosseto ad avere, allo stato attuale, una rete mercatale articolata, in grado di sostenere una crescita equilibrata del commercio su aree pubbliche, per la quale Piazza Tripoli risulta strategica.

A dimostrazione della valenza pubblica dell'area di che trattasi, che, costituendo storicamente uno dei primi ampliamenti della Città fuori dalle Mura insieme a 'Portavecchia', è votata ad essere 'agorà cittadina', è nata anche un'Associazione volontaria senza scopo di lucro denominata 'Amici di Piazza Tripoli' con la finalità di promuovere iniziative e stimolare l'operato su di essa delle istituzioni. Sull'area, in effetti, esiste una servitù di uso pubblico da parte della popolazione tale da poter, quindi, affermare che i cittadini debbano considerarsi 'terzo possessore'. Fatto, questo, peraltro, recepito pienamente dalla sentenza della Corte di Appello di Firenze in data 16 gennaio 1960 n. 114 (cron. 678 Rep. 131), registrata a Firenze in data 26 febbraio 1960 al n. 7775 vol. 413, con la quale la Corte di Appello, definitivamente pronunciandosi, dichiarava che sull'area in oggetto denominata 'Piazza Tripoli', riconosciuta proprietà degli eredi Sgherri, si era tuttavia costituita per usucapione una "servitù di uso pubblico a favore della cittadinanza del Comune di Grosseto" essendo stato il terreno adibito a passaggio pedonale e a pubblica piazza ove si svolgeva per consuetudine un pubblico mercato e posteggio di biciclette.

Allo scopo di verificare se si potesse procedere con una valutazione sotto il profilo della sostenibilità economica e giuridico/amministrativa finalizzata alla definizione della gestione dell'area in argomento, nel contesto di incontri informali e della corrispondenza intercorsa, è stato ritenuto necessario verificare con i soggetti privati proprietari della porzione della Piazza se addivenire ad una soluzione condivisa e ad un eventuale accordo sul prezzo. Con questo intento, a seguito di decisione assunta dalla Conferenza permanente dei Dirigenti dell'Ente, è stato interpellato il Settore Lavori Pubblici che ha redatto una stima peritale (prot. n. 170097 del 19/12/2017, successivamente integrata per correggere un mero errore materiale, con lettera prot. n. 52858 del 13/04/2018) secondo la quale il valore dell'area per l'eventuale cessione in diritto di proprietà è pari a € 13.000,00, mentre per la concessione in diritto di superficie pluriennale è pari a € 10.000,00. Già nella sopra richiamata corrispondenza intercorsa con i proprietari privati veniva ben evidenziato che restavano ferme ed impregiudicate le prerogative e facoltà del Comune di Grosseto per l'attivazione di ogni procedura prevista dalla vigente normativa a tutela delle iniziative che l'Ente avesse voluto intraprendere per l'acquisizione del bene immobile al patrimonio comunale. I proprietari privati, con lettera acquisita al prot. n. 37412 del 13/03/2018, conclusiva delle proprie valutazioni in merito, hanno manifestato la loro disponibilità esclusivamente al trasferimento in via definitiva e perpetua di un diritto di superficie.

Stante quanto sopra, il sottoscritto Nazario Festeggiato, nella qualità di Dirigente del Settore Entrate, patrimonio e servizi al cittadino ed alle imprese e di responsabile del procedimento, in relazione alla effettiva ricorrenza dei presupposti previsti dal comma 1ter dell'articolo 12 del D.L. 06/07/2011 n. 98, convertito, con modificazioni, dalla Legge 15/07/2011 n. 111 e visti il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 14/02/2014 "Modalità di documentazione dell'indispensabilità e dell'indilazionabilità delle operazioni di acquisto di immobili, ai sensi dell'art. 12, comma 1-bis, del decreto-legge 6 luglio 2011 n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111" e la Circolare n. 19 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato prot. 52783 del 19/06/2014-U,

attesta

che l'acquisto dell'immobile sopra descritto è

indispensabile, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 14/02/2014 in quanto:

allo scopo di assicurare il perseguimento delle proprie finalità istituzionali e soddisfare pubblici e generali interessi meritevoli di specifica tutela che rientrano tra i compiti propri dell'Amministrazione, quali, in particolare, quelli di entrare nel possesso di uno spazio nelle immediate adiacenze del centro storico, in cui è possibile svolgere attività di socializzazione, ma soprattutto realizzare il parcheggio di progetto di cui alla previsione della deliberazione di Giunta comunale n. 102/2018, si deve indispensabilmente procedere con l'acquisto del diritto sulla porzione di area privata e con la costituzione di diritto di superficie sull'immobile di cui trattasi. Infatti, il perdurare della indisponibilità dell'immobile pregiudicherebbe la realizzazione del suddetto progetto dell'Amministrazione.

indilazionabile, ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.M.14/02/2014 in quanto:

con riferimento alla procedura per l'assegnazione in concessione amministrativa per la durata di dodici anni dell'area richiesta nell'ambito del bando pubblico sopra menzionato, anche allo scopo di evitare eventuali cause per danni da perdita di chance ed in funzione di tutela di un legittimo affidamento, sussiste il requisito della impossibilità di differire ulteriormente il perfezionamento degli atti per la disponibilità dell'area. Si deve evidenziare che non si ritiene, nell'interesse dell'Amministrazione, opportuno, peraltro, intraprendere una diversa ed alternativa procedura dagli esiti e dai tempi incerti, se non a rischio di compromettere il raggiungimento degli obiettivi istituzionali sopra menzionati.

Si precisa, infine, che la congruità del prezzo deve essere attestata dall'Agenzia del Demanio che, interpellata circa le modalità di rilascio, ha comunicato che provvederà successivamente alla approvazione da parte dell'organo comunale competente ai sensi del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e successive modifiche.

Grosseto, 7 maggio 2018

IL DIRIGENTE
dr. Nazario Festeggiato

Documento firmato digitalmente