

ATTO DI TRANSAZIONE

(in esecuzione della deliberazione della G.C. n.)

tra

- la Montele S.r.l., P. Iva 00288400732, con sede legale in Castellaneta (TA), alla via Stazione sc, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* Sig.ra Giuseppa MOLA, nata a Pozzuoli (NA) il 17/12/1955, Codice Fiscale MLOGPP55T57G964E,

e

- l'arch. Pasquale Dalò, nato a Palagianello (Ta) il 14/01/1959, domiciliato per la carica presso la sede municipale del Comune di Castellaneta, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma esclusivamente nel nome, per conto e nell'interesse del Comune di Castellaneta, con sede in Castellaneta, piazza Principe di Napoli 5, Cod. Fisc., 80012250736, nella sua qualità di responsabile della 7 Area ed in forza del Decreto Sindacale n. 82 del 31/12/2018

PREMESSO CHE

- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 02.02.1976, il Comune di Castellaneta ha concesso alla ditta La Fiorente – Montaggio interruttori elettrici di Colizzi Teresa – ora Ditta Montele S.r.l., - il suolo di proprietà comunale in contrada Via Stazione – Foglio 50 – particella 72 per anni cinque, alle condizioni stabilite nel predetto atto, successivamente rettificato ed integrato con deliberazione della Giunta Comunale n. 282 del 17.05.1976, che specificava, fra l'altro, il carattere di *assoluta precarietà della concessione e la possibilità per l'Amministrazione concedente di richiedere in qualunque momento la restituzione del terreno senza alcuna possibilità di opposizione da*

parte del concedente. Successivamente, con atto pubblico di convenzione rep.

N. 687 del 03.09.1976, si è proceduto alla regolamentazione dei rapporti tra

concedente e concessionario;

- con istanza del 24.07.1978 la ditta concessionaria ha chiesto il rinnovo della concessione e, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 31.07.1978, il Comune di Castellaneta ha concesso alla Montele S.r.l. i diritti già oggetto di concessione in favore de “La Fiorente” prorogandone la scadenza, ribadendo puntualmente le obbligazioni ed impegni già previsti nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 02.02.1976 e nella successiva delibera della Giunta comunale n. 282 del 17.05.1976 – ratificata dal consiglio comunale con deliberazione n. 60/1976;

- con atto pubblico rep. N. 824 del 09.11.1978, avente ad oggetto “contratto di concessione suolo alla ditta MONTELE S.r.l. – Proroga” veniva fissato il termine della concessione al 31.12.1988, senza espletamento di alcuna formalità”;

- con nota del 16.12.1982, la Montele ha chiesto al Comune di poter definire la pratica relativa alla concessione del suolo su cui era stato realizzato a cura e spese della ditta il capannone facendo presente che, in mancanza di serie e concrete soluzioni, la ditta si sarebbe potuta trovare nella impossibilità di garantire lavoro alle circa 40 unità lavorative occupate;

- con successive istanze del 31.3.1988 e del 3.11.1988 la Montele S.r.l. ha chiesto al Comune la cessione in diritto di proprietà dell’area comunale già occupata;

- con nota sindacale n. 0233 dell’8.1.1992, il Comune ha comunicato alla Montele S.r.l. di essere interessato all’acquisto dell’immobile costruito sul

