



COPIA

COMUNE DI TRESCORE CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

DELIBERAZIONE N. 88

Adunanza del 07.12.2012

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE RELAZIONE ISTRUTTORIA E BOZZA DI CONVENZIONE TRANSATTIVA DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI TRESCORE CREMASCO E IL SIG. COSTI GIACOMO, PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI.

L'anno **duemiladodici** addì **sette** del mese di **dicembre** alle ore **19,00** nella residenza municipale, per riunione di Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1 OGLIARI GIANCARLO	Presente
2 OGLIARI OSVALDO	Presente
3 MAZZINI GIANMARIO	Presente
4 VENTURA PIETRO	Presente
5 BOFFELLI MANUELA	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 0

Partecipa il Segretario comunale **Dr. Massimiliano Alesio**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza, il **Prof. Giancarlo Ogliari** in qualità di Sindaco ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta Comunale a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. Massimiliano Alesio

APPROVAZIONE RELAZIONE ISTRUTTORIA E BOZZA DI CONVENZIONE TRANSATTIVA DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI TRESCORE CREMASCO E IL SIG. COSTI GIACOMO, PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con nota del 20 Settembre 2012 presentata al Comune il 24 Settembre 2012 prot. n. 4857, l'Avv. Borsieri Alberto, per conto del Sig. Costi Giacomo di Trescore Cremasco, palesava la necessità di un chiarimento con il Comune circa la posizione giuridica di un area e di una box siti in Via Papa Giovanni XXIII ;
- gli immobili sopra indicati sono più specificatamente di seguito descritti:
 1. area cortilizia individuata catastalmente al Fg. 3 mapp. 1159 Ente Urbano mq 70. Urbanisticamente, l'area è ora individuata nel vigente PGT come ambito residenziale consolidato (ex zona B del PRG).
 2. un box individuato catastalmente al Fg. 3 mappale 464/sub. 3 - P.T. - Cat. C/2 classe 2, consistenza mq 13, con una rendita di € 17,46;
- l'oggetto della questione consiste nel fatto che i predetti immobili, pur di proprietà comunale, sono in uso da svariati anni dal citato Sig. Costi Giacomo, il quale nella nota di cui sopra, sostiene l'intervenuta usucapione in suo favore degli immobili stessi;
- al fine di chiarire tutti i vari aspetti della questione e per trovare una eventuale soluzione bonaria alla stessa, come proposto dall'interessato, si sono tenuti vari incontri tra le parti;

DATO ATTO che, a seguito di attente verifiche e accertamenti in merito alla questione è stata redatta un relazione istruttoria (allegato "A");

DATO ATTO che, in virtù della sopra indicata relazione istruttoria e a seguito delle predette trattative tra le parti si è poi concordato di procedere per l'adesione ad una soluzione transattiva;

VISTO lo schema di Contratto di Transazione tra il Comune di Trescore Cremasco e il Sig. Costi Giacomo, come di seguito integralmente riportato nell'allegato "B" alla presente deliberazione;

CONSIDERATO che una eventuale vertenza con il Sig. Costi circa l'intervenuta usucapione degli immobili in oggetto, con esito incerto, comporterebbe un spreco di tempo e di denaro, per degli immobili che ora per il Comune non rivestono un grande interesse pubblico, come dimostrato dall'inerzia di questi anni circa l'utilizzo dei predetti immobili

CONSIDERATO quindi che la Giunta ritiene meritevole di approvazione la sopraindicata convenzione transattiva, che consentirebbe una soluzione bonaria della questione

RITENUTA equa e congrua la somma complessiva di € 10.000,00 che il Sig. Costi dovrà versare al Comune a titolo di alienazione degli immobili in oggetto e per il canone d'affitto arretrato per l'uso degli stessi tenuto conto di tutte le considerazioni illustrate in sede di Relazione istruttoria ed afferenti anche le spese di manutenzione, sia ordinarie che straordinarie, sopportate per la corretta utilizzazione e mantenimento in funzionale esistenza degli immobili.

DATO ATTO che per procedere con i successivi adempimenti di legge sarà necessaria l'approvazione della Convenzione transattiva da parte del competente Consiglio Comunale, il quale organo dovrà contestualmente provvedere a dichiarare la cessata demanialità l'area scoperta (strada) ed disporre l'alienazione degli immobili di cui trattasi;

VISTI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000;

CON VOTI favorevoli unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

- 1) **DI APPROVARE** la relazione istruttoria e lo schema di Convenzione Transattiva tra il Comune e il Sig. Costi Giacomo, come sopra integralmente riportate e riguardante l'alienazione dei seguenti immobili:
 - a) area cortilizia individuata catastalmente al Fg. 3 mapp. 1159 Ente Urbano mq 70. Urbanisticamente, l'area è ora individuata nel vigente PGT come ambito residenziale consolidato (ex zona B del PRG).
 - b) un box individuato catastalmente al Fg. 3 mappale 464/sub. 3 - P.T. - Cat. C/2 classe 2, consistenza mq 13, con una rendita di € 17,46
- 2) **DI DISPORRE** che per una regolare definizione dell'istruttoria sarà necessaria l'approvazione della Convenzione transattiva di cui trattasi da parte del competente Consiglio Comunale, il quale organo dovrà contestualmente provvedere a dichiarare la cessata demanialità l'area scoperta (strada), per il venir meno da tempo dell'originaria destinazione e disporre l'alienazione degli immobili di cui trattasi;
- 3) **DI RITENERE EQUA E CONGRUA E DI ACCETTARE** la somma complessiva di € 10.000,00 che il Sig. Costi dovrà versare al Comune a titolo di alienazione degli immobili in oggetto e per il canone d'affitto arretrato per l'uso degli stessi;
- 4) **DI DARE ATTO** che la Convenzione Transattiva, in aderenza all'organizzazione intera del Comune, sarà sottoscritta dal Responsabile dell'Area Tecnica
- 5) **DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area Tecnica tutti i connessi adempimenti di cui alla presente Deliberazione

Stante l'urgenza di procedere, ad unanimità di voti favorevoli, espressi dagli aventi diritto in forma palese per alzata di mano:

