



**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
(Provincia di Grosseto)**

**VERBALE delle DELIBERAZIONI del CONSIGLIO COMUNALE**

*Sessione di Prima convocazione Seduta Pubblica*

**DELIBERA N° 28 del 08/05/2023**

**OGGETTO: DEFINIZIONE RAPPORTI DERIVANTI DA ACCORDO  
PROCEDIMENTALE DI COMPENSAZIONE URBANISTICA DEL 13 LUGLIO 2007  
PROT. 3617 E CONSEGUENTE CHIUSURA TRANSATTIVA PROCEDIMENTO  
ARBITRALE - DETERMINAZIONI E APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO  
TRANSATTIVO**

**L'anno duemilaventitre, addì otto del mese di Maggio alle ore 09:15 in**

**Castiglione della Pescaia nella Sala Consiliare di questo capoluogo, convocato nelle forme  
prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale.**

**Fatto l'appello nominale, risultano presenti i signori:**

	<b>Presente:</b>		<b>Presente:</b>
<b>NAPPI ELENA</b>	<b>S</b>	<b>BIANCALANI JESSICA</b>	<b>S</b>
<b>MAZZARELLO FEDERICO</b>	<b>S</b>	<b>QUARATESI COSTANZA</b>	<b>N</b>
<b>MARIANI ISABELLE</b>	<b>S</b>	<b>GIANNOTTI IANETTA</b>	<b>S</b>
<b>LORENZINI SUSANNA</b>	<b>S</b>	<b>IAVARONE ALDO</b>	<b>S</b>
<b>MASSETTI WALTER</b>	<b>S</b>	<b>CESARIO ALFREDO</b>	<b>N</b>
<b>MUCCIARINI SANDRA</b>	<b>S</b>	<b>MAZZINI EDOARDO</b>	<b>S</b>
<b>TAVARELLI FABIO</b>	<b>S</b>		

11                      **Presenti**

2                        **Assenti**

**Partecipa il Segretario Generale del Comune Dott. Riccardo Masoni.**

**Assume la Presidenza il Presidente MARIANI ISABELLE.**

## PROPOSTA DI DELIBERA

**1. Richiamato** l'Accordo integrativo di provvedimento ex art. 11 L. 241/90 stipulato tra il comune di Castiglione della Pescaia, la signora Barzellotti Brandolini D'Adda e la Società Scav Pre.ma srl avente in data 13/07/2007 avente ad oggetto *“Accordo integrativo di provvedimento ex articolo 11 L.241/90. Compensazione urbanistica con trasferimento di diritto di proprietà dell'area e costituzione diritto di superficie ex art.955 C.C.”*, con il quale la parte privata si era impegnata a cedere al Comune la piazza-giardino con annessa viabilità, parcheggio e servizi igienici che la stessa avrebbe realizzato in attuazione del *“Piano preventivo e planivolumetrico”* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.72/2006, sull'area di proprietà denominata Orto del Lilli, mentre il Comune, da parte sua, si era impegnato *“a porre in essere tutti gli atti che il procedimento di formazione dei nuovi strumenti urbanistici generali attribuisce alla sua competenza per riconoscere, negli strumenti stessi, una potenzialità edificatoria, a favore della proprietà, di valore equivalente a quello attualmente esistente sull'area Orto del Lilli”* (art. 3);

**2. Vista** la scheda urbanistica denominata *“Intervento C1 Orto del Lilli”* di cui all'allegato *A-bis* del Regolamento Urbanistico vigente approvato con Del. C.C. n. n. 50 del 29/06/2015 con la quale è stata data attuazione alla obbligazione di compensazione urbanistica prevista in detto Accordo a carico del Comune, mediante l'attribuzione a favore di Scav Pre.ma srl di diritti edificatori compensativi pari a mq. 3900 di SUL su tre lotti dell'area ex Paoletti; detta scheda prevede la realizzazione degli interventi edificatori ivi previsti, mediante Piano attuativo di iniziativa pubblico- privata, relativo all'intera area di complessiva superficie territoriale di circa mq. 31.500,00 ;

**3. Visto** l'Atto di introduzione di arbitrato notificato all'Ente con protocollo n.16553 del 18/06/2021 da parte della Soc. SCAV.PRE.MA srl con sede in Grosseto Via Aurelia nord n. 213/A – C.F. E P. IVA N. 00107700536, nella persona dell'Amministratore Unico e legale Rappresentante Ing. Roberto Cappelli, rappresentata e difesa dall'Avv. Luciano Giorgi con Studio in Grosseto Via Ombrone n. 3, con il quale la Società, dopo aver sostenuto il corretto adempimento alle obbligazioni assunte nei confronti del Comune con l'Accordo del 2007 mediante trasferimento all'Ente dell'area Orto del Lilli e delle opere ivi realizzate, e l'inadempimento dell'Amministrazione alle obbligazioni assunte con SCAV Pre.ma per non avere trasferito alla Società diritti edificatori di valore equivalente a quelli già esistenti nell'area Orto del Lilli, ha chiesto al Collegio Arbitrale di accertare il compiuto adempimento delle obbligazioni assunte dal Comune con il suddetto Accordo del 13/07/2007 e in caso contrario di *“emettere le ritenute statuizioni dichiarative e di condanna nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia, al pagamento in favore di SCAV spa, di tutte le somme che riterrà effettivamente ad esse dovute oltre interessi nella misura prevista, per le imprese dall'art. 2 D.L. vo 231/02;*

