



# COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 168 del 16/12/2025

**OGGETTO: ACCORDO TRANSATTIVO PER L'ACQUISIZIONE DI BENE IMMOBILE UTILIZZATO SENZA TITOLO A NORMA DELL'ART. 42 BIS DPR N.327/2001 DELLE AREE IDENTIFICATE CATASTALMENTE COI MAPPALI 631 E 622 (PARTE) DEL FOGLIO 17 - APPROVAZIONE**

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **sedici** del mese di **dicembre** alle ore **19:30** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti all'appello iniziale i Signori:

CAVALLARO EMANUELE	Sindaco	Presente
MASSARI FEDERICO	Vice Sindaco	Presente
BEDDINI DAVIDE	Assessore	Presente
ALBANESE CHIARA	Assessore	Assente
VERNIA NICOLO'	Assessore	Presente
CAPUANO ALESSIA	Assessore	Presente

Partecipa alla seduta il Vice Segretario FICARELLI ANGELA che provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sindaco CAVALLARO EMANUELE, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



# COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

**Oggetto:** ACCORDO TRANSATTIVO PER L'ACQUISIZIONE DI BENE IMMOBILE UTILIZZATO SENZA TITOLO A NORMA DELL'ART. 42 BIS DPR N.327/2001 DELLE AREE IDENTIFICATE CATASTALMENTE COI MAPPALI 631 E 622 (PARTE) DEL FOGLIO 17 - APPROVAZIONE

## LA GIUNTA COMUNALE

RILEVATA la propria competenza ai sensi dell'articolo 48, comma 2, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" approvato con d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

PREMESSO che:

- in data 24/12/2020 con PEC n. 18922, lo studio legale Coffrini di Reggio Emilia, a nome e per conto delle ricorrenti come meglio generalizzate nel citato atto, ha segnalato al Comune di Rubiera l'occupazione senza titolo di area di loro proprietà, sita in Rubiera, in via per San Faustino, tramite ciclo pedonale, identificato catastalmente coi mappali 631 e 622 (parte) del foglio 17;
- la ciclo pedonale che affianca la via per San Faustino è stata realizzata in forza dell'accordo urbanistico convenzionale, siglato tra il Comune di Rubiera e la ditta Edimont SRL di Quattro Castella, n. repertorio 143.750 n. vol. 31.158 del 27/12/1999 ed autorizzata con Concessione Edilizia gratuita n. 3434/10.10.1 del 02/03/2000;
- le opere sono state collaudate dichiarate agibili con certificato prot. 5855/10.10.1 del 18/04/2002;

VISTI:

- l'art. 42-bis del D.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico Espropri) – introdotto dall'art. 34, comma 1, del decreto legge n. 98 del 6 luglio 2011, convertito con modificazioni dalla legge n. 111/2011 –, il quale consente l'acquisizione di un bene immobile da parte di un'autorità che lo utilizza per scopi di interesse pubblico, in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità;
- il comma 8 del citato art. 42-bis, laddove afferma che le disposizioni di quest'ultimo articolo trovano applicazione altresì ai fatti anteriori alla sua entrata in vigore;
- la nota prot. 11337 del 02.08.2022, ricevuta dalle interessate in data 08.08.22 e 11.08.22, con la quale il Comune di Rubiera ha comunicato alle odierne ricorrenti l'avvio del procedimento per acquisizione di bene illegittimamente occupato ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio comunale n.42 del 29/09/2022 con la quale il Consiglio comunale esprimeva parere favorevole ad esercitare la facoltà prevista dall'art.42 bis del DPR 327/2001 e s.m.i., relativamente all'acquisizione dell'area identificata catastalmente al foglio 17 mappale 631 e mappale 622 parte, rimandando l'esatta determinazione della superficie all'atto di acquisizione coattiva a seguito dell'approvazione del frazionamento dei mappali;

PRESO ATTO che:

- con comunicazione assunta al protocollo generale dell'ente n. 12264/2022 l'Avv. Ermes Coffrini, in rappresentanza delle ricorrenti, informava l'ente del ricorso presentato presso la Corte d'Appello di Bologna e richiedeva di sospendere ogni ulteriore atto amministrativo e tecnico, in attesa dell'esito del medesimo ricorso;
- la Corte d'Appello, con l'ordinanza RG 1143/2022, in data 8/11/2022, sanciva la propria incompetenza con contestuale condanna di parte ricorrente alle spese di lite;
- con comunicazione assunta al protocollo generale dell'ente n. 17264 del 24/11/2022 l'Avv. Ermes Coffrini, in rappresentanza della proprietà, informava l'ente del ricorso presso la Corte di



# COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

Cassazione Roma Istanza (RICORSO) Di Regolamento di Competenza e richiedeva di sospendere ogni ulteriore atto amministrativo e tecnico, in attesa dell'esito del medesimo ricorso;

- la Corte di Cassazione, successivamente adita dalle ricorrenti, in particolare con ordinanza Numero registro generale 27276/2022 Numero sezionale 3561/2023 Numero di raccolta generale 24522/2023 del 11/08/2023 rigettava il ricorso in difetto di costituzione della controparte e dichiarava la competenza del Tribunale di Bologna, dinanzi al quale il processo doveva essere riassunto nel termine di legge;

DATO ATTO che il procedimento di acquisizione sanante di un bene occupato senza titolo per scopi di interesse pubblico per area non edificabile ai sensi degli articoli 40 e 42-bis del D.P.R. n.327/2001 (Testo Unico Espropri) e s.m.i. prevede quale indennità da corrispondere al privato, la cui proprietà è stata occupata, la somma di tre quote:

- valore venale del bene a ristoro del pregiudizio patrimoniale;
- l'indennizzo per pregiudizio non patrimoniale, forfettariamente liquidato nella misura pari al 10% del valore venale del bene ;
- a titolo risarcitorio per il periodo di occupazione senza titolo (2001 – 2024) l'interesse del 5% annuo, su valore venale del bene, moltiplicato per i 24 anni di occupazione;

VISTA la determinazione n. 406 del 29/08/2024 con la quale il Responsabile del 3<sup>^</sup> Settore Lavori pubblici, Patrimonio e Infrastrutture del Comune di Rubiera approvava la “Relazione di riconfinamento e stima - Rilevazione del tratto di pista ciclabile di collegamento tra San Faustino e Rubiera, oggetto di presunta occupazione senza titolo su proprietà delle ricorrenti - Rilievo topografico, riconfinazione, e stima VAM del tratto posto tra Palazzo Rainusso ed il Cimitero” trasmessa dal Geom. Andrea De Gaetano, Prot. Gen. 12968/2024, quantificando l'indennità da corrispondere al privato ai sensi dell'art. 42 bis DPR 327/2001 e s.m.i. in € 11.096,16;

CONSIDERATO che:

- con comunicazione, in atti prot. n. 13157 del 29.08.2024, l'incaricato tecnico esterno all'amministrazione, Geom. Andrea De Gaetano, ha trasmesso la proposta di eventuale frazionamento conformemente a quanto rilevato nella relazione di riconfinamento ed esplicitazione dell'atto di aggiornamento che costituirà le nuove particelle, che verrà predisposto solo a seguito del decreto di esproprio rilasciato dall'Ente di competenza secondo le modalità stabilite dalla legge;
- con comunicazione prot. n. 13264 del 30/08/2024 il Comune di Rubiera riattivava il procedimento di acquisizione sanante ex art. 42 bis D.P.R. n. 327/2001;
- con ricorso davanti al Tribunale di Bologna (R.G. n. 6885/2024) le ricorrenti chiedevano la condanna del Comune di Rubiera a corrispondere loro, congiuntamente considerate, la somma di € 61.600,00 per l'occupazione senza titolo ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001, con gli interessi legali dal dovuto al saldo effettivo, nonché con rivalutazione della somma da liquidare;
- il Comune di Rubiera si costituiva nel giudizio avanti al Tribunale di Bologna, contestando il quantum delle richieste delle ricorrenti;

PRESO ATTO che:

- il Tribunale di Bologna nominava il CTU nella persona del Dott. Geom. Giorgio Sanna, e le parti nominavano i rispettivi CTP;
- in seguito all'inizio delle operazioni peritali, il CTU, nel fissare il successivo accesso sui luoghi, invitava le parti ad un percorso conciliatorio indicando i parametri ed i limiti che riteneva opportuno usare;



# COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

- al fine di porre termine alla lite, le parti hanno deciso di definire il giudizio in via transattiva attraverso confronto tra i consulenti tecnici ed i legali delle parti ed interessando sia l'amministrazione del Comune di Rubiera che le ricorrenti ;