DELIBERA

- 6) **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

**RELAZIONE ISTRUTTORIA
(IMMOBILI CEDUTI IN AMBITO PdR COSTI GIACOMO; Pratica edilizia 16/1986)**

La presente Relazione Istruttoria, elaborata congiuntamente dal Responsabile Area Tecnica e dal Responsabile Area Amministrativa-Segreteria, trae origine dalla richiesta, presentata dall'avvocato Alberto Borsieri, in nome e per conto del signor Giacomo Costi, di audizione con i competenti Uffici Comunali, al fine di trovare una soluzione concordata alla questione della presunta intervenuta usucapione in relazione agli immobili di proprietà comunale, siti in zona via Papa Giovanni XXIII, ed identificati catastalmente al foglio 3, mappale 1159 (area scoperta) e foglio 3, mappale 464/parte (porzione di fabbricato – garage). Precisamente, secondo la tesi, sostenuta dall'avvocato, non avendo il Comune realizzato la prevista strada e non avendo utilizzato gli immobili, ha avuto luogo l'usucapione, con conseguente acquisizione degli immobili nella proprietà del signor Costi.

Al fine di poter rettamente ed esaustivamente comprendere la vetusta **VICENDA**, occorre illustrare brevemente le **fasi salienti** della medesima ed i dati tecnici:

- In data 17.10.1986, venne rilasciata al Sig. Costi Giacomo una Concessione Edilizia Condizionata alla cessione al Comune di aree, previste da un Piano di Recupero e, precisamente il P.R. n. 2, comparto di Via Carioni - Via Alzeni e Via Papa Giovanni XXIII, approvato dal C/C con Deliberazione n. 137 del 13.12.1985 e successiva variante approvata con Deliberazione C/C n. 138 del 31.8.1988.
- In data 27 aprile 1987, a rogito del Segretario Comunale (rep 520), veniva stipulata, fra il Comune di Trescore Cremasco ed il signor Costi Giacomo, la convenzione disciplinante il Piano di Recupero, relativo al fabbricato sito in via Papa Giovanni XXIII n. 8, identificato catastalmente al foglio 3, mappali 461-462-463-464 del catasto urbano.
- In attuazione della predetta convenzione, il signor Costi cedeva gratuitamente in favore del Comune di Trescore Cremasco (con il medesimo atto: art. 6), i seguenti immobili: - foglio 3, mappale 1159 (area scoperta); - foglio 3, mappale 464/parte (porzione di fabbricato – garage). Gli immobili vennero acquisiti dal Comune, al fine di realizzare un tratto di strada, prevista dal sopracitato Piano di Recupero. Occorre, da subito, chiarire che la convenzione prevede solo la volontà del Comune di realizzare la detta strada, ma non contempla alcuna clausola di risoluzione o retrovendita, in favore del signor Costi, laddove, come nella concreta fattispecie, il Comune non realizzi l'espressa volontà.
- Ad ogni modo, il Comune successivamente ai provvedimenti di cui sopra, non ha mai dato corso alla realizzazione della strada. Di conseguenza, la porzione di fabbricato, acquisita dal Sig. Costi, non è mai stata demolita, ed inoltre, sia tale porzione di fabbricato che l'area acquisita, sono stati sempre lasciati nella disponibilità dello stesso. Infatti, occorre rilevare che la predetta strada era sì prevista ed individuata nel Piano di recupero soprarichiamato (strumento attuativo del P.R.G.), tuttavia della medesima non vi è indicazione alcuna né nello strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente al momento del rilascio della Concessione Edilizia e della stipula dell'atto di cessione, né negli strumenti urbanistici successivi.
- Trascorsi i dieci anni previsti per legge, per dare attuazione allo strumento urbanistico, il Piano di Recupero è decaduto unitamente alle relative previsioni.
- In data successiva al 1998, sono stati rilasciati titoli abilitativi, che hanno consentito la ristrutturazione, il recupero, etc di fabbricati ove il P.R. decaduto prevedeva la realizzazione della strada, ma che il PRG non prevedeva e non prevede tuttora (PGT).
- Il Sig. Costi ha, comunque, sempre continuato ad utilizzare gli immobili ceduti al Comune, area di mq 70 (porzione del cortile della sua proprietà) e parte del fabbricato mai demolito (box).

DATI TECNICI:

- **Ubicazione ed identificazione dell'immobile:** L'immobile di cui trattasi è ubicato a Trescore Cremasco in Via Papa Giovanni XXIII, è costituito da un box e da una area cortilizia, è individuato catastalmente come di seguito indicato: a) Fg. 3 mappale 464/sub. 3 - P.T. - Cat. C/2 classe 2, consistenza mq 13, con una rendita di € 17,46; b) Fg. 3 mapp. 1159 Ente Urbano mq 70. Urbanisticamente, l'area è ora individuata nel vigente PGT come ambito residenziale consolidato (ex zona B del PRG).
- **Descrizione dell'immobile:** All'immobile si accede dalla Via papa Giovanni XXIII, tramite un cancello carrabile e pedonale posto, all'interno ove vi è un'area cortilizia, pertinenza di un fabbricato di abitazione, Il box in oggetto è posto all'interno del cortile e fa parte di un corpo accessorio all'abitazione. Il BOX ha una superficie di mq 13, mentre l'area cortilizia mq 70.
- **Sopralluogo e verifiche d'ufficio:** E' stato eseguito un sopralluogo sul posto, al fine di verificare lo stato degli immobili. Durante tale sopralluogo, si è provveduto ad effettuare alcune fotografie. Si è, inoltre, provveduto a reperire ed esaminare la documentazione tecnica presente agli atti d'ufficio.
- **Stato di conservazione e manutenzione:** In base a quanto è stato appurato dalla documentazione e dal sopralluogo effettuato, risulta che il box è stato edificato probabilmente intorno agli anni 60' circa e che lo stato di manutenzione complessivo è alquanto carente. Lo stesso dicasi anche dell'area cortilizia.

