



CITTÀ DI CIVITANOVA MARCHE

PROVINCIA DI MACERATA

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

DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 385 Del 07-09-23

Oggetto: VERTENZA CAPITAN HOOK / COMUNE. APPROVAZIONE PROPOSTA TRANSATTIVA

L'anno duemilaventitre il giorno sette del mese di settembre alle ore 14:45, 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:

CIARAPICA FABRIZIO	SINDACO	P
MORRESI CLAUDIO	VICE SINDACO	P
CARASSAI ERMANNO	ASSESSORE	A
GIRONACCI MANOLA	ASSESSORE	A
COGNIGNI GIUSEPPE	ASSESSORE	P
CALDARONI FRANCESCO	ASSESSORE	P
BELLETTI ROBERTA	ASSESSORE	A
CAPPONI BARBARA	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 3.

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[^] comma del D.Lgs n. 267/2000, non necessita di alcun parere in ordine alla regolarità contabile.

Data: 07-09-2023

Il Responsabile dei servizi Finanziari
Castellani Andrea

 Firmato

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

Data: 06-09-2023

Il Responsabile del servizio
Morosi Sergio

 Firmato

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

"" ""

PREMESSO CHE:

- tra la Ditta Lucignano Filomena e il Comune di Civitanova Marche da anni e' in atto un contenzioso giudiziario, che inerisce ad una porzione di area, con sovrastante manufatto, già compresa negli "arenili demaniali", ubicata nel Comune di Civitanova Marche - Lungomare Piermanni n. 23, contraddistinta al Catasto Terreni foglio 18 mapp. 955;

- la suddetta porzione di area è stata acquisita dal Comune di Civitanova Marche dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Marche a titolo non oneroso, ai sensi dell'art. 56 bis del D.L. 21.6.2013 n. 69 convertito con modificazioni con legge 9.8.2013 n. 98, in forza di decreto del Direttore Regionale della Direzione Regionale Marche prot. n. 2015/927/DRM del 12.02.2015;

- al momento del trasferimento, a titolo non oneroso, al Comune da parte dell'Agenzia del Demanio, dagli atti dell'Agenzia del Demanio stessa, Direzione Regionale Marche, (decreto di trasferimento del 12.02.2015 e verbale di consegna in data 13.02.2015), l'area in questione risultava consegnata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile (insieme ad altri, compresi negli "arenili demaniali" pure oggetto del trasferimento) si trovavano e comunque, con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori oneri e pesi, dandosi in particolare atto che tale porzione di area risultava occupata "senza valido titolo";

- il contenzioso tra le parti investe appunto lo stato di occupazione, perdurante da parte della ditta CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena, di tale porzione di area, su cui la ditta stessa aveva, al tempo in cui la titolarità di essa era in capo all'Agenzia del Demanio, realizzato un prefabbricato di facile rimozione ad uso bar, per lo svolgimento dell'attività di ristorazione, occupazione definita in sede di trasferimento al Comune, da parte dell'Agenzia del Demanio, come non titolata, per essere venuto meno il rapporto di godimento disciplinato da un contratto di affitto di beni dello Stato stipulato il 27.5.1998 repertorio n. 101 tra il Direttore dell'Ufficio del Territorio di Macerata, rappresentante locale dell'Amministrazione demaniale, e la sig.ra Filomena Lucignano;

EVIDENZIATO CHE:

- il contenzioso si articola in due giudizi:

1) una causa, giurisdizionale amministrativa, avanti al TAR delle Marche, con ricorso n. 806/2015 R.G. TAR, con il quale la Lucignano Filomena in proprio e quale titolare dell'impresa individuale CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena, ha chiesto l'annullamento del provvedimento dirigenziale del Dirigente V settore Ing. Stefano Stefoni in data 28.9.2015 (prot. 46060-28/09/2015 – C 770-3021-00060005-P) con il quale sulla base della delibera n. 39 del 30.7.2015 del Consiglio Comunale di Civitanova Marche, si ordina la rimozione e sgombero di tutte le attrezzature presenti sull'area (arenile patrimoniale di mq 424 distinto al N.C.T. del Comune predetto alla partita 267 foglio 18 allegato 21 particella 955/porz.), oltre alla demolizione di tutte le costruzioni abusive presenti, entro la data del 30.9.2015, nonchè di ogni atto preordinato, connesso o consequenziale. Tale giudizio dinanzi al TAR delle Marche è stato definito con sentenza n.94/2023 pubblicata il 13.02.2023, al momento non impugnata, che ha respinto il ricorso condannando la ricorrente al pagamento in favore del Comune di Civitanova Marche delle spese del giudizio liquidate in € 1.000,00 oltre accessori di legge;