*- emettere le ritenute statuizioni dichiarative, costitutive anche ex 2932 c.c. e di condanna nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia, in particolare ordinando e disponendo l'eventuale trasferimento della proprietà dell'area offerta dal Comune ed accettata da SCAV in corso di giudizio;*

*- condannare inoltre il Comune al pagamento delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale, compresi in primo luogo i compensi spettanti agli arbitri, le spese di segreteria e della eventuale CTU, qualora disposta dal Collegio nonché, al rimborso delle spese di difesa, legale e tecnica sostenute da SCAVA nel giudizio arbitrale”.*

**4. Vista** la Delibera G.M. n. 172 del 08/07/2021 con la quale l'Ente:

4.1. autorizzava la costituzione nel procedimento arbitrale promosso dalla Soc. SCAV.PRE.MA srl (con sede in Grosseto Via Aurelia nord n. 213/A – C.F. E P. IVA N. 00107700536);

4.2. nominava il proprio difensore nella persona del responsabile del Settore Avvocatura Avv. Daniele Falagiani in unione, sia congiuntamente che disgiuntamente con l'avv. Germana Parlapiano con studio in Firenze Borgo Pinti n.80 C.F.: PRLGMN63D57E296L- P.IVA: 0408466048, per la difesa e rappresentanza nel suddetto giudizio;

4.3. autorizzava la nomina come componente del Collegio Arbitrale l'Avv. Elena Cirri con studio in Firenze Via G.Mazzini n. 18;

**5. Visto** il lodo arbitrale non definitivo in data 23/06/2022 con il quale il costituito Collegio Arbitrale ha dichiarato la propria giurisdizione relativamente alle domande poste ai nn. 1 e 2 dei quesiti di SCAV PREMA, riservata ogni decisione sia istruttoria che di merito ai fini della decisione su tali quesiti, ossia relativamente: i) alla domanda di accertamento dell'adempimento delle obbligazioni poste a carico delle parti con l'Accordo del 2007; ii) alla domanda di accertamento della somma dovuta a Scav Pre.ma ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo (ossia l'indennizzo pari all'indennità di esproprio) per il caso di accertato inadempimento dell'obbligazione posta in via principale a carico del Comune;

**6. Dato atto** che lo stesso Collegio con il lodo non definitivo, in particolare, ha evidenziato per l'ipotesi di accertato inadempimento del Comune alla obbligazione assunta con l'Accordo del 2007, l'applicabilità dell'art 4 di detto Accordo che prevede il pagamento a carico del Comune di *“un indennizzo compensativo commisurato all'indennità di esproprio dell'area Orto del Lilli determinato tenendo conto della riserva alla proprietà del diritto di superficie al di sotto del suolo ex art 955 CC con destinazione urbanistica e relative caratteristiche esistenti al momento della sottoscrizione del predetto atto”*;

**7. Dato atto** della successiva ordinanza del Collegio Arbitrale in data 05/12/2022 con la quale è stata disposta una CTU per la valutazione del predetto indennizzo, salva ed impregiudicata qualsiasi valutazione del merito della controversia con il seguente quesito:

*. Il collegio indicava al CTU i seguenti quesiti specificando, nel verbale n°6 del 10/02/2023: “...come le parti concordemente richiedono, rispetto al quesito già formulato con ordinanza n°5, che il valore di mercato del bene sia determinato con esclusivo riferimento alla data del 22/06/2012...”*

*a) determini il CTU il valore espropriativo (valore di mercato del bene) del terreno denominato Orto del Lilli, posto in Comune di Castiglione della Pescaia, al NCT di detto Comune al foglio 106 mappale n. 42, sulla base di ogni elemento a ciò ritenuto utile e necessario, utilizzando il criterio analitico e quello sintetico-comparativo, in quanto possibile e dando specificatamente atto degli elementi di valutazione delle fonti considerate a tali fini.*