LE DOGLIANZE DI COSTI

Come anticipato, il Signor Costi, attraverso il suo legale, sostiene la tesi dell'intervenuta usucapione sugli indicati mappali, in conseguenza del mancato utilizzo degli immobili e della mancata realizzazione della prevista strada. Precisamente, si afferma che il Comune ha consentito che il signor Costi si comportasse "*uti dominus, potendo, altresì, usufruire della porzione di autorimessa, che insiste sul terreno in oggetto*". Inoltre, si evidenzia di aver sopportato le spese di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, degli immobili. Ancora, si segnala la necessità di dar luogo ad un'urgente attività di manutenzione, relativamente alla copertura della rimessa ed al cancello. Tuttavia, il signor Costi ha palesato la sua disponibilità a "*vagliare una possibile soluzione bonaria della questione, che possa essere comunque soddisfattiva dell'interesse di entrambe le parti*".

ANALISI DELLE DOGLIANZE

La tesi avanzata dal signor Costi, pur nella sua suggestività, non può essere integralmente accolta. Infatti, come ben noto, ai fini di una legittima configurazione, nella concreta vicenda, dell'istituto dell'usucapione (quale modo di acquisto della proprietà, a titolo originario, effettuata con sentenza ricognitiva del giudice), occorre la presenza dei seguenti e presupposti:

- a) ***Res habilis.*** E fuor di dubbio che la res usucapienda, vale a dire l'immobile che si vuole acquisire, deve avere tale requisito, ossia deve essere usucapibile. Il rilievo non è un semplice formalismo lessicale, dal momento che non tutti gli immobili sono passibili di usucapione.
- b) ***Titulus.*** La legge subordina gli acquisti per usucapione alla presenza di un titolo, vale a dire un elemento astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà. È chiaro che non ci si intende riferire ad un atto di compravendita, nel qual caso difetterebbe per ciò stesso il requisito per l'usucapione e l'acquisto si perfezionerebbe a titolo derivativo e non più a titolo originario. Il titolo sarà dato da qualunque atto, negozio o fatto "astrattamente" (quindi, solo quale circostanza accessoria e suppletiva) idoneo al trasferimento della proprietà.
- c) ***Fides.*** L'elemento della fides, ossia della buona fede, è determinante per l'acquisto stesso. Infatti, la buona fede è la sola che faccia decorrere il termine legittimo ai fini dell'usucapione.
- d) ***Possessio.*** Il requisito del possesso costituisce l'elemento primario, che determina l'acquisto per usucapione. Infatti, per iniziare ad usucapire un immobile è necessario possederlo. Il possesso,

ai sensi dell'articolo 1140 del codice civile, costituisce la signoria di fatto che si esercita su un bene, corrispondente al diritto di proprietà.

- e) *Tempus*. Il tempo, prescritto dalla legge ai fini dell'usucapione, è di venti anni (fatti salvi i casi di usucapione speciale ex art. 1159 codice civile). Non vi devono essere soluzioni di continuità né interruzioni di sorta, poiché in caso contrario il termine comincerebbe a decorrere nuovamente cessata l'interruzione.

L'azione giudiziaria, volta ad ottenere il riconoscimento dell'intervenuta usucapione si esercita con notifica dell'atto di citazione a colui o coloro che risultino proprietari al momento del decorso ventennale.

Orbene, la tesi avanzata dal signor Costi non sembra essere pienamente condivisibile per le seguenti ragioni. In primo luogo, deve essere osservato che il presupposto della "*fides*" sembra alquanto difettare. Infatti, appare difficilmente configurabile la buona fede (intesa come consapevolezza sincera che il bene non appartiene ad altri) dal momento che il bene è stato oggetto di un'espressa cessione gratuita. Inoltre, deve essere analizzato il presupposto sub "a". Infatti, per aversi una legittima usucapione, è necessario che il bene sia usucapibile. Ora, almeno per quanto concerne il mappale 1159 (area scoperta, destinata a strada), la configurazione dell'usucapione appare impedita dalla natura demaniale del bene (art. 822 codice civile). Il successivo articolo 823 stabilisce che "i beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano". Dunque, l'area scoperta non potrebbe essere oggetto di usucapione. Invero, si potrebbe pensare ad un fenomeno di "sdemanzializzazione tacita" (cioè per condotte o fatti concludenti). Tuttavia, nella concreta vicenda, la "sdemanzializzazione tacita" non sembra poter essersi verificata, in mancanza "*di atti e fatti che evidenzino in maniera inequivocabile la volontà della P.A. di sottrarre il bene medesimo a detta destinazione e di rinunciare definitivamente al suo ripristino*" (Cassazione civile, Sezioni Unite, n. 11.101/2002). In altri termini, non sembrano che sussistano condotte o fatti, da cui desumere una chiara volontà del Comune di rinunciare al bene.

Ad ogni modo, pur se la tesi dell'usucapione non appare integralmente convincente, non si può escludere un eventuale accoglimento dell'azione ricognitiva, in quanto il decorso del tempo (tempo di mancato utilizzo dei beni) esplica un ruolo indubbiamente favorevole ai fini di un possibile riconoscimento. Inoltre, non occorre trascurare il rilievo delle "spese". Infatti, il signor Costi si lamenta del fatto che ha dovuto sopportare spese di manutenzione, sia ordinarie che straordinarie, per la corretta utilizzazione e mantenimento in funzionale esistenza degli immobili. Tali spese potrebbero essere oggetto di un possibile riconoscimento giudiziario in pregiudizio del Comune. Ancora, occorre tener conto del fatto che talune parti e/o strutture (copertura della rimessa e cancello) necessitano di urgenti interventi, i cui oneri non potranno che essere a carico del Comune, in quanto proprietario. Infine, occorre prendere atto che il Comune, attraverso anche la condotta di non utilizzo, ha palesato un certo disinteresse verso gli immobili. Prendendo atto di tale disinteresse, confermato anche dal fatto che la non realizzata strada non risulta più presente in sede di PGT quale previsione di futuro intervento, appare fortemente consigliabile una possibile transazione, diretta ad addivenire ad un equo temperamento dei diversi interessi, anche al fine di prevenire il possibile sviluppo di un contenzioso, dall'esito incerto.