	suolo concesso; a mezzo della medesima nota l'Ente ha chiesto alla Montele	
	di proporre un'offerta;	
-	con nota del 9.1.1992, la Montele - pur riconfermando di essere sempre	
	interessata all'acquisto del suolo concessore – ha comunicato la propria	
	offerta alla P.A.;	
-	con istanza del 24.4.1996 la Montele S.r.l. ha chiesto nuovamente al Comune	
	di Castellaneta di acquistare il suolo comunale su cui insiste il proprio	
	capannone industriale;	
-	la richiesta di acquisto del suolo oggetto della concessione è stata	
	ulteriormente ribadita dalla Montele S.r.l. con nota del 14.8.1998 a mezzo	
	della quale, la società, ha pure espresso la disponibilità, in alternativa, a	
	liberare il terreno, previa corresponsione del valore dell'immobile sullo stesso	
	realizzato;	
-	con delibera del Consiglio Comunale n. 02 del 25.01.1999 questo Ente,	
	valutata la disponibilità manifestata dalla Ditta MONTELE S.r.l. alla cessione	
	del prefabbricato, ha optato per il recupero del suolo detenuto <i>sine titulo</i> dalla	
	società, in luogo dell'abbattimento del capannone prefabbricato, con	
	acquisizione dello stesso previa corresponsione alla società del valore	
	dell'immobile;	
-	che l'acquisizione del predetto capannone non si è mai perfezionata;	
-	il rapporto, seppur non rinnovato e/o prorogato, è proseguito ininterrottamente;	
-	con nota n. 26724 del 14.11.2008, l'Amministrazione ha comunicato alla	
	Montele l'avvio del procedimento per riottenere la disponibilità dell'area <i>de</i>	
	<i>qua</i> ed ha invitato la ricorrente a provvedere alla rimozione del capannone ed a	
	lasciare l'intera area libera e sgombra da cose e persone;	
		3

- con nota del 23.01.2009, assunta al protocollo generale n. 2150 del 27.01.2009, la Montele ha contestato la nota di avvio del procedimento reputandola viziata per genericità e contraddittorietà;
- il Comune di Castellaneta, con ordinanza dirigenziale n. 12 in data 05.02.2009, prot. n. 3096, ha ordinato l'immediato rilascio del suolo comunale identificato al Catasto Terreni foglio 50, ex part. 72 ed attualmente part. 363, libero da persone e cose, provvedendo all'immediato abbattimento, ai sensi dell'art. 35 D.P.R. n. 380/2001, a propria cura e spese, dell'opera edilizia "capannone prefabbricato" di proprietà della MONTELE S.r.l., edificato su detto suolo, con integrale rimozione di materiali di risulta e ripristino dello stato dei luoghi *quo ante*, entro il termine di 90 giorni dalla data di notificazione della ordinanza stessa, con avvertimento che decorso inutilmente detto termine, avrebbe proceduto d'ufficio all'abbattimento dell'opera ed al recupero coattivo dell'area di proprietà comunale, addebitandone i costi alla MONTELE S.r.l.;
- avverso detto atto è stato proposto il ricorso innanzi al TAR Puglia – Lecce (iscritto al n. 646/2009 R.G.);
- con nota del 5.04.2017, prot. n. 7503, la Montele srl ha rinnovato al Comune di Castellaneta la richiesta di assegnazione di aree destinate ad insediamenti produttivi al fine di poter trasferire la propria attività e liberare il suolo di proprietà comunale;
- a seguito di tale richiesta, nonché di quelle precedentemente inviate, hanno avuto inizio, tra le parti, delle trattative volte al bonario componimento della vicenda;
- pertanto, il Comune di Castellaneta ha individuato n. 4 suoli in zona PIP 1,

identificati con i numeri 30, 31, 32 e 33, siti in via Taranto, dell'estensione complessiva di mq. 3.960, meglio identificati nella Relazione Tecnica in atti, che ben potrebbero essere trasferiti in proprietà Montele S.r.l. che ne ha fatto richiesta, previa esecuzione, a cura e spese del Comune, delle opere di urbanizzazione primaria, con conseguente obbligo, da parte della società, di restituire l'area attualmente occupata, nonché di trasferire, in proprietà, all'Ente medesimo, il capannone ivi esistente con rinuncia del privato a qualsivoglia conguaglio in danaro, derivante dal maggior valore del capannone;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 66 del 10.05.2017 il Comune di Castellaneta ha espresso parere favorevole alla composizione bonaria della controversia approvandone lo schema di transazione;