*b) in particolare il CTU, accertata la tipologia edilizia ammessa, accertato altresì l'indice di fabbricabilità, di conformazione e di densità edilizia previsto negli strumenti urbanistici del Comune vigenti al momento della sottoscrizione dell'accordo integrativo di provvedimento (13/07/2007) ovvero a quello della presa in carico dell'area (22/06/2012), valutata l'incidenza di ogni elemento ritenuto rilevante a tal fine, determini il valore di mercato del bene alla data del 22/06/2012. In particolare a tal fine valuti specificatamente il CTU i valori*

di mercato del sottosuolo dell'area in esame sul quale la società SCAV Prema s.r.l. ha edificato il parcheggio, nonché della superficie sulla quale è stata consentita l'edificazione ai fini commerciali (detraendoli dal valore complessivo dell'area) e poi rivalutando la somma così risultante, con calcoli separati, all'attualità, sulla base di indici medi di svalutazione in conformità degli indici del costo della vita elaborati dall'Istat.

**8. Visto** l'incarico professionale affidato dal Responsabile dei Settori Pianificazione/patrimonio all'Arch. Riccardo Bartoloni con studio in Via Aretina n. 161, 50136 Firenze, con propria determinazione n°1805 del 23/12/2021, finalizzato: i) alla verifica della congruità della ipotesi di compensazione urbanistica attuata dal Comune con la scheda urbanistica del RU del 2015 "Intervento C1 – Orto del Lilli"; ii) alla correlata valutazione del valore dei diritti edificatori allocati nell'area ex Paoletti; iii) alla stima dell'indennizzo compensativo commisurato all'indennità di esproprio dell'area Orto del Lilli ceduta al Comune; iv) nonché, più in generale, alla assistenza tecnica nel contenzioso in essere

**9. Preso atto:**

9.1. che in data 09/01/2023 protocollo 534 in arrivo perveniva all'Amministrazione Comunale la "Proposta di accordo stragiudiziale" da parte della Scav Pre.ma srl, con la quale la Società si dichiarava disponibile a rinunciare al contenzioso originato dall'Atto di introduzione di arbitrato notificato in data 18.6.2021, alle condizioni tutte ivi indicate;

9.2. che fra le condizioni proposte ai fini della sottoscrizione dell'Accordo transattivo, la Società richiedeva - quale condizione essenziale - la approvazione di variante agli elaborati grafici ed alle NTA del Piano Attuativo area ex Paoletti, così come meglio evidenziato agli allegati nn. 1 e 2 della proposta.

**10. Richiamata** la deliberazione G.C. n. 4 del 11 gennaio 2023 con la quale veniva conferito mandato ai legali già incaricati della difesa del Comune nel pendente giudizio arbitrale ed al Responsabile del Settore Pianificazione/Patrimonio, quest'ultimo con il supporto dell'arch. Bartoloni, di valutare, in accordo con l'Amministrazione, eventuali modifiche e/o integrazioni alla stessa proposta, anche con specifico riferimento alla richiesta di variante della TAV. 4 e delle relative NTA del Piano attuativo, ai fini del suo eventuale accoglimento e della conseguente predisposizione dello schema di Accordo da sottoporre all'esame del competente Organo, per la sua eventuale approvazione;

**11. Preso atto** che in data 11 aprile 2023 è stata depositata la CTU per la determinazione dell'indennizzo previsto dall'art. 4 della più volte citata convenzione da parte del Consulente incaricato al Collegio arbitrale che si conclude con una indicazione del valore netto dell'area in €. 3.015.000 più rivalutazione sulla base degli indici ISTAT ;

**12. Ritenuto** che, pur essendo detta CTU censurabile sia sotto il profilo estimativo che sotto quello propriamente metodologico, come ampiamente esposto nell'allegato parere dei legali incaricati della difesa del comune nel pendente giudizio arbitrale, la stessa rappresenta, comunque, un atto processuale di estrema importanza ai fini di quello che potrebbe essere il dispositivo del lodo arbitrale;

**13. Vista** l'ulteriore proposta pervenuta a questa amministrazione con mail del 17 aprile 2023, poi confermata con pec prot. n. 14637/2023 del 24 aprile 2023, da parte del legale della società Scav. con la quale la Società, all'esito dell'udienza di precisazioni delle conclusioni del 14 aprile 2023 si dichiara disponibile a rinunciare al contenzioso originato dall'Atto di introduzione di arbitrato notificato in data 18.6.2021, con spese di giudizio interamente compensate a condizione che il comune:

- 1) adempia alle obbligazioni assunte con l'accordo del 13 luglio 2007 (punto 1 presente atto) con il trasferimento dei tre lotti per una s.e. di mq 3.900 ;
- 2) trasferisca ulteriore lotto di s.e. 500,00;
- 3) rinunci al corrispettivo del costo del terreno privo dei diritti edificatori (€ 20,00 mq).
- 4) approvi variante al p.a. e al r.u., per quanto si riferisce all'area di interesse della Società, nel modo concordato tra le parti;