POSSIBILE SOLUZIONE > TRANSAZIONE

Prima di procedere ad illustrare la possibile soluzione transattiva, così come emersa a seguito delle intervenute audizioni con le parti, deve essere segnalato che, secondo il consolidato orientamento della Corte dei conti (ex multis: sez. Toscana, parere 30/P/2008):

- 1) Gli accordi transattivi, in sede giudiziale o extra giudiziale, non rientrano nelle tassative ipotesi dei "debiti fuori bilancio", di cui all'articolo 194 del D.Lgs n. 267/2000.
- 2) Tali accordi, inoltre, non sono equiparabili alle sentenze esecutive di cui alla lettera a) del comma 1° dell'articolo 194, sia in ragione della tassatività delle ipotesi ivi previste, sia per

l'impossibilità di ricondurre la fattispecie degli accordi transattivi al concetto di sopravvenienza passiva e dunque alla nozione di debito fuori bilancio sottesa alla disciplina in questione.

- 3) Gli accordi transattivi presuppongono la decisione dell'Ente di pervenire ad un accordo con la controparte, per cui è possibile prevedere, da parte del Comune, tanto il sorgere dell'obbligazione quanto i tempi per l'adempimento.
- 4) Pertanto, con riferimento agli accordi transattivi l'Ente può attivare le ordinarie procedure contabili di spesa, rapportando ad esse l'assunzione delle obbligazioni derivanti dagli accordi stessi (in tal senso, anche il parere Sezione Piemonte 4/07, supportato dal Principio contabile n.2 – Osservatorio sulla Finanza e contabilità enti locali).

CRITERI DI VALUTAZIONE DEI BENI

In base alle caratteristiche fisiche e tecniche degli immobili e tenuto conto dell'esistenza di beni oggettivamente comparabili, si ritiene di poter effettuare una stima per valore di mercato.

Per il **Box**, come valore di mercato di un edificio accessorio, che richiede un intervento ristrutturazione, si può ragionevolmente ipotizzare un valore unitario di circa **€ 400,00 al mq** tenendo presente che lo stesso va calcolato al 50% della superficie. Il valore dell'**area cortilizia** può invece esser stimato in circa **€ 40,00 al mq**

STIMA COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

Premesso quanto sopra si riporta pertanto il seguente prospetto:

box: mq 13,00: 2 = mq 6,5 x €/mq 400.00 = **€ 2.600,00**

Area cortilizia: mq 70,00 x € mq 45,00 = **€ 3.150,00**

Complessivamente per l'immobile di cui trattasi si stima un valore totale di **€ 5.750,00**

STIMA CANONE AFFITTO ARRETRATO = € 4.500,00

Pertanto, appare possibile ipotizzare un valore complessivo da versare al Comune (tra valore di mercato e canone arretrato) di circa **€ 10.250,00**

PROPOSTA TRANSATTIVA RAGGIUNTA IN SEDE DI TRATTATIVE:

- A) Il Comune di Trescore Cremasco si obbliga ad alienare, in favore del signor Giacomo Costi, i seguenti immobili: - foglio 3, mappale 1159 (area scoperta); - foglio 3, mappale 464/parte (porzione di fabbricato – garage), alle seguenti condizioni:
 - Prezzo complessivo pari ad € 10.000,00
 - Tale somma è anche comprensiva del mancato canone di locazione-occupazione, dovuto dal signor Costi in favore del Comune e di qualsivoglia pretesa del signor Costi medesimo.
- B) Il signor Costi Giacomo si obbliga a:
 - Acquistare gli immobili indicati all'articolo 3, al prezzo di € 10.000,00, comprensivo anche del mancato canone di locazione-occupazione, dovuto dal signor Costi in favore del Comune e di qualsivoglia pretesa del signor Costi medesimo.
 - Rinunciare in modo irrevocabile a qualsivoglia azione giudiziaria nei riguardi del Comune, correlata alla questione oggetto di transazione.

Si allega:

- visura catastale ed estratto di mappa, planimetrie immobile e documentazione fotografica

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Alfonso Rovida

Il Segretario Comunale
Alesio dr. Massimiliano

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 100

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 647)

nel Comune di TRESCORE CREMASCO Via GIOVANNI XXIII N. 8
NIO CF: CST GMN 52 E25L 3B9E ABBONDIO ANGELA BBN IGL 20C67 L 3B9K
situata all'Ufficio Tecnico Erariale di CREMONA



ACCERTAMENTO GEN
DELLA PROPRIETÀ I
MILIARE URBANA

Legge 11 agosto 1939, n.
modificata con D.L. 18 aprile
n. 511

COMUNE
TRESCORE
di CREMASCO

RICEVUTA
DI DICHIARAZIONE DI
unità immobiliare urbana

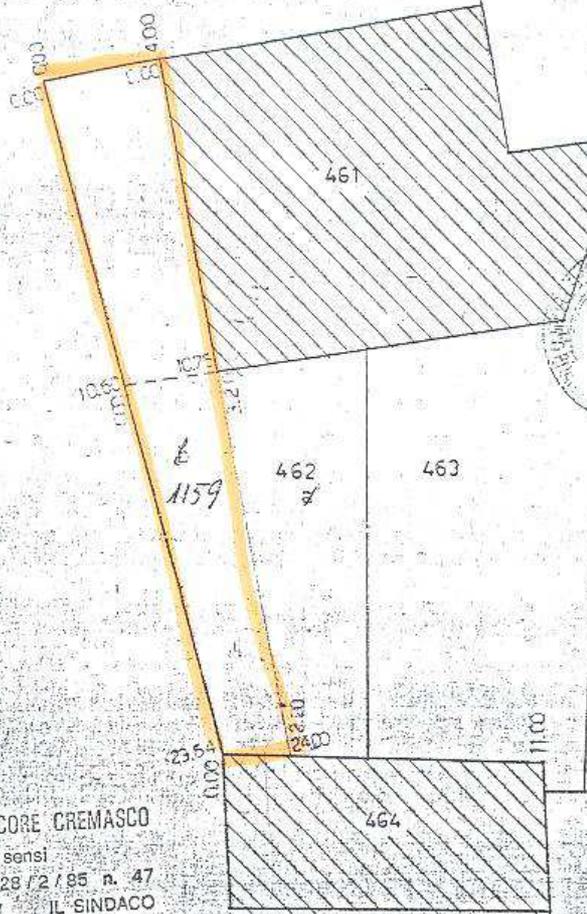
La ditta (1) ROS
GIACOMO
nato a TRESCO
CREMASCO,
25-05-185

ha presentato dichiarazione
della unità immobiliare sita
nel Comune di TRESCO
CREMASCO
Località
Via GIOVANNI
XXIII
N. civico 8 Scala
Piani N.ri interni

(1) Segnare i dati ana-
grafici del solo primo in-
testatario.

