



# CITTÀ DI CIVITANOVA MARCHE

PROVINCIA DI MACERATA

C.A.P. 62012 – Codice Fiscale e Partita IVA n. 00262470438

**DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 136 Del 07-04-22**

**Oggetto: INCARICO DI CONSULENZA LEGALE PER ACCORDO TRANSATTIVO CON ACQUIRENTI IMMOBILI ZONA CECCOTTI COMPARTO 2 (IMMOBILIARE XXI SECOLO SRL)**

L'anno duemilaventidue il giorno sette del mese di aprile alle ore 12:20, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

---

<b>CIARAPICA FABRIZIO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>TROIANI FAUSTO</b>	<b>VICE SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>COGNIGNI GIUSEPPE</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>CAPPONI BARBARA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>A</b>
<b>CARASSAI ERMANNO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>BELLETTI ROBERTA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>CALDARONI FRANCESCO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>A</b>

---

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 2.

Assume la presidenza CIARAPICA FABRIZIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale Morosi Sergio

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Soggetta a controllo	N	Comunicazione Prefettura	N
Immediatamente eseguibile	S	Soggetta a ratifica	N

PARERE: Ai sensi dell'art. 49 1<sup>^</sup> comma del D.Lgs n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Data: 07-04-2022

Il Responsabile dei servizi Finanziari  
Perugini Roberta

 Firmato

---

PARERE: Ai sensi dell'art. 49 1<sup>^</sup> comma del D.Lgs n. 267/2000, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarita' tecnica

Data: 06-04-2022

Il Responsabile del servizio  
RECCHI PAOLA

 Firmato

---

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

"" ""

PREMESSO CHE:

- con deliberazione di C.C. n. 25 del 30.03.1998 è stato approvato in via definitiva il Piano Particolareggiato Zona Direzionale D1b relativo all'area denominata "Ceccotti";
- il Piano Particolareggiato è stato redatto prevedendo tre zone di intervento, tra le quali una zona soggetta a nuova edificazione da attuare mediante la stipula di specifiche convenzioni;
- con deliberazione di G.C. n. 90 del 26.02.2000 è stata approvata una suddivisione dell'area in cinque comparti edificatori, poi ridefinita in tre comparti con successiva deliberazione di G.C. n. 702 del 14.12.2000 (comparto n. 1 convenzione urbanistica con Società Immobiliare Terzo Millennio poi Fall.to Prica Immobiliare srl; comparto n. 2 convenzione urbanistica con Immobiliare XXI Secolo srl; comparto n. 3 aree di proprietà dei fratelli Ceccotti);
- a seguito dell'approvazione definitiva del suddetto Piano Particolareggiato è iniziata una lunga e complessa vicenda urbanistica legata alle prescrizioni impartite dalla Provincia a seguito della variante generale al P.R.G. e un'altrettanto complessa vicenda giudiziaria tra questo Ente, patrocinato dall'Avv. Andrea Calzolaio e la Società Immobiliare Terzo Millennio (poi Fall.to Prica Immobiliare srl), proprietaria del comparto n. 1, che si è conclusa transattivamente (deliberazione di C.C. n. 21 del 17.04.2020);
- per quanto riguarda le vicende relative al comparto n. 2, il Tribunale di Roma con sentenza n. 897/2015 ha dichiarato il fallimento della società Immobiliare XXI Secolo srl;
- le unità immobiliari invendute rimaste in capo alla Società Immobiliare Ventunesimo Secolo srl sono state ricomprese nel suddetto fallimento n. 885/2015 ed è emerso l'interesse della Curatela di procedere alla loro vendita pur se prive di agibilità e da completare relativamente alle finiture interne;

EVIDENZIATO CHE:

- in virtù della deliberazione di C.C. n. 10/2019 e della deliberazione di G.C. n. 398/2021 è intervenuta un'ipotesi di accordo, successivamente sottoscritto, tra il Comune e la Curatela per la ripartizione dell'onere attinente la mancata realizzazione del parcheggio multipiano, accordo che prevede di ripartire l'intero importo su tutte le unità immobiliari, comprese quelle vendute prima del fallimento;
- a seguito della comunicazione da parte del Comune delle suddette decisioni, i proprietari che avevano acquistato prima del fallimento, hanno manifestato la loro contrarietà ai pagamenti previsti nella suddetta deliberazione di G.C. 398/2021;
- l'Ufficio Tecnico ha avviato, pertanto, delle trattative per evitare un possibile contenzioso e addivenire ad una soluzione bonaria della vicenda, ipotizzando un accordo transattivo con i suddetti proprietari;

CONSIDERATA l'importanza, la complessità e la delicatezza della pratica in argomento, relativa ad una materia molto problematica con notevoli implicazioni economiche per l'Amministrazione Comunale;

EVIDENZIATA, pertanto, la necessità di avvalersi dell'assistenza di un legale, in possesso di una professionalità altamente qualificata in materia urbanistica, che esamini e valuti accuratamente tutti

gli aspetti giuridici della problematica in argomento, eccedenti l'ordinaria esperienza professionale amministrativa del personale dell'Ente;

DATO ATTO CHE l'Avv. Calzolaio, come già evidenziato in precedenza, è a conoscenza di tutte le complesse vicende del Comparto Ceccotti avendo assistito questo Ente in numerosi e rilevanti procedimenti, sia dinanzi al TAR Marche che al Consiglio di Stato, riguardanti il predetto Comparto;

CONSIDERATO CHE l'incarico di che trattasi va inquadrato nella fattispecie di servizi legali prevista dal vigente Codice degli Appalti ( D. Lgs.vo n.50/2016 e ss.mm.ii.) in particolare dall'art. 17, comma 1 lett d) n. 2 in quanto esiste la concreta probabilità che la questione oggetto della consulenza giuridica possa dar luogo ad un procedimento giudiziario;

DATO ATTO CHE il suddetto art. 17 del D. Lgs n.50 /2016 esclude dall'applicazione delle disposizioni del nuovo codice degli appalti i servizi legali in esso elencati, fatti salvi i principi previsti dall'art. 4 dello stesso D.Lgs 50/2016;

VISTE le Linee Guida ANAC n° 12 relative all'affidamento dei servizi legali approvate dal Consiglio dell'Autorità con Delibera 907 del 24 ottobre 2018 e pubblicate nella Gazzetta Ufficiale n° 264 del 13/11/2018;

CONSIDERATO CHE il punto 3.1.4.1 delle succitate Linee Guida contempla, in presenza di specifiche ragioni logico-motivazionali, specie nei casi di consequenzialità o complementarietà con altri incarichi attinenti la medesima materia oggetto dell'affidamento, la possibilità dell'incarico diretto ad un professionista determinato di uno dei servizi legali di cui al citato art. 17 comma 1 lett. d) del D.Lgs. 50/2016;

DATO ATTO CHE:

- poichè la problematica oggetto del presente incarico presenta una connessione oggettiva, nonchè numerosi elementi di complementarietà con la materia inerente i sopra indicati contenziosi seguiti dall'Avv. Calzolaio, questa Amministrazione ha preso contatti con il Legale al fine di una valutazione complessiva di ragionevolezza giuridica dell'operato in base al quale il Comune intende raggiungere una soluzione bonaria della sopra descritta vicenda, ipotizzando un accordo transattivo con i proprietari degli appartamenti costruiti e venduti dall'Immobiliare XXI Secolo prima del suo fallimento;

- successivamente, con nota a firma del Sindaco (Prot. 19203 del 29.03.2022) è stato chiesto al Legale la formulazione di un preventivo riguardante la predetta attività di assistenza;