**14. Vista** la nota della società SCAV s.r.l. protocollo n 14273 del 20 aprile 2023, con la quale venivano trasmesse al Comune le nuove richieste di modifiche al P.A e alle relative NTA per la parte relativa alle aree di interesse della stessa società, al fine di addivenire alla chiusura definitiva del contenzioso in essere senza ulteriori rinvii a procedure di arbitraggio tecnico;

**15. Richiamata** la delibera G.C. n. 115 del 27 aprile 2023 con la quale veniva dato mandato ai legali incaricati della difesa del comune e al dirigente del settore Urbanistica-patrimonio di predisporre uno schema di accordo transattivo per la definizione stragiudiziale della controversia, con il contenuto sopra esposto ai precedenti punti e con mandato agli stessi di predisporre ogni conseguente atto necessario a tal fine, da sottoporre all'eventuale approvazione degli organi competenti;

**16. Vista** la bozza dell'accordo transattivo predisposta dai legali incaricati della difesa del comune nel procedimento arbitrale sopra citato e sottoscritto per adesione dalla società Scav,. Prema s.r.l., allegato a parte integrante e sostanziale del presente atto;

**17. Ritenuto** che con detto accordo deriva da un accordo procedimentale siglato nel 2007 recepito nella sua attuazione nel regolamento urbanistico approvato nel 2014 tramite la scheda denominata Intervento C1 Orto del Lilli, che prevedeva una perequazione urbanistica delle volumetrie stralciate all'Orto del Lilli individuate in alcuni lotti all'interno dell'area Ex Paoletti con Piano attuativo specifico approvato con delibera CC 81/2022 in data 15/11/2022. Dato atto l'attuazione di tale previsione avrà effetti tangibili sia dal lato urbanistico che patrimoniale a favore dell'Amministrazione Comunale proprietaria del terreno, andando ad eliminare una situazione di degrado ambientale ed edilizio su una proprietà pubblica dove è ubicato il palazzo comunale che dura da oltre 20 anni, escluso l'unico fabbricato recuperato circa 20 anni fa. L'intervento di rigenerazione e riqualificazione urbana previsto a suo tempo nella scheda Urbanistica C1 – Orto del Lilli del Regolamento urbanistico ed oggi attuabile grazie al Piano attuativo recentemente approvato, consente di eseguire interventi edilizi sull'intera un'area pubblica comunale degradata di circa 45.000mq che porterà, con la cessione di alcuni lotti già previsto nella perequazione urbanistica dettata dallo strumento vigente, e dalla vendita dei lotti rimanenti, uno sviluppo economico con investimenti di natura privata, comunque sostenibile grazie alla creazione di spazi verdi quale un parco urbano di circa 800mq al posto di uno scheletro di un capannone prefabbricato in parte demolito, parcheggi, servizi alla persona (ipotesi di spostamento ambulatori ASL già richiesta), a cui si aggiungeranno interventi edilizi pubblici, con possibilità di attingere a finanziamenti pubblici, fra cui in parte già acquisiti (fondo sostegno per 50.000,00€ per la progettazione, già affidata) e in parte richiesti (due progetti su PNRR bando nazionale rigenerazione urbana, ammessi ma ad oggi non finanziati per circa 3 milioni di euro) e richiedibili a breve (bando rigenerazione urbana della Regione Toscana con scadenza il 22 maggio 2023), nonché con creazione di servizi alla persona sia sociali, culturali che ricreativi e creazione di nuovi posti di lavoro.

A tutto questo si aggiungerà l'incasso degli Oneri di Urbanizzazione dovuti per le nuove costruzioni dei lotti che andranno venduti, entrate patrimoniali per vendita dei lotti liberi dagli accordi, a oggi bloccati in attesa della definizione dell'arbitrato, oltre alle imposte IMU e Tari su i nuovi fabbricati, il tutto a vantaggio dell'amministrazione comunale.