Da riempirsi a cura del dichiarante. - Le indicazioni ecchono scors
segnliche a quelle contenute nella pag. 1 della dichiarazione.

Allegato a:



SECONDO ORIGINALE

Cremona 29 LUG. 1986

L'INGEGNERE CAPO
IL CAPO DELLA II^a SEZIONE
(Geom. Princ. De Miani Gastano)

COMUNE DI TRESCORE CREMASCO
Tipo notificato ai sensi
art. 118/5 c. L. 28/2/85 n. 47
IL SINDACO

15 SET. 1986

Prot. 464



SI APPROVA IL PRESENTE TIPO PER LA INDIVIDUAZIONE
TOPOGRAFICA DELLE PARTICELLE ORIGINATE DAL FRAZIONAMENTO
ED AI SOLI FINI DELLA CONSERVAZIONE DEL CATASTO



orientamento

FOGGIO N. 3

SCALA 1:2000

Dichiaro di aver redatto il presente tipo in base ai rilievi sul luogo
Descrizione dei punti di appoggio e delle nuove linee dividenti:
fabbricati confinanti + recinzione

Firma della parti o loro delegati

(se necessario seguire negli spazi liberi o in fogli allegati)
IL PERITO TAIETTI G. CARLO Iscritto al N. 611
(cognome e nome in chiaro)

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI CREMONA

dell'Albo degli INGEGNERI della Provincia di CREMONA

Dot. Ing. TAIETTI GIANCARLO
N. 611 di Iscrizione all'Albo

Data 24 luglio 1986

Firma

1943 - Officina G. B. Roma



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/03/2012

Data: 28/03/2012 - Ora: 16:26:28
Visura n.: T442414 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta		Comune di TRESSCORE CREMASCO (Codice: L389)	
Catasto Fabbricati		Provincia di CREMONA	
		Foglio: 3 Particella: 464 Sub.: 3	

INTERESTATI

1	ABBONDIO Angela nata a TRESSCORE CREMASCO il 27/03/1920	BBNNGL20067L389K*	(8) Usufrutto per 3/4
2	COSTI Giacomo Antonio nato a TRESSCORE CREMASCO il 25/05/1952	CSTGMNS2E25L389E*	(1) Proprietà

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		3	464	3			C/2	2	13 m ²	Euro 17,46 L. 33.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 8 piano: T.									
Notifica		Partita			1000229			Mod.58		1	

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		3	464	3			C/2	2	13 m ²	L. 99	VARIAZIONE del 23/09/1986 n. 101. /1/1986 in atti dal 04/06/1999 FRAZIONAMENTO
Indirizzo		VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 8 piano: T.									
Notifica		Partita			1000229			Mod.58		1	

Situazione degli intestati dal 23/09/1986

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	Cognome e Nome	Data di nascita	Comune di nascita	Professione	Parte	Classe	Parte	Classe
1	ABBONDIO Angela	nata a TRESSCORE CREMASCO il 27/03/1920	TRESSCORE CREMASCO		BBNNGL20067L389K*		(8) Usufrutto per 3/4	
2	COSTI Giacomo Antonio	nato a TRESSCORE CREMASCO il 25/05/1952	TRESSCORE CREMASCO		CSTGMNS2E25L389E*		(1) Proprietà	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 23/09/1986 n. 101. /1/1986 in atti dal 04/06/1999 FRAZIONAMENTO						

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/03/2012

Data: 28/03/2012 - Ora: 16.22.04

Visura n.: T438292 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di TRESSCORE CREMASCO (Codice: L389)	
	Provincia di CREMONA	
Catasto Terreni	Foglio: 3 Particella: 1159	

Area di enti urbani e promiscui dal 07/09/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub		Perz	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Reddito	Agrario
1	3	1159		-	ENTE URBANO	00 70				FRAZIONAMENTO n. 986 in atti dal 07/09/1987
Notifica										
Partita 1										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
 - Foglio 3 particella 462

Mappali Fabbricati Correlati
 Sezione - SezUrb - Foglio 3 - Particella 99999

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub		Perz	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	Reddito	Agrario
1	3	462		-	ENTE URBANO	01 30				Impianto meccanografico del 03/10/1975
Notifica										
Partita 1										

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/03/2012

Data: 28/03/2012 - Ora: 16.26.28
Visura n.: T442414 Pag: 2
Fine

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/07/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Tipo	Protocollo	Anno	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenze		Rendita	
1	V	69	1986	Cens.	Zona						VARIAZIONE del 28/07/1986 n. 69. I/1986 in atti dal 04/06/1999 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO
Notifica	-						Partita	1000279	Mod.58	1	