2) una causa civile dinanzi al Tribunale di Macerata (n. 1420/2017 R.G.), promossa con atto di citazione dalla signora Lucignano Filomena, in proprio e quale titolare dell'impresa individuale CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena, nei confronti del Comune di Civitanova Marche, con il quale la Stessa ha chiesto che il Tribunale accerti e dichiari che il rapporto di locazione relativo al manufatto di che trattasi, occupato dalla ditta attrice, si è rinnovato di sei anni in sei anni ed è comunque ancora in corso, ed, essendo stato stipulato in data 27.5.1998, in mancanza di disdetta,

andrà a scadere in data 27.5.2022, e che pertanto illegittima è la richiesta di restituzione del bene da parte del Comune convenuto;

- il Comune si è costituito in giudizio con l'Avvocato Cristina Cingolani chiedendo nel merito di respingere totalmente l'azione e le pretese svolte da parte attrice in quanto l'una e le altre totalmente infondate in fatto e in diritto e in via riconvenzionale di accertare l'intervenuta cessazione del contratto di locazione del 27.05.1998 tra l'Amministrazione Demaniale e l'impresa individuale Capitan Hook di Lucignano Filomena, nonché dichiarare l'occupazione senza titolo dell'area /immobile sito nel Lungomare Piermanni di che trattasi ;

- il Tribunale di Macerata a definizione della causa n. 1420/2017 R.G., ha pronunciato sentenza n.898/2020 pubblicata in data 15.10.2020, con la quale ha disposto:

"1.dichiara che il contratto in data 25.05.1998, intercorso tra l'attrice ed il Ministero delle finanze – dipartimento del territorio- ufficio del Territorio, con il quale veniva rinnovato il contratto rep. 86 del 25.05.1995 di affitto dell'arenile patrimoniale di mq 4242 distinto al NCT del Comune di Civitanova Marche alla partita 2676 foglio 18 all.21 p.lla 955 porz di cui alla scheda patrimoniale mod. 99 – m265 dietro il corrispettivo annuo di lire 9.600.000 è cessato in data 31.07.2004;

2.accoglie la domanda di restituzione, per la causale indicata in parte motiva, e per l'effetto condanna FILOMENA LUCIGNANO al rilascio dell'immobile oggetto del contratto indicato al punto 1, libero e vuoto da persone e cose in favore del Comune di Civitanova Marche; fissa per l'esecuzione la data del 30.10.2020;

3. condanna FILOMENA LUCIGNANO al pagamento in favore del Comune di Civitanova Marche, per la causale di cui alla parte motiva, della somma di € 13.788,69, oltre interessi al tasso legale dalla pubblicazione della presente sentenza al saldo;

4. condanna FILOMENA LUCIGNANO a rimborsare al Comune di Civitanova Marche in persona del Sindaco p.t. le spese di lite che si liquidano per detta parte nella somma di € 4.835,00 per compenso, € 518,00 per rimborso spese, oltre rimborso spese generali (15%), iva e cpa come per legge;";

- contro la suddetta sentenza la Ditta Filomena Lucignano ha proposto appello avanti alla Corte di Appello di Ancona, (giudizio iscritto al n. 243/2021 R.G.) con il quale essa ha chiesto, in riforma dell'impugnata sentenza di primo grado, declaratoria che il contratto in data 25.05.1998 intercorso con il Ministero delle Finanze- Dipartimento del Territorio- ufficio del Territorio si è rinnovato di sei anni in sei anni ed è comunque attualmente in corso, per l'effetto respingere la domanda del Comune di restituzione e conseguente rilascio dell'immobile oggetto del ridetto contratto, con riquantificazione della somma, incontestata, di € 13.788,69 da indennità di occupazione a canone di locazione, con vittoria di spese di primo grado o in subordine con compensazione delle spese di lite del primo grado e conseguente richiesta di riquantificazione di esse spese nella misura ritenuta di giustizia;