**18 Acquisito**, ai sensi dell'art. 239 comma 1 lett.b) del D.Lgs. n. 267/2000, Il parere dell'Organo di Revisione;

## **DISPOSTIVO**

- 1) Le sopra dette premesse costituiscono parte essenziale del presente atto;
- 2) di approvare per le ragioni in narrativa esposte, la bozza dell'accordo transattivo allegato a parte integrante e sostanziale del presente atto, quale proposta di questo ente da sottoporre alla controparte;
- 3) di autorizzare il dirigente del settore urbanistica-patrimonio alla sottoscrizione dell'accordo transattivo che dovrà avvenire dopo l'approvazione del presente atto;
- 4) di autorizzare i legali incaricati della difesa del comune nel procedimento arbitrale in narrativa in dettaglio indicato di accettare, nelle forme previste dal codice di procedura civile, la rinuncia agli atti del procedimento arbitrale in narrativa nel dettaglio indicato.
- 5) di dare atto, trattandosi questa fase di approvazione di un accordo di proposta da sottoporre alla controparte, che per le somme che si renderanno necessarie a seguito del perfezionarsi dell'accordo, relative esclusivamente alle somme necessarie per il compenso dei componenti il Collegio Arbitrale e per la CTU da corrispondere in parti uguali tra le parti, presuntivamente quantificabili in € 150.000,00 quale quota parte spettante al Comune, verrà utilizzato l'accantonamento previsto per il procedimento arbitrale in narrativa indicato nel fondo spese contenzioso approvato in sede di Rendiconto 2021, che presenta sufficiente disponibilità (euro 500.000,00) e per il cui utilizzo non è applicabile la modalità prevista dall'art. 194 del t.u.e.l (punto 2 osservatorio per la finanza e la contabilità degli enti locali presso il ministero dell'interno, principio contabile n. 2 punto 104).
- 6) di rendere il presente atto immediatamente eseguibile;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

- Vista la proposta sopra riportata;
- Visti gli allegati pareri di cui all'art. 49 del D.lgs 18.08.2000 n. 267;
- Uditi gli interventi la cui trascrizione verrà depositata agli atti d'Ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;
- Sentita la dichiarazione di voto dei Consiglieri Tavarelli, Giannotti e Mazzini, come da trascrizione depositata agli atti d'ufficio ed approvata con successivo atto deliberativo;
- Con voti favorevoli n. 8, astenuti 0 , contrari 3 (MAZZINI EDOARDO;IAVARONE ALDO;GIANNOTTI IANETTA) resi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

di adottare e far propria la proposta sopra indicata approvandola integralmente nel testo sopra riportato.

Successivamente con voti favorevoli n. 8 , astenuti 0 , contrari 3 (MAZZINI EDOARDO;IAVARONE ALDO;GIANNOTTI IANETTA) resi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto:

Presidente  
MARIANI ISABELLE

Segretario Generale  
Dott. Riccardo Masoni

**Ufficio Proponente:**

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.

**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**  
**(Provincia di Grosseto)**

**PARERI ART. 49 D.LGS 18.8.2000 N. 267**

**OGGETTO:** DEFINIZIONE RAPPORTI DERIVANTI DA ACCORDO PROCEDIMENTALE DI COMPENSAZIONE URBANISTICA DEL 13 LUGLIO 2007 PROT. 3617 E CONSEGUENTE CHIUSURA TRANSATTIVA PROCEDIMENTO ARBITRALE - DETERMINAZIONI E APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO TRANSATTIVO

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Responsabile del Settore interessato attesta, ai sensi dell'articolo 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare e pertanto rilascia:

**Parere: Favorevole**

**Note:**

Eventuali allegati n. \_\_\_\_\_

li 04/05/2023

Il Responsabile del Servizio  
( Fabio Menchetti )

Il Responsabile del Procedimento  
( Fabio Menchetti )

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.

**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA**  
**(Provincia di Grosseto)**

**PARERI ART. 49 D.LGS 18.8.2000 N. 267**

**OGGETTO:** DEFINIZIONE RAPPORTI DERIVANTI DA ACCORDO PROCEDIMENTALE DI COMPENSAZIONE URBANISTICA DEL 13 LUGLIO 2007 PROT. 3617 E CONSEGUENTE CHIUSURA TRANSATTIVA PROCEDIMENTO ARBITRALE - DETERMINAZIONI E APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO TRANSATTIVO

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Il Responsabile del Servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 147-*bis*, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, comportando lo stesso riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, rilascia:

**Parere: Favorevole**

Note:

Eventuali allegati n. \_\_\_\_\_

li 05/05/2023

Il Responsabile
PAOLA TASSELLI

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

Firenze, 26 aprile 2023

Gent.mo

**Dott. Fabio Menchetti**

Dirigente Area Tecnica

via email: f.menchetti@comune.castiglionedellapescaia.gr.it

Gent.mo

**Dott. Federico Mazzarello**

Assessore Urbanistica e Governo del territorio  
Rigenerazione Urbana

via email: f.mazzarello@comune.castiglionedellapescaia.gr.it

**Oggetto: parere in ordine alla proposta transattiva inoltrata al Comune di Castiglione della Pescaia dalla Società Scav Prema s.r.l. con comunicazione pec del 9.1.2023, così come modificata con la successiva email del 17.4.2023 a firma dell'avv. Luciano Giorgi, confermata con PEC del 24.4.2023 prot. 14637/2023, ed ulteriore comunicazione PEC del 20.4.2023, inviate a seguito dell'udienza arbitrale del 14.4.2023 e tenuto conto delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio svolta nell'ambito del procedimento arbitrale originato dall'Atto di introduzione di arbitrato notificato dalla stessa Società Scav Prema srl in data 17.6.2021.**