- con apposita perizia estimativa in atti, i Responsabili del Servizio Tecnico e del Patrimonio del Comune di Castellaneta hanno rispettivamente valutato il capannone di proprietà della Montele S.r.l. in complessivi euro 140.550,00, nel mentre, i beni di proprietà comunale, descritti al punto che precede, per un importo di euro 85.395,24;

- in data 24 maggio 2017 è stato sottoscritto, tra la Montele S.r.l. ed il Comune di Castellaneta, atto di transazione in esecuzione della citata delibera di Giunta Comunale;

- nel citato atto di transazione, tra l'altro, si prevedeva una rinuncia, da parte della Montele, al ricorso pendente innanzi al TAR (iscritto al n. 646/2009 R.G.); pertanto, quest'ultima, ai sensi e per gli effetti del quarto comma dell'art. 84 Codice Processo Amministrativo, ha posto in essere comportamenti manifestanti la carenza d'interesse alla decisione della causa;

- tuttavia, in data 16 maggio 2018, il TAR, all’esito del citato giudizio, ha emesso Sentenza n. 01303/2018 Reg. Prov. Coll., (pubblicata in data 16 agosto 2018), a mezzo della quale ha respinto il ricorso della Montele S.r.l., condannando quest’ultima al pagamento delle spese del giudizio liquidate in euro 1.000,00 (mille/00) oltre accessori di legge);
- in seno a detta sentenza, il TAR, tra le altre cose, deduce che le *“questioni relative alla mancata proroga della stessa concessione o al mancato accordo fra le odierne parti del giudizio al fine di sanare la situazione che si era prodotta successivamente al termine di scadenza del predetto rapporto concessorio”* (.....) *“avrebbero, al più, potuto essere oggetto di richiesta di risarcimento del danno per il comportamento asseritamente contrario alla buona fede mantenuto dalla P.A. dopo la scadenza del rapporto concessorio de quo”*;
- con nota del 24 gennaio 2019, la Montele S.r.l., per il tramite del proprio difensore, ha comunicato, al Comune di Castellaneta, di aver dato mandato, ad un proprio legale di fiducia, per appellare, innanzi al Consiglio di Stato, la summenzionata Sentenza n. 01303/2018 Reg. Prov. Coll.; a mezzo della medesima nota, la Montele S.r.l., ha invitato e diffidato l’Ente a risarcire, entro e non oltre 7 giorni, tutti i danni subiti e subendi, quantificati in almeno 600.000,00 euro, a motivo della condotta tenuta dal medesimo nel corso degli anni, anche in violazione dell’art. 1337 Cod. Civ., che non ha consentito, alla società, il sereno svolgimento della propria attività, nonché la pianificazione della stessa a lungo termine, sacrificando ogni possibilità di crescita economica;
- in data 27 febbraio 2019 la Montele S.r.l. ha provveduto a far notificare, nei

confronti del Comune di Castellaneta, appello innanzi al Consiglio di Stato
avverso la citata sentenza.

TUTTO CIO' PREMESSO

Volendo le parti addivenire ad un accordo per la definizione dei controversi
rapporti e per l'estinzione dei procedimenti giudiziari pendenti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

- 1) Tutte le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) La Montele S.r.l. si obbliga a restituire, al Comune di Castellaneta, il suolo
sito in Contrada Via Stazione, identificato in catasto al foglio 50, p.lla 72,
nonché a trasferire, all'Ente, la proprietà del capannone artigianale ivi eretto.
- 3) Il Comune di Castellaneta (TA), in persona del Sindaco pro tempore, si
obbliga a trasferire, alla Montele S.r.l., la proprietà dei n. 4 suoli in zona PIP
1, identificati con i numeri 30, 31, 32 e 33, siti in via Taranto, dell'estensione
complessiva di mq. 3.960, meglio identificati nella Relazione Tecnica in atti,
previa esecuzione, da parte dell'Ente comunale medesimo, a propria cura e
spese, delle opere di urbanizzazione primaria previste per legge, stimate
dall'Ufficio in euro 94.012,14.
- 4) La Montele S.r.l. rinuncia al conguaglio economico pari ad euro 55.154,76,
per come sopra visto, anche in ragione delle maggiori spese che
l'Amministrazione dovrà sostenere per la realizzazione delle opere di
urbanizzazione primaria.
- 5) Le predette operazioni avverranno con le seguenti modalità e tempistiche:
 - a) entro 1 mese dal termine delle opere di urbanizzazione primaria da parte
del Comune di Castellaneta, quest'ultimo si obbliga a trasferire, alla Montele
S.r.l., la proprietà dei suoli indicati al punto 3) che precede; nei successivi 5