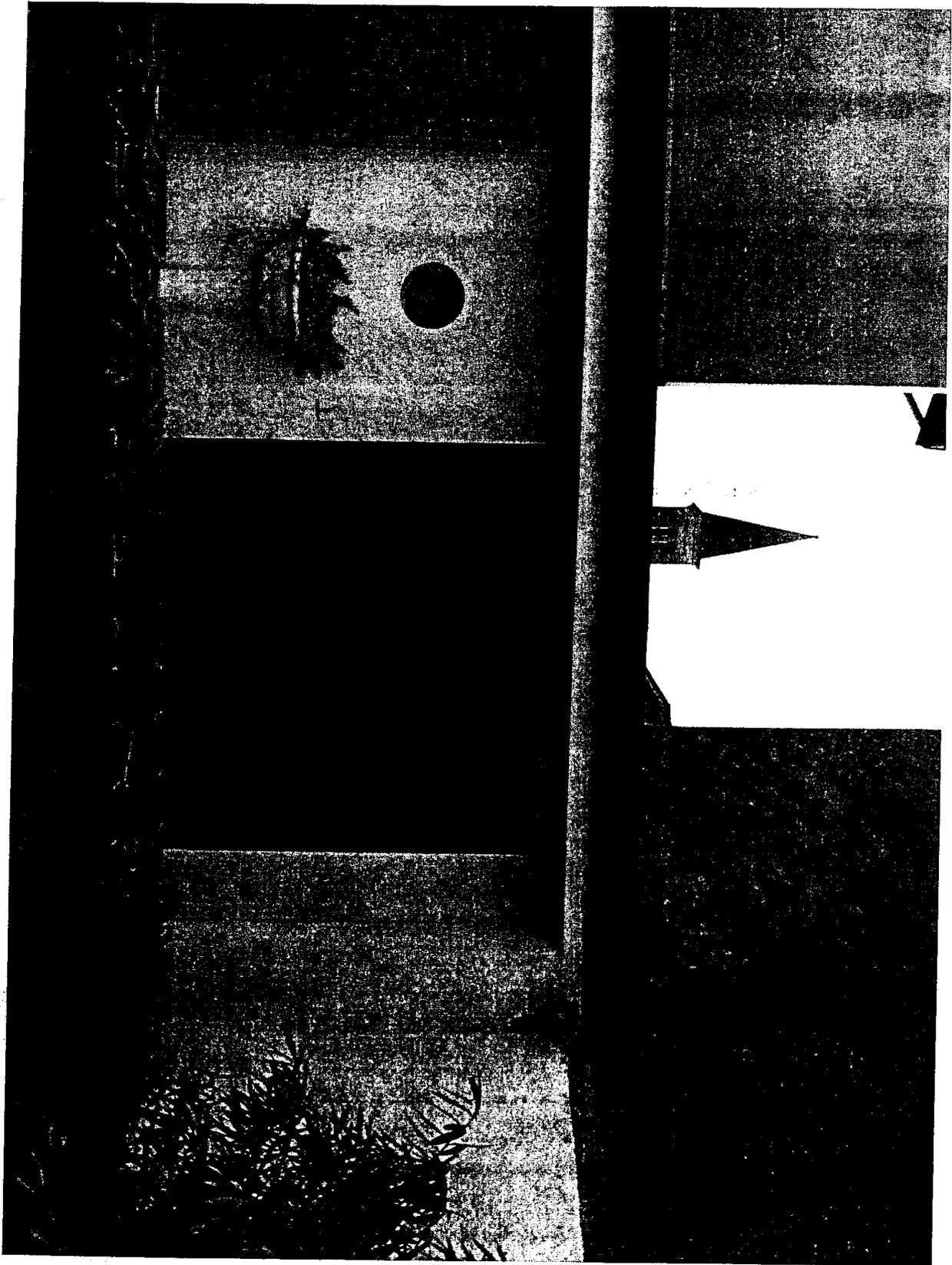
Situazione degli intestati dal 28/07/1986

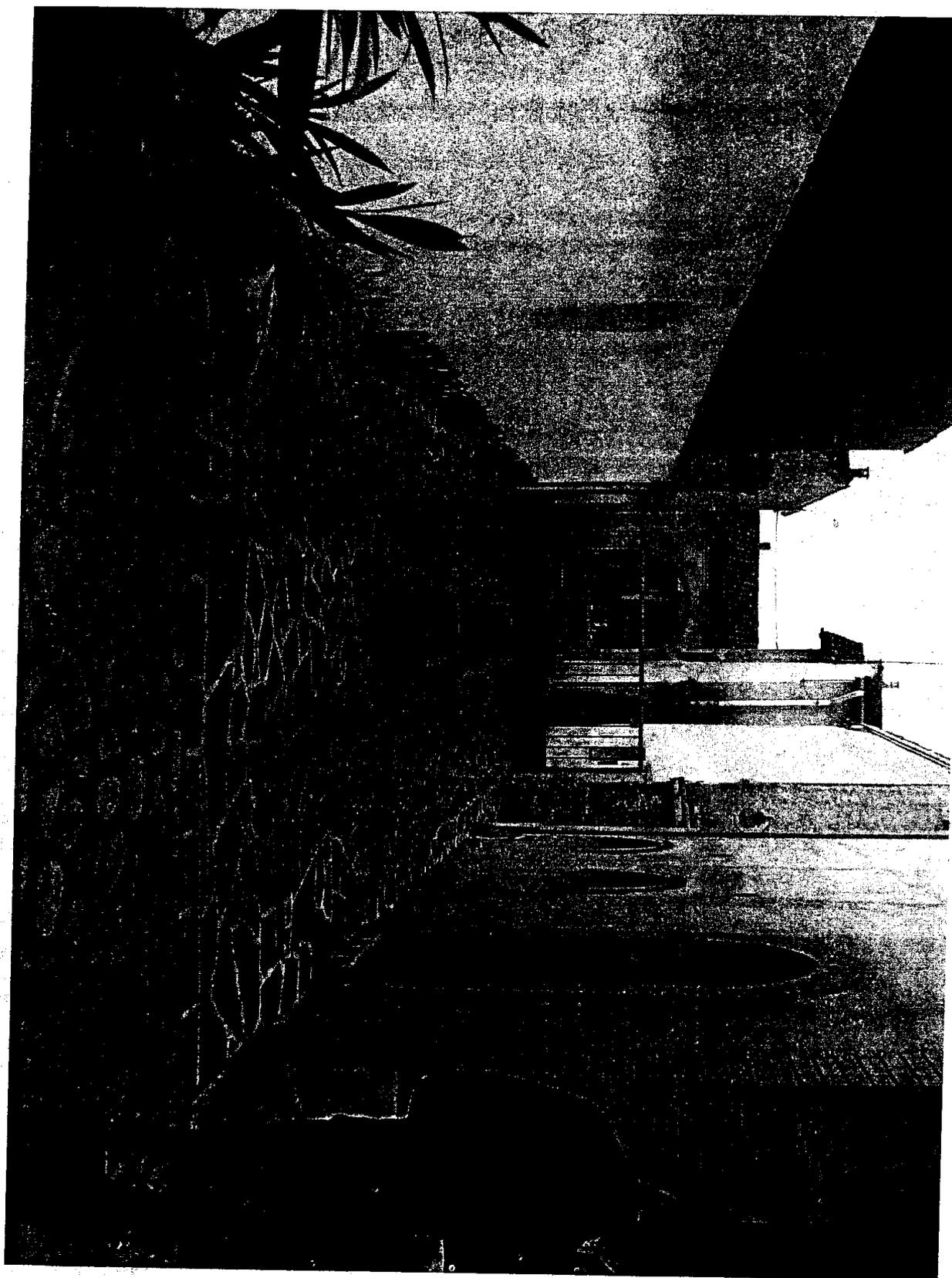
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
	ABBONDIO Angela nata a TRESCORE CREMASCO il 27/03/1920	COSTI Giacomo Antonio nato a TRESCORE CREMASCO il 23/05/1952		
1	ABBONDIO Angela nata a TRESCORE CREMASCO il 27/03/1920		BBNNGI20C671389K*	(8) Usufrutto per 3/4 fino al 23/09/1986
2	COSTI Giacomo Antonio nato a TRESCORE CREMASCO il 23/05/1952		CSTGMN52E211389E*	(1) Proprietà fino al 23/09/1986
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE del 28/07/1986 n. 69. I/1986 in atti dal 04/06/1999 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO				