1. Con comunicazione pec inoltrata al Comune di Castiglione della Pescaia in data 9.1.2023 (prot. 534) Scav Pre.ma srl ha formulato una proposta transattiva con la quale la Società si è dichiarata disponibile a rinunciare al contenzioso originato dall'Atto di introduzione di arbitrato notificato all'Ente in data 17.6.2021, alle condizioni che possono così riassumersi:

a) disponibilità ad accettare la cessione da parte del Comune - dietro versamento di un corrispettivo, riferito ai soli terreni, pari ad euro € 120.000,00 e con accollo di tutte le spese notarili e fiscali relative all'atto di trasferimento - dei lotti aventi superficie fondiaria complessiva di mq.6000 individuati ai nn. 1,2,3 del Piano attuativo area ex Paoletti, approvato con

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15.11.2022, sui quali, in attuazione dell'Accordo procedimentale sottoscritto *inter partes* in data 15.7.2007, sono stati allocati a favore della Società - con la scheda del RU del 2015 "Intervento C1 Orto del Lilli" - i diritti edificatori compensativi pari a mq. 3900 di SUL derivanti dalla cessione al Comune di porzione dell'area Orto del Lilli;

**b)** costituzione di un Collegio tecnico al fine di determinare, in contraddittorio fra le parti, l'indennizzo corrispondente al valore di esproprio delle aree Orto del Lilli trasferite al Comune con l'Atto Gaudieri del maggio 2016, secondo quanto previsto dall'Art.4 dell'Accordo del 2007 e sulla base del quesito già formulato dal Collegio arbitrale con l'ordinanza in data 5.12.2022;

**c)** raffronto tra il valore dell'indennità di esproprio risultante dalla determinazione del costituito Collegio tecnico, con il valore dei diritti edificatori allocati nei tre lotti ex Paoletti; valore indicato nella somma di euro 1.500.000,00 (pari al corrispettivo offerto a Scav Pre.ma da primario Gruppo commerciale per l'acquisto dei tre lotti, al netto di euro 120.000,00 pari al costo dei terreni) ovvero - per l'ipotesi in cui Scav Pre.ma non fosse addivenuta alla firma dell'Atto di trasferimento in tempi coerenti con la valutazione del Collegio tecnico - nella somma di euro 1.250.000,00, pari al valore delle aree ex Paoletti così come indicato nel Piano delle alienazioni del Comune

**d)** nel caso in cui dal raffronto tra i due valori di cui sopra (indennità di esproprio Orto del Lilli e diritti edificatori dei tre lotti ex Paoletti) fosse risultato un conguaglio positivo a favore di Scav Prema srl, ossia nel caso in cui il valore della indennità di esproprio fosse risultato maggiore del valore dei diritti edificatori allocati sui tre lotti ex Paoletti:

**d1.** la correlata obbligazione monetaria avrebbe potuto essere soddisfatta dal Comune, a sua scelta, mediante pagamento in denaro in termini da stabilire e comunque entro il 31.12.2024, oppure mediante attribuzione a Scav Prema - entro la data di adozione del nuovo Piano Operativo e comunque entro il 31.12.2024 - di diritti edificatori allocati su terreni ubicati in aree interne al perimetro del territorio urbanizzato del Comune e nel rispetto dei piani sovraordinati, e che alla data della attribuzione sarebbero risultati di proprietà o nella disponibilità di Scav Prema ovvero di proprietà del Comune (in tal caso nel rispetto delle procedure e normativa a quel momento vigenti e con il pagamento da parte

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

di Scav Pre.ma del corrispettivo relativo al terreno privo dei diritti edificatori;

**d.2.** in tal caso, il valore dei diritti edificatori eventualmente attribuiti dal Comune a Scav Pre.ma (e più precisamente della S.E. riconosciuta) sarebbe stato determinato in misura corrispondente al 20% dei valori massimi OMI relativi alle pertinenti zone del territorio Comunale;

**e.** nel caso in cui il raffronto tra i valori predetti avesse evidenziato un conguaglio positivo a favore del Comune - ossia per il caso in cui il valore dei diritti edificatori assegnati a Scav Pre.ma nei lotti ex Paoletti fosse risultato maggiore del valore della indennità di esproprio delle aree Orto del Lilli cedute al Comune- la correlata obbligazione monetaria sarebbe stata adempiuta da Scav Pre.ma entro il 31/12/2023..

**f.** condizioni dell'Accordo: i) approvazione della Variante agli elaborati grafici e alle N.T.A. del Piano Attuativo Ex Paoletti, come indicato negli allegati alla proposta, entro il 28/02/2023; ii) disponibilità del Comune alla sottoscrizione del contratto notarile di cessione dei lotti dell'Area ex Paoletti a ministero di Notaio scelto da Scav Pre.ma entro e non oltre il 10.03.2023;

**g.** impegno di Scav Pre.ma srl a formalizzare la rinuncia al procedimento arbitrale nonché la rinuncia a tutte le domande e pretese avanzate nei confronti del Comune, con contestuale impegno dell'Ente ad accettare tale rinuncia, con divisione della spese di funzionamento del Collegio arbitrale in ragione del 50% tra le parti e compensazione delle spese legali e di funzionamento del Collegio Tecnico.