- in seguito ai sopralluoghi eseguiti sul posto e ad approfondimenti con il CTU, la controparte proponeva valori di riferimento tratti da altro esproprio per aree cortilive di valore superiore a quanto stabilito dalla perizia del tecnico incaricato dal Comune. In particolare il CTU e il CTP di parte convenivano che tale valore maggiore si poteva applicare alla particella 631 che effettivamente risultava area cortiliva dell'ex casa colonica ceduta ad altra proprietà. Pertanto negli accordi transattivi si stabiliva di utilizzare il VAM – Valore agricolo medio – pari a €/mq 4,80 per il mappale 622 che risultava a destinazione agricola, mentre per il mappale 631 si utilizzava il valore di riferimento di un esproprio di altro Ente (Provincia di RE) applicato per un'area cortiliva, con le stesse caratteristiche, in zona adiacente all'area occupata dalla ciclopedonale, per un valore di € 23 a mq, portando il valore complessivo dell'area occupata a Euro 19.123,58 (diciannovemilacentotrentatré/58) a cui aggiungere la sola indennità di occupazione dal 2012 al 2024 pari a Euro 633,60 (seicentotrentatré/60) per occupazione della parte di particella 622 adiacente palazzo Rainusso, recintata per la messa in sicurezza e pericolo di crollo ed occupata dal 2012 al 2024;

- con pec prot. n. 18469 del 14/11/2025 ad oggetto “Richiesta di Adesione e Disponibilità Accordo Transattivo per l'acquisizione di bene immobile utilizzato senza titolo a norma dell'art. 42 bis DPR n.327/2001 delle aree identificate catastalmente coi mappali 631 e 622 (parte) del foglio17” sulla base degli accordi informali raggiunti l' Ing. Sossio Paone, Responsabile del 3° Settore “Lavori pubblici, Patrimonio e Infrastrutture” nonché consulente tecnico di parte del Comune di Rubiera, inviava la richiesta formale di adesione all'accordo ai legali delle ricorrenti, con allegato lo schema di accordo elaborato e condiviso da tutti gli attori delle due parti;

- l'Avv. Alessandro Merlo dell'Avvocatura unica della Provincia di Reggio Emilia, difensore del Comune di Rubiera, rilasciava, in atti prot. 19319/2025, il proprio parere favorevole in merito alla bozza di atto transattivo *“L'opportunità di ricorrere alla transazione è determinata dalla necessità di contenere i tempi e i costi del procedimento giudiziario, nonché di evitare maggiori oneri derivanti dall'incertezza sull'esito del medesimo procedimento”* nonché inoltrava la pec con la quale i legali delle ricorrenti, studio legale Coffrini, comunicavano l'assenso delle loro assistite allo schema di accordo sottoposto alla loro condivisione;

RICHIAMATO l'art. 1965 del Codice Civile, a mente del quale la transazione è il contratto col quale le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine a una lite;

VERIFICATO che la transazione in argomento risponde alle indicazioni e raccomandazioni della magistratura contabile con particolare riferimento: all'esistenza di una controversia giuridica, alla reciprocità delle concessioni, alla disponibilità dei diritti con carattere patrimoniale e all'incertezza del giudicato ed in particolare:

- l'esistenza della controversia giuridica riguarda il contenzioso in essere davanti al Tribunale di Bologna (R.G. n. 6885/2024) con il quale le ricorrenti chiedevano la condanna del Comune di Rubiera a corrispondere loro, congiuntamente considerate, la somma di € 61.600,00 per l'occupazione senza titolo ex art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001, con gli interessi legali dal dovuto al saldo effettivo, nonché con rivalutazione della somma da liquidare;

- per le concessioni:

- in luogo della somma pretesa in giudizio pari € 61.600,00, il Comune di Rubiera si obbliga a corrispondere alle ricorrenti – congiuntamente considerate - che accettano, la somma forfettaria ed



# COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

omnicomprensiva di Euro 19.123,58 (diciannovemilacentoventitre/58), a saldo stralcio e tacitazione di qualsivoglia pretesa ivi dedotta, a cui aggiungere la sola indennità di occupazione dal 2012 al 2024 di Euro 633,60 (seicentotrentatre/60) per occupazione della parte di particella 622 adiacente palazzo Rainusso, recintata per la messa in sicurezza e pericolo di crollo ed occupata dal 2012 al 2024. Pertanto la somma forfettaria complessiva da corrispondere a saldo stralcio e tacitazione di qualsivoglia pretesa, ivi dedotta per le occupazioni suddette, è pari a Euro 19.757,18 (diciannovemilasettecentocinquantesette/18).

Gli onorari del nominato consulente tecnico d'ufficio, sono posti a carico delle due parti nella misura del 50% cadauna, spese compensate.