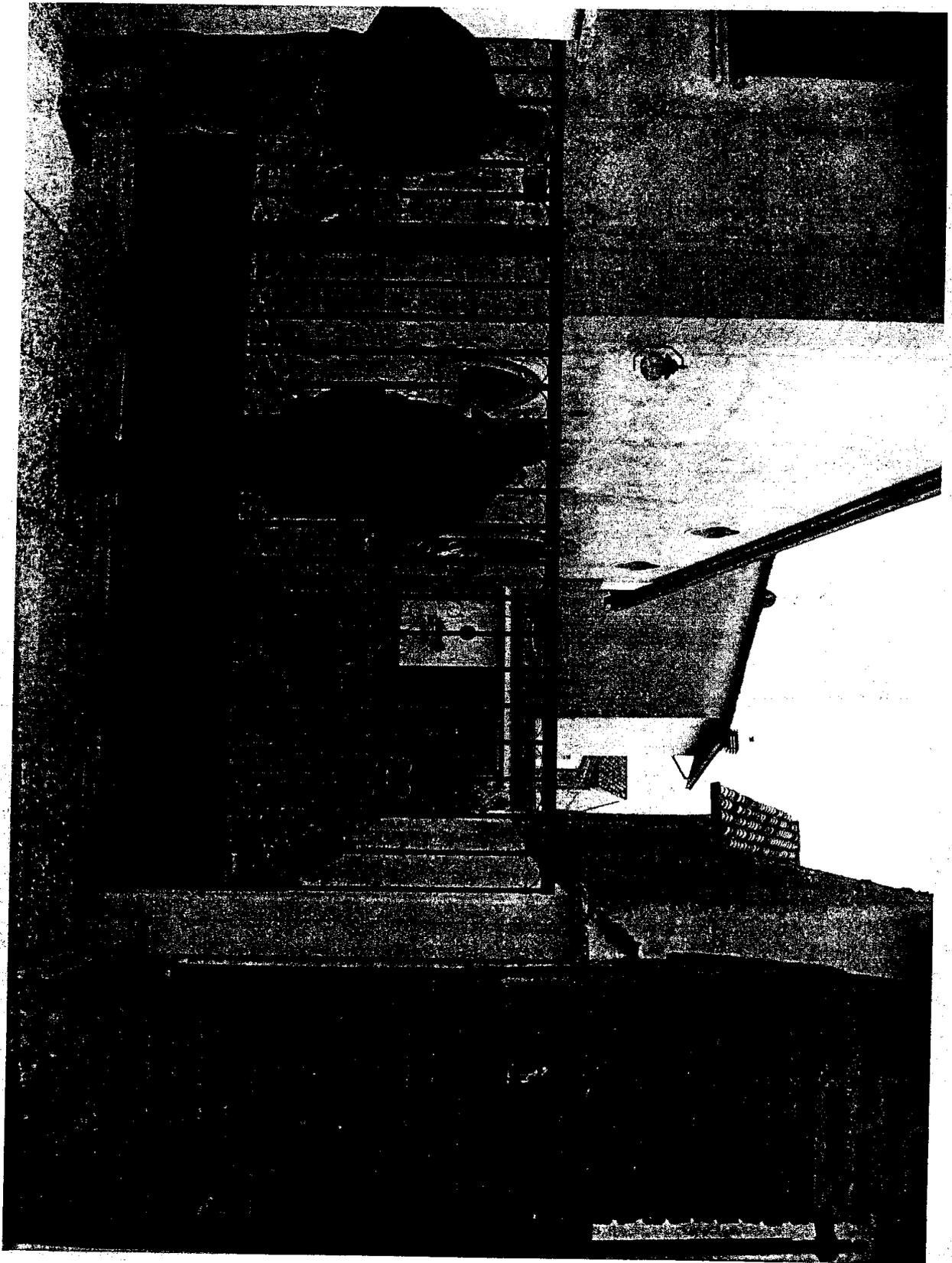
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 3 particella 461 subalerno 1
- foglio 3 particella 462 subalerno 1
- foglio 3 particella 464 subalerno 1
- foglio 3 particella 461 subalerno 2
- foglio 3 particella 463 subalerno 1
- foglio 3 particella 464 subalerno 2

Rilasciata da: Servizio Telematico







CONTRATTO DI TRANSAZIONE

Il giorno [●] del mese di [●] dell'anno 2013, nella sede municipale del Comune di Trescore Cremasco, tra le Parti:

COMUNE DI TRESCORE CREMASCO (C.F. 00265370197) rappresentato dal Geom. Alfonso Rovida, nato a Crema il 27.06.1964, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Trescore Cremasco in esecuzione di decreto sindacale n. [●] del [●], domiciliato per la carica presso il citato Comune

e

GIACOMO COSTI nato a Trescore Cremasco (CR) il 25 maggio 1952, residente in Trescore Cremasco via Papa Giovanni XXIII n. 8 (C.F.CSTGCM52E25L389Q)

PREMESSO

CHE, in data 27 aprile 1987, a rogito del Segretario Comunale (rep 520), veniva stipulata, fra il Comune di Trescore Cremasco ed il signor Costi Giacomo, la convenzione disciplinante il Piano di Recupero, relativo al fabbricato sito in via Papa Giovanni XXIII n. 8, identificato catastalmente al foglio 3, mappali 461-462-463-464 del catasto urbano.

CHE, in attuazione della predetta convenzione, il signor Costi Giacomo cedeva gratuitamente in favore del Comune di Trescore Cremasco (con il medesimo atto: art. 6), i seguenti immobili: - **foglio 3, mappale 1159** (area scoperta); - **foglio 3, mappale 464 sub. 3** (magazzino/rimessa).

CHE tuttavia il Comune non prendeva mai possesso di detti immobili, essendo venuto meno l'interesse dell'Ente a realizzare una via pubblica sui fondi ricevuti.

CHE, Giacomo Costi, successivamente alla Convenzione, possedeva ed utilizzava - ininterrottamente - i beni individuati, per oltre vent'anni, provvedendo altresì alla manutenzione ordinaria degli stessi.

CHE con lettera datata 20 settembre 2012, Giacomo Costi notificava al Comune la propria volontà di definire la questione, eccependo la proprietà del bene per intervenuta usucapione.

CHE Il Comune, contestava tale modalità di acquisizione dei beni immobili, in quanto gli stessi avevano una destinazione di pubblica utilità e per tanto non sarebbero soggetti ad usucapione, così come disposto dall'articolo 823 del c. c...

CHE, tuttavia, la vicenda presenta, come indicato nella Relazione tecnico-istruttoria, vistosi elementi di incertezza, che consigliano l'adesione ad una soluzione transattiva.

CHE è quindi volontà delle Parti addivenire ad una soluzione bonaria della vicenda, che persegua un equo temperamento dei diversi interessi, anche al fine di prevenire il possibile contenzioso, dall'esito incerto..

CHE, con deliberazione G.C. n., del, è stata approvata la proposta di transazione.

CHE, con deliberazione consiliare n. del .././2012, è stato approvato il presente contratto, previa ed espressa sdemanializzazione delle aree.

Tanto premesso, tra le intestate Parti, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO – 1 (RICHIAMO DELLE PREMESSE)

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ARTICOLO – 2 (OGGETTO DELLA TRANSAZIONE)

Ai sensi degli articoli 1965 e ss. codice civile, le parti stipulano la presente transazione, al fine di prevenire il possibile sviluppo di un contenzioso, per le ragioni indicate in premessa, attraverso l'assunzione degli obblighi, illustrati ai successivi articoli 3 e 4.

ARTICOLO – 3 (OBBLIGHI DEL COMUNE)

Il Comune si impegna a trasferire a Giacomo Costi la proprietà degli immobili individuati al Catasto Fabbricati foglio 3, mappale 1159 (area scoperta); foglio 3, mappale 464 sub. 3 (autorimessa).

Il Comune si impegna altresì a garantire Giacomo Costi contro ogni molestia o pretesa di terzi, obbligandosi ad acquisire l'assenso di chiunque, a qualsiasi titolo, possa vantare diritti sui fondi

ARTICOLO – 4 (OBBLIGHI DI COSTI GIACOMO)

Giacomo Costi si impegna a corrispondere la somma pari ad Euro 10.000,00, importo questo convenuto di comune accordo tra le Parti.

Il pagamento di cui al punto che precede, si intende effettuato a saldo e stralcio, rinuncia e transazione di ogni pretesa delle Parti, anche di tutte quelle dedotte e non dedotte nel presente accordo.

Detto importo sarà corrisposto in un'unica soluzione, alla data del trasferimento e a mezzo di assegno circolare.

ARTICOLO – 5 (TIPOLOGIA E SPESE DEL CONTRATTO DI CESSIONE)

Le Parti convengono che l'atto definitivo di trasferimento dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine del 31 gennaio 2013; che gli stessi individueranno di comune accordo il Pubblico Ufficiale Rogante e che le spese del contratto di definitivo saranno sopportate da entrambe le parti in egual quota.

ARTICOLO – 6 (EFFETTI DELLA TRANSAZIONE)

Con il corretto e definito adempimento di quanto sopra, le Parti dichiarano di avere definito ogni reciproco rapporto e di non avere alcunché ulteriormente e reciprocamente a pretendere per nessun titolo, ragione o causa, per tutti i rapporti intercorsi e antecedenti al presente accordo. Di

rinunziare reciprocamente e incondizionatamente a qualsiasi diritto, garanzia, azione, titolo, pretesa, aspettativa, iniziativa, siano esse di natura penale o civile, contrattuale o extracontrattuale

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
F.to Prof. Giancarlo Ogliari

Il Segretario Comunale
F.to Dr. Massimiliano Alesio

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124 del D.Lgs. 267/2000)

Si certifica che copia del presente verbale viene affisso all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi **dal 12.01.2013 al 26.01.2013**

F.to **Il Messo Comunale**

Addì, 12.01.2013

Il Segretario Comunale
F.to Dr. Massimiliano Alesio

PARERI DI COMPETENZA
(Art. 49 Comma 1° del D. Lgs. 267/2000)

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Geom. Alfonso Rovida

Si esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità contabile ed alla copertura finanziaria

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
F.to Loredana Fuschi

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Trescore Cremasco lì, 12.01.2013

Il Segretario Comunale
Dr. Massimiliano Alesio