**2.** La Giunta Comunale, con deliberazione n. 4 del 11.1.2023, preso atto della suddetta proposta transattiva di Scav Pre.ma srl, ha dato mandato ai legali incaricati della difesa del Comune ed al Responsabile del Settore Pianificazione/Patrimonio *“di valutare, in accordo con l'Amministrazione, eventuali modifiche e/o integrazioni alla stessa proposta, anche con specifico riferimento alla richiesta di variante della Tav. 4 e delle relative NTA del Piano attuativo, ai fini del suo eventuale accoglimento e della conseguente predisposizione dello schema di Accordo da sottoporre all'esame del competente Organo, per la sua eventuale approvazione”*.

**3.** A seguito della suddetta proposta transattiva, tra i competenti Uffici comunali e Scav Pre.ma srl hanno avuto luogo ripetuti incontri nei quali è

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

stata esaminata, in particolare, la richiesta di Variante alla Tav. 4 del Piano attuativo e della relativa normativa tecnica.

4. All'udienza tenutasi il 10.2.2023, il Collegio arbitrale ha ritenuto di conferire l'incarico al CTU già designato, Arch. Andrea Spinelli, sottoponendo al Consulente il quesito già formulato con l'Ordinanza in data 5.12.20022, limitando però la determinazione del valore delle aree oggetto di indagine alla data del 22.6.2012, ossia alla data della immissione nel possesso da parte del Comune nell'area Orto del Lilli.

Si trascrive il quesito sottoposto al CTU:

*“Determini il C.T.U il valore espropriativo (valore di mercato del bene) del terreno, denominato Orto del Lilli, in Comune di Castiglione della Pescaia, al NCT di detto Comune al foglio 106 mappale n. 42, sulla base di ogni elemento a ciò ritenuto utile o necessario, utilizzando il criterio analitico e quello sintetico-comparativo, in quanto possibile e dando specificamente e compiutamente atto degli elementi di valutazione e delle fonti considerate a tali fini.*

*In particolare, il C.T.U, accertata la tipologia edilizia ammessa, accertato altresì l'indice di fabbricabilità, di conformazione e densità edilizia previsto negli strumenti urbanistici del Comune vigente al momento della sottoscrizione dell'accordo integrativo di provvedimento (13.7.2007), ovvero a quello della presa in carico dell'area (22.6.2012), valutata l'incidenza di ogni elemento ritenuto rilevante a tal fine, determini il valore di mercato del bene alla data del 22.6.2012.*

*In particolare, a tal fine valuti specificamente il Collegio tecnico i valori di mercato del sottosuolo dell'area in esame, sul quale la Società SCAV Prema s.r.l. ha edificato il parcheggio, nonché della superficie sulla quale è stata consentita l'edificazione a fini commerciali, detraendoli dal valore complessivo dell'area trasferita al Comune e poi rivalutando la somma così risultante, con calcoli separati, all'attualità, sulla base di indici annuali medi di svalutazione in conformità degli indici del costo della vita elaborati dall'ISTAT”.*

Alla stessa udienza il Collegio ha fissato per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 14.4.2023.

5. In data 6.4.2023, l'arch. Spinelli ha depositato il proprio elaborato peritale con il quale, disattendendo completamente le puntuali e documentate Osservazioni alla bozza di CTU formulate nell'ambito del contraddittorio tecnico dal CTP del Comune, arch. Riccardo Bartoloni, ha stimato il valore espropriativo dell'area Orto del Lilli ceduta al Comune da Scav Prema srl,

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

nella somma capitale di **euro 3.015.000,00** oltre rivalutazione con la maggiorazione degli indici ISTAT.

6. All'udienza del 14.4.2023, fissata per la precisazione delle conclusioni e per il passaggio in decisione del procedimento, all'esito di lunga discussione, Scav Prema srl ha ribadito la propria disponibilità a definire transattivamente la controversia alle condizioni che sono state poi formalizzate a mezzo del proprio difensore, avv. Luciano Giorgi, con email inviata ai sottoscritti difensori in data 17.4.2023, confermata con comunicazione PEC del 24.4.2023, prot. 14637/2023, di seguito trascritte:

*"1) Trasferimento da Comune a Scav:*

*a) dei 3 lotti ubicati nell'area ex Paoletti già oggetto del RU 2015 e indicati nel giudizio arbitrale;*