(cinque) mesi la Montele S.r.l. presenterà, al Comune di Castellaneta, la domanda di permesso di costruire (o di altro titolo idoneo) del capannone da realizzare su tali aree;

b) il Comune di Castellaneta, entro i successivi 6 (sei) mesi dal ricevimento di tale domanda, si obbliga a rilasciare il titolo autorizzativo per la costruzione di tale capannone;

c) la Montele S.r.l., entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dall'ottenimento del titolo autorizzativo per la costruzione del nuovo capannone, si obbliga a trasferire le proprie attrezzature, pena l'acquisizione delle stesse al patrimonio, nonché a rilasciare le aree comunali da essa oggi occupate, oltreché a trasferire, in favore del Comune di Castellaneta, la proprietà del capannone vi eretto.

6) Nelle more, e sino al completamento di tutte le operazioni indicate al punto 5) che precede, la Montele S.r.l. continuerà ad utilizzare le aree occupate ed il capannone e a versare, in favore del Comune, il canone oggi previsto, sanando eventuali ritardi.

7) A partire dalla sottoscrizione del presente atto, il Comune di Castellaneta rilascia ampio consenso alla Montele affinché possa accedere sui suoli di cui al punto 3) che precede per eseguire sopralluoghi ed eventuali picchettamenti.

8) La Montele s.r.l., successivamente alla sottoscrizione della presente, si obbliga a rinunciare all'appello proposto innanzi al Consiglio di Stato avverso la Sentenza n. 01303/2018 Reg. Prov. Coll., emessa dal TAR Puglia – Lecce in data 16 maggio 2018 e pubblicata in data 16 agosto 2018, con integrale compensazione delle spese e dei compensi di lite tra le parti, e si obbliga a

versare, in favore del Comune di Castellaneta, la somma di euro 1.000,00

oltre accessori liquidata a mezzo della citata sentenza.

9)	Il Comune di Castellaneta, entro i successivi 30 (trenta) giorni dalla
	rinuncia di cui al punto 8) sopra, provvederà ad annullare, in via di
	autotutela, l'ordinanza dirigenziale n. 12 del 5.2.2009, notificata il 9.2.2009,
	obbligandosi, nelle more, a non mettere in esecuzione la stessa.

10) Le parti si danno reciprocamente atto che la definizione dell'intera vicenda, entro e non oltre 60 giorni dalla sottoscrizione della presente, sarà portata all'esame del Consiglio Comunale, per tutto quanto attiene le acquisizioni e dismissioni delle aree dal patrimonio comunale.

11) Con l'integrale adempimento degli obblighi assunti con il presente accordo, ogni questione relativa ai rapporti sopra menzionati si intende definitivamente risolta, per cui nessuna altra pretesa e/o richiesta per qualsiasi ragione o titolo potrà essere avanzata da ciascuna delle parti (ivi compresa la richiesta risarcitoria della Monte S.r.l. avanzata con nota del 24 gennaio 2019).

Letto, confermato e sottoscritto.

Castellaneta (TA),**Montele S.r.l.**

Comune di Castellaneta

L'Amministratrice

Il Sindaco p.t

Sig.ra Giuseppa Mola

Avv. Giovanni Gugliotti