Il comune si farà carico mediante proprio tecnico, previa firma della documentazione necessaria di completamento della pratica catastale da parte delle ricorrenti.

Le ricorrenti dovranno, invece, farsi carico di completare per questa particella catastale, la successione del de cuius (omissis).

Abbandono del contenzioso con spese compensate.

- la controversia ha per oggetto diritti disponibili (art. 1966, c. 2 cc) in quanto i beni oggetto della controversia sono suscettibili di essere estinti in forma negoziale;
- l'incertezza del risultato (res dubia) in particolare l'alea del giudizio, la necessità di contenere i costi e i tempi del procedimento giudiziario devono indurre ad atteggiamenti di prudenza;

## TENUTO CONTO:

- del parere formulato dall'Avvocato Merlo, dell'Avvocatura unica, acquisito al prot. comunale n. 19319 del 1 dicembre 2025, in atti;
- della Relazione tecnica del Responsabile del 3° Settore Lavori pubblici, patrimonio e infrastrutture che esprime parere favorevole alla transazione alle condizioni nella stessa riportate prot. n. 20038/2025;

RITENUTO che, in ragione delle risultanze istruttorie e delle considerazioni espresse dal dall'Avvocato incaricato, la definizione di un accordo transattivo con la controparte processuale costituisce un'occasione di importante risparmio per l'Ente, garantendo l'annullamento di ogni alea di giudizio rispetto ad ulteriori e maggiori importi ritenuti eventualmente dovuti;

## PRESO ATTO che:

- di norma anche gli enti pubblici possono transigere le controversie delle quali siano parte ex art 1965 c.c. (cfr. Sez. Lombardia n. 26/2008 e n. 1116/2009);
- la scelta se proseguire un giudizio o addivenire ad una transazione e la concreta delimitazione dell'oggetto della stessa spetta all'Amministrazione nell'ambito dello svolgimento della ordinaria attività amministrativa e, come tutte le scelte discrezionali, non è soggetta a sindacato giurisdizionale, se non nei limiti della rispondenza delle stesse a criteri di razionalità, congruità e prudente apprezzamento, ai quali deve ispirarsi l'azione amministrativa;
- uno degli elementi che l'ente deve considerare è sicuramente la convenienza economica della transazione in relazione all'incertezza del giudizio, intesa quest'ultima in senso relativo, da valutarsi in relazione alla natura delle pretese, alla chiarezza della situazione normativa e ad eventuali orientamenti giurisprudenziali;

CONSIDERATO, dunque, che appare opportuno e conveniente per il Comune addivenire alla definizione transattiva della vicenda nei termini inseriti nell'allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, per porre fine ad una controversia in corso;



# COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

DATO ATTO che la somma di Euro 19.757,18 trova copertura finanziaria sul Bilancio di previsione 2025/2027 - a seguito dell'applicazione di avanzo accantonato approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29 ottobre 2025 - in particolare sui seguenti capitoli del Peg 2025 quanto ad:

- € 19.123,58 al Capitolo n. 2064101810/2 denominato 'Acquisto aree – fin. Avanzo di amministrazione parzial. rilev. fini Iva' iscritto alla Missione 08 Programma 01 Titolo 2;
- € 633,60 al Capitolo n. 1000490900/1 denominato 'Oneri straordinari per indennizzi e ristoro somme carico Ente' iscritto alla Missione 06 Programma 01 Titolo 01;

ACQUISITO al protocollo dell'ente al n. 20163 del 15.12.2025 il parere favorevole alla presente proposta del Revisore Unico Dott. Fabio Federici, verbale n.30 del 13/12/2025, in atti prot. n. 20163/2025, nel quale si afferma che:

- Sussistono i presupposti giuridici per la transazione (art. 1965 c.c.), stante l'incertezza del giudizio (res dubia) e la presenza di reciproche concessioni;
- Sussiste la convenienza economica per l'Ente, in quanto l'importo transattivo è significativamente inferiore alla pretesa avversaria e consente di risparmiare ulteriori spese legali, costi di CTU e interessi moratori che maturerebbero nel corso del giudizio, come dimostrato nell'analisi costi-benefici;
- La determinazione del valore appare congrua e motivata, basata su parametri tecnici oggettivi (distinzione tra valore agricolo e valore di area cortiliva supportata da precedenti amministrativi provinciali);
- Vi è la necessaria copertura finanziaria sul Bilancio di Previsione 2025/2027, annualità 2025, capitoli 2064101810/2 e 1000490900/1, mediante legittimo utilizzo dell'avanzo di amministrazione accantonato per rischi contenzioso;
- L'operazione è conforme ai principi di sana gestione finanziaria, consentendo la regolarizzazione patrimoniale dell'Ente e la chiusura di una passività potenziale;