- il Comune di Civitanova Marche si è costituito nel giudizio di appello, con il patrocinio dell'Avvocato Cristina Cingolani, e ha chiesto invece di respingere perché inammissibile ed infondato il ricorso in appello e di confermare in toto l'impugnata sentenza di primo grado con l'esplicitazione della condanna al pagamento anche degli ulteriori ratei di indennizzo a scadere e successivamente scaduti fino alla riconsegna dell'immobile:

- la Corte di Appello, con sentenza n. 154/2022 pubblicata il 08.02.2022, ha disposto:

"1-in parziale riforma della gravata sentenza, dichiara l'efficacia del contratto oggetto di giudizio sino alla scadenza del 27.5.2022 respingendo la riconvenzionale dell'appellato sul punto;

2-condanna l'appellante a pagare all'appellato la somma di euro 13.788,69 oltre interessi legali dalla maturazione dei singoli canoni al saldo;

3-compensa integralmente tra le parti le spese dell'intero giudizio."..

- avverso la sentenza di appello Filomena Lucignano, in proprio e nella spiegata qualifica di titolare

dell'impresa individuale Capitan Hook ha proposto ricorso per Cassazione (R.G. 10263/2022) sulla base di un unico motivo di impugnazione, ossia impugnando la sentenza nella parte in cui essa ha considerato la comunicazione del Comune di Civitanova Marche del 25.05.2015 come disdetta dal contratto locativo e conseguentemente ha dichiarato la cessazione del rapporto contrattuale al 27.05.2022;

- il Comune di Civitanova Marche ha resistito con controricorso davanti alla Corte di Cassazione, proponendo a sua volta ricorso incidentale, ossia impugnando la sentenza della Corte di Appello nella parte in cui essa dichiara l'efficacia del contratto oggetto di giudizio sino alla scadenza del 27.05.2022 respingendo la riconvenzionale dell'appellato sul punto;

- la Corte di Cassazione fissava adunanza in camera di consiglio il giorno 06.12.2022 presso la sesta sezione civile, visto l'art. 380-bis c.p.c., considerato che veniva ravvisata la possibilità di definire il giudizio come da proposta del relatore Cons. Marco dell'Utri, il quale aveva formulato la seguente proposta: "Ricorso principale Unico motivo – Manifestamente fondato, essendo la corte territoriale evidentemente incorsa nella falsa applicazione degli art. 28 e 29 della legge n. 392/78 nel ritenere, alla stregua di una disdetta contrattuale, la comunicazione del 25/5/2015 con la quale il Comune di Civitanova Marche ebbe a rivendicare la restituzione dell'immobile oggetto di giudizio.

Ricorso incidentale Unico motivo – Manifestamente infondato, avendo la corte territoriale correttamente ritenuto applicabile al rapporto in esame la disciplina di cui agli artt. 28 e 29 della legge n. 392/78, tanto in relazione alla prima scadenza contrattuale, quanto in relazione alle successive scadenze.";

- a seguito della fissazione della ridetta camera di consiglio, la causa veniva trattenuta in decisione, sulla proposta di definizione del relatore emessa ai sensi dell'art. 380 – bis c.p.c., con deposito da parte del Comune di memoria, e all'esito la Corte di Cassazione, considerato che le questioni di diritto sollevate dalle parti con i motivi di doglianza proposti avverso la sentenza impugnata e contrapposti scritti difensivi, appaiono dotate di particolare rilevanza, ai sensi dell'art. 375 c.p.c. anche con riferimento ai profili nomofilattici prospettabili con riguardo alla relativa decisione, ha disposto il rinvio della causa a nuovo ruolo affinché ne fosse fissata la discussione in pubblica udienza, appunto, di seguito, fissata per l'udienza del 21 settembre 2023 presso la terza sezione civile;

EVIDENZIATO CHE in pendenza dei suddetti giudizi tra le parti sono state avviate trattative volte ad addivenire ad un bonario componimento della vicenda che elimini ogni vertenza sia in sede civile, sia in sede giurisdizionale amministrativa valutando positivamente l'opportunità di addivenire ad una definizione transattiva dell'intera vicenda che le vede contrapposte da anni, sia per evitare l'alea dei giudizi, sia i tempi dello svolgimento di essi, comprese le fasi dei giudizi di impugnazione, quanto meno con riguardo al giudizio avanti alla Giustizia Amministrativa, fino al pronunciamento coperto dal giudicato, e le fasi degli eventuali giudizi di esecuzione, nonché i costi relativi;