- l'Avv. Calzolaio con PEC del 06.04.2022, assunta al protocollo generale dell'Ente al n. 21022, ha indicato, in riferimento ai parametri professionali vigenti per un affare di valore indeterminabile di particolare importanza, il compenso di € 5.870,00, rendendosi disponibile a ridurlo ad € 5.000,00, oltre spese generali 15%, IVA e CAP e, pertanto, € 7.295,60;

VISTA la deliberazione n. 12 del 30.03.2021 di "Approvazione del documento unico di programmazione 2021-2023 ai sensi degli artt. 151 e 170 del D.Lgs n.267/2000" e il relativo allegato;

DATO ATTO CHE nel suddetto DUP nella sezione 4 - "Programma degli incarichi di collaborazione autonoma" Lettera f) è contemplata la possibilità di conferire incarichi di consulenza nell'ipotesi di risoluzione di particolari questioni o problematiche di vario genere connotate da una significativa complessità di natura legale;

RITENUTO, pertanto, necessario, alla luce di quanto esposto, dare indicazione al Dirigente del Settore II di procedere all'assunzione degli atti necessari al conferimento del suddetto incarico di consulenza legale e all'assunzione dell'impegno di spesa per l'onorario richiesto;

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, ex art. 49 del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario, ex art. 49 del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267;

PRESO ATTO del visto attestante la copertura finanziaria rilasciato dal Responsabile del Servizio Finanziario, ex art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

RITENUTO per l'urgenza dover dare immediata esecuzione alla presente deliberazione;

### **PROPONE DI DELIBERARE**

- di dare atto che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- di dare indicazione al Dirigente del Settore II di procedere all'assunzione degli atti necessari:
  - \* al conferimento dell'incarico di consulenza giuridica all'Avv. Andrea Calzolaio in riferimento alla questione inerente l'eventuale soluzione transattiva della vicenda, descritta in premessa e che riguarda i rapporti di questo Ente con i proprietari degli appartamenti costruiti e venduti dall'Immobiliare XXI Secolo srl prima del suo fallimento, previa valutazione dell'organo di revisione economico-finanziaria dell'ente locale ai sensi del comma 42 della L.311/2004;
  - \* al finanziamento della spesa per l'onorario del professionista con imputazione al CAP. 360 BIL. 2022 "Spese per incarichi di studio e di consulenza", che presenta capienza sufficiente;
- di dare atto che compete al Responsabile del Servizio l'attuazione del presente provvedimento;
- di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.Lgs. 267/2000. "" ""

### **LA GIUNTA**

Esaminato il documento istruttorio e ritenuto di condividerne le motivazioni;

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, ex art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario, ex art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

RITENUTO per l'urgenza dover dare immediata esecuzione alla presente deliberazione;

CON voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

### **DELIBERA**

- di dare atto che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- di dare indicazione al Dirigente del Settore II di procedere all'assunzione degli atti necessari;

\* al conferimento dell'incarico di consulenza giuridica all'Avv. Andrea Calzolaio in riferimento alla questione inerente l'eventuale soluzione transattiva della vicenda, descritta in premessa e che riguarda i rapporti di questo Ente con i proprietari degli appartamenti costruiti e venduti dall'Immobiliare XXI Secolo srl prima del suo fallimento, previa valutazione dell'organo di revisione economico-finanziaria dell'ente locale ai sensi del comma 42 della L.311/2004;

\* al finanziamento della spesa per l'onorario del professionista con imputazione al CAP. 360 BIL. 2022 "Spese per incarichi di studio e di consulenza", che presenta capienza sufficiente;

- di dare atto che compete al Responsabile del Servizio l'attuazione del presente provvedimento.

Inoltre, stante la necessità ed urgenza di mettere in atto i provvedimenti conseguenti, con autonoma ed unanime votazione per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Segretario Generale  
Morosi Sergio

Il Presidente  
CIARAPICA FABRIZIO

---

---

#### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune dal giorno 12-04-22 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 12-04-22

Segretario Generale  
Morosi Sergio

---

---

#### CERTIFICATO ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 07-04-22 , ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 07-04-22

Segretario Generale  
Morosi Sergio