RILEVATO, inoltre, che la Giunta Comunale non intravede ragioni di diritto e di fatto per discostarsi da tutti i citati precedenti pareri;

ACQUISITI, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del Testo unico e dell'articolo 17, comma 5, del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, i seguenti pareri espressi da:

- favorevole del Responsabile del 3° Settore Lavori Pubblici Patrimonio Infrastrutture in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- favorevole della Responsabile di Ragioneria per la regolarità contabile con riferimento ai riflessi, diretti o indiretti, sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, che l'atto comporta;

PRESO atto dell'urgenza di provvedere al fine di provvedere nel più breve tempo possibile alla definizione dei rapporti giuridico-economici fra le parti con la conclusione dell'Accordo transattivo

VISTI:

- il Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;
- lo Statuto comunale;

CON VOTI favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

## DELIBERA

1) di prendere atto:





# COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

- del parere formulato dall'Avvocato Alessandro Merlo, dell'Avvocatura Unica della Provincia di Reggio Emilia e difensore del Comune di Rubiera, in atti prot. n. 19319/2025;
- della Relazione tecnica del Responsabile del 3° Settore Lavori pubblici, patrimonio e infrastrutture che esprime parere favorevole alla transazione alle condizioni nella stessa riportate, in atti prot. n. 20038/2025;
- del parere favorevole del Revisore Unico Dott. Fabio Federici, in atti prot. n. 20163/2025;

2) di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, l'Accordo di transazione tra il Comune di Rubiera e le ricorrenti meglio generalizzate in atti, congiuntamente considerate, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, relativo alla causa pendente dinanzi al Tribunale di Bologna (R.G. n. 6885/2024), riconoscendo alle ricorrenti la somma complessiva di Euro 19.757,18 (diciannovemilasettecentocinquantesette/18) a saldo stralcio e tacitazione di qualsivoglia pretesa, con spese legali compensate e spese del CTU suddivise in parti uguali tra Comune e le ricorrenti;

3) di dare atto che la somma di Euro 19.757,18 trova copertura finanziaria sul Bilancio di previsione 2025/2027 - a seguito dell'applicazione di avanzo accantonato approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 29 ottobre 2025 - in particolare sui seguenti capitoli del Peg 2025 :

- per € 19.123,58 al Capitolo n. 2064101810/2 denominato 'Acquisto aree – fin. Avanzo di Amministrazione - parzial. rilev. fini Iva' iscritto alla Missione 08 Programma 01 Titolo 2;
- per € 633,60 al Capitolo n. 1000490900/1 denominato 'Oneri straordinari per indennizzi e ristoro somme carico Ente iscritto alla Missione 06 Programma 01 Titolo 01;

4) di demandare al Responsabile del 3° Settore "Lavori pubblici, Patrimonio e Infrastrutture" l'adozione di tutti gli atti conseguenti in conformità alla presente proposta, compresa la firma dell'Accordo allegato;

5) di dare atto altresì che il suddetto Responsabile del 3° Settore potrà apportare allo schema di transazione le modifiche/integrazioni che riterrà necessarie in relazione ad errori materiali o per risolvere aspetti di dettaglio, fatta salva la sostanza del negozio, così come risulta configurato nel presente atto.

SUCCESSIVAMENTE, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo unico, mediante distinta e separata votazione, con voti favorevoli e unanimi, espressi in forma palese,

## DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

## SI RENDE NOTO

CHE il Responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 1990 n.241 cui rivolgersi e chiedere informazioni in caso di bisogno è il Responsabile del 3° Settore LL.PP. Patrimonio e Infrastrutture Ing. Sossio Paone;

CHE avverso il presente atto, ove sia considerato lesivo di interessi tutelati dalla legge, è ammessa impugnazione per vizio di legittimità (incompetenza, violazione di legge, eccesso di potere) proponibile, da chi vi abbia legittimo interesse, presso il Tribunale amministrativo regionale competente entro 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione e comunque dal momento della venuta conoscenza dello stesso;



# COMUNE DI RUBIERA

(Provincia di Reggio nell'Emilia)

---

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e successive modificazioni ed integrazioni.

IL Sindaco  
CAVALLARO EMANUELE

IL Vice Segretario  
FICARELLI ANGELA