DATO ATTO CHE, in particolare, il Comune di Civitanova Marche ha valutato, nell'interesse pubblico di cui è portatore, l'opportunità di risolvere con un componimento generale e totalitario ogni aspetto controverso dedotto e deducibile nell'odierna vicenda che vede contrapposto da un canto il Comune stesso, che ha ricevuto dall'Agenzia del Demanio, a titolo non oneroso, l'immobile incluso negli "arenili demaniali" già oggetto di contratto locativo stipulato dall'Amministrazione demaniale con la ditta Lucignano Filomena, bene immobile pervenutogli nello stato di fatto e di diritto (controverso) in cui esso si trovava, ma anche con obiettivo di darne valorizzazione, mediante una alienazione, o una locazione, che tuttavia risulta soluzione impraticabile fintantochè esiste contenzioso sull'immobile, sulla sua restituzione e riconsegna con rimozione di ogni manufatto che vi insista e d'altro canto la ditta Lucignano che vanta un diritto di insistenza sull'immobile adducendo la perduranza del contratto locativo, mai disdettato, quanto meno con formale disdetta da contratto, e un diritto ad eventuali danni per l'interruzione di un'attività di ristorazione e bar avviata da anni sul prefabbricato realizzatovi, pure da anni, sull'area già dell'Amministrazione demaniale;

EVIDENZIATO CHE elementi principali dell'accordo di componimento sono:

A) possibilità che si darebbe da parte del Comune alla ditta individuale CAPITA HOOK di Lucignano Filomena (senza riconoscimento alcuno delle pretese azionate giudizialmente, ma al solo scopo di comporre una lunga e annosa vicenda giudiziaria al fine di evitare l'alea connessa alle risultanze dei giudizi) di continuare a godere dell'immobile (area di 424 mq, contraddistinto al Catasto terreni del Comune di Civitanova MARche al foglio 18, part. 955/porz. già oggetto del contratto di affitto stipulato con l'Amministrazione demaniale in data 27.5.1998 rep. n. 101), nel presupposto di un rinnovo contrattuale di sei anni in sei anni, fino alla scadenza prossima, che cadrebbe il 27 maggio 2028 tenuto conto della pronuncia della Corte di Appello di Ancona;

B) presa d'atto da ambo le parti che il rapporto sarà disciplinato, per quanto non previsto nell'accordo transattivo, dal contratto di affitto stipulato dall'impresa individuale CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena con l'Amministrazione Demaniale, in data 27.5.1998 rep. n.101 e che l'importo della rata mensile per il godimento del bene immobile dovuta al Comune, sarà di € 1.008,33,

C) abbandono immediato di ogni contenzioso pendente, mediante, rispettivamente, rinuncia al ricorso in Cassazione da parte dell'impresa individuale CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena e al ricorso incidentale in cassazione da parte del Comune di Civitanova Marche;

D) rinuncia espressa da parte dell'impresa individuale CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena,:
* ad impugnare la sentenza del TAR Marche n. 94/2023 del 13.02.2023,
* a qualsiasi richiesta, rivendicazione, deduzione, pretesa, nei confronti del Comune di Civitanova Marche, dedotte ma anche non dedotte nei giudizi sopra citati, connesse, derivanti e consequenziali comunque riferibili ad essi tutti giudizi;

E) impegno espresso, incondizionato ed irrevocabile da parte della sig.ra Lucignano Filomena, in proprio e quale titolare dell'impresa individuale Capitan Hook, per sé e per propri eredi ed aventi causa, di riconsegnare, alla scadenza del 27.05.2028, l'immobile di che trattasi, nonché impegno espresso a rinunciare a qualsiasi indennizzo, rimborso o somma anche per qualsiasi miglioria od opera di qualsivoglia natura vi fosse stata realizzata ed anche, per effetto di accordo transattivo all'indennità di avviamento;

F)) accettazione da parte dell'impresa CAPITAN HOOK che il Comune di Civitanova Marche, salvo il rispetto del termine di durata del rapporto, possa procedere alla locazione o all'alienazione dell'area facente parte del suo patrimonio disponibile, oggi in godimento alla stessa ditta CAPITAN HOOK di Lucignano Filomena, avvalendosi delle procedure di evidenza pubblica, nonché espressa rinuncia della suddetta Ditta, a qualsiasi eccezione, rilievo ed impugnazione, in ogni sede, avverso l'indizione di gare (atti, bandi ed avvisi compresi) che il Comune di Civitanova Marche ponesse in essere facendo ricorso alle procedure di legge per la locazione o la alienazione dell' "immobile".

G) obbligo immediato, nel caso di mancato pagamento da parte della signora Lucignano Filomena di tre rate consecutive del canone, di riconsegnare nella disponibilità del Comune di Civitanova Marche, anticipatamente rispetto alla data del 27.05.2028 ed immediatamente a semplice richiesta del Comune medesimo, la porzione di terreno in considerazione libera di persone e di ogni struttura sovrastante e senza pretesa alcuna;

DATO ATTO, altresì, CHE quelli sopra evidenziati sono gli elementi principali convenuti tra le parti e che il testo integrale che disciplina la transazione è contenuto nella schema allegato al presente atto;

DATO ATTO e PRECISATO CHE l'immobile di cui si discute è solo l'area e non la costruzione sovrastante;

EVIDENZIATO, pertanto, CHE per tutto quanto sopra espresso e in considerazione che la ditta Capitan Hook è in regola con i versamenti mensili e con il pagamento delle spese della lite addebitate, si ritiene conveniente e vantaggiosa la stipula di un accordo transattivo al fine di giungere alla chiusura del contenzioso pendente e dare, quindi, stabilità al rapporto tra le parti;

RITENUTO, pertanto, di approvare la bozza di accordo di transazione, allegata al presente atto come parte integrante e sostanziale, della controversia pendente tra questo Ente e la ditta Capitan Hook di Lucignano Filomena alle condizioni contenute nell'atto stesso;

DATO ATTO CHE nel caso di specie si ritiene non necessario il parere dei Revisori dei Conti ai sensi dell'art. 239, comma 6 del TUEL, in quanto trattasi di transazione relativa a controversia non di notevole entità o di particolare rilievo (vedasi a tal proposito deliberazione n. 129/2017 della Corte dei Conti, Sez. regionale di controllo per l'Emilia Romagna);

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;

ACCERTATO CHE il Responsabile del Servizio Finanziario ha dichiarato che non necessita l'attestazione finanziario in quanto l'atto non comporta impegno di spesa;

RITENUTO per l'urgenza dover dare immediata esecuzione alla presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.18.08.267;

PROPONE DI DELIBERARE

- di dare atto che la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di decidere, per tutte le motivazioni espresse in premessa e che si intendono qui richiamate, di definire in via transattiva l'annosa vicenda giudiziaria, descritta in premessa, con l'impresa Capitan Hook di Lucignano Filomena;
- di approvare, pertanto, lo schema di transazione allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale;
- di dare atto che tale transazione non comporta spese per il Comune, nè rinunce a canoni, i quali risultano regolarmente pagati fino all'attualità;
- di autorizzare il Dirigente del Settore I - Servizio Affari Legali alla sottoscrizione degli originali dell'atto di transazione;
- 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;

ACCERTATO che il Responsabile del Servizio Finanziario ha dichiarato che sulla proposta non necessita il parere di regolarità contabile;

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 del presente atto;
- di decidere, per tutte le motivazioni espresse in premessa e che si intendono qui richiamate, di definire in via transattiva l'annosa vicenda giudiziaria, descritta in premessa, con l'impresa Capitan Hook di Lucignano Filomena;
- di approvare, pertanto, lo schema di transazione allegato al presente atto come parte integrante e sostanziale;
- di dare atto che tale transazione non comporta spese per il Comune, nè rinunce a canoni, i quali risultano regolarmente pagati fino all'attualità;
- di autorizzare il Dirigente del Settore I - Servizio Affari Legali alla sottoscrizione degli originali dell'atto di transazione, autorizzando lo Stesso ad apportare al testo modifiche non sostanziali necessarie ai fini della chiusura della vertenza.

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 08-09-23 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 08-09-23

Segretario Generale
Morosi Sergio

CERTIFICATO ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 07-09-23 , ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 07-09-23

Segretario Generale
Morosi Sergio