*b) di ulteriore area ubicata nella medesima area ex Paoletti ed oggetto dello stesso Piano Attuativo recante l'edificabilità di cui S.E. mq. 500.*

*Il tutto con rinuncia da parte del Comune al corrispettivo relativo al terreno nudo commisurato a euro 20 al mq., e previa approvazione da parte del Comune della variante urbanistica al P.A. così come già concordato dalle parti, entro il mese di maggio 2023;*

*2) rinuncia al giudizio arbitrale, con compensazione delle spese, comprese quelle di funzionamento del Collegio Arbitrale".*

Con successiva comunicazione pec del 20.4.2023 protocollo n 14273 - agli atti del Comune e da intendersi qui allegata - Scav Prema srl ha inoltrato al Comune nuova richiesta di Variante al Piano attuativo area ex Paoletti ed alle relative NTA, per la parte riguardante le aree di interesse della stessa Società, al fine di addivenire alla chiusura definitiva del contenzioso in essere.

7. Da precisare che il Collegio, alla suddetta udienza del 14.4.2023, ha fatto presente alle parti che nel caso di raggiungimento dell'accordo transattivo, ben potrà essere dichiarata la estinzione del procedimento arbitrale a seguito del deposito di idonei atti di rinuncia alle domande proposte, da depositarsi entro il termine fissato per il deposito delle difese conclusive ossia entro il termine di 35 giorni dalla data dell'udienza del 14.4.2023.

\*\*\* \*\*

## GERMANA PARLAPIANO

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

## DANIELE FALAGIANI

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

8. Ci è stato richiesto un parere in ordine alla proposta transattiva da ultimo formulata da Scav Prema srl, al fine di valutare se la stessa risulti accoglibile dall'Amministrazione.

A tale scopo riteniamo necessario illustrare, seppur sinteticamente, le domande proposte da Scav Pre.ma nell'ambito del giudizio arbitrale, la posizione del Comune, le decisioni ad oggi assunte dal Collegio arbitrale nonché le risultanze della CTU.

### **9. Le domande formulate da Scav Prema srl con l'Atto introduttivo dell'arbitrato.**

9.1 Con "Atto di introduzione di arbitrato" notificato al Comune di Castiglione della Pescaia in data 17.6.2021, la Società Scav Prema srl ha attivato il giudizio arbitrale di cui all'art. 8 dell'"*Accordo integrativo di provvedimento ex articolo 11 L.241/90 - Compensazione urbanistica con trasferimento di proprietà dell'area e costituzione di diritto di superficie ex art. 955 C.C.*", sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007.

Con detto Accordo:

- la parte privata si era impegnata a cedere al Comune la piazza-giardino con annessa viabilità, parcheggio e servizi igienici che la stessa avrebbe realizzato in attuazione del "*Piano preventivo e planivolumetrico*" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.72/2006, sull'area di proprietà denominata Orto del Lilli e classificata dall'allora vigente PRG sottozona F3;

- il Comune, da parte sua, si era impegnato "*a porre in essere tutti gli atti che il procedimento di formazione dei nuovi strumenti urbanistici generali attribuisce alla sua competenza per riconoscere, negli strumenti stessi, una potenzialità edificatoria, a favore della proprietà, di valore equivalente a quello attualmente esistente sull'area Orto del Lilli*" (art. 3);

- il Comune - ove non avesse adempiuto alla sopra detta obbligazione - si era altresì impegnato a corrispondere "*un indennizzo commisurato all'indennità di esproprio dell'area Orto del Lilli determinato tenendo conto della riserva alla proprietà del diritto di superficie al di sotto del suolo ex art. 955 c.c., con destinazione urbanistica e relative caratteristiche esistenti al momento della sottoscrizione del presente atto*" (art. 4 - Mancata delocalizzazione).

- infine, era stato previsto che "*Qualsiasi controversia tra le parti, comunque relativa alla presente convenzione, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione ed eccettuate solo quelle che per legge non possono essere devolute ad arbitrato*" sarebbe stata

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

rimessa alla decisione di un Collegio arbitrale composto da tre arbitri (art. 8 Foro).

**9.2.** La Società ha introdotto l'Arbitrato con il suddetto Atto notificato in data 17.6.2021, deducendo in sintesi:

- di aver correttamente adempiuto alle obbligazioni assunte nei confronti del Comune con l'Accordo del 2007, avendo trasferito all'Ente le opere realizzate, mentre l'Amministrazione non avrebbe *“adempito con la prevista completezza alle obbligazioni contrattualmente assunte con SCAV”*;

- che pertanto ai sensi dell'art 3 dell'Accordo, il Comune sarebbe *“debitore della dovuta controprestazione”* che era tenuto ad effettuare *“mediante trasferimento di area avente potenzialità edificatoria di valore equivalente a quello della cubatura prevista al momento della stipula dell'Accordo sull'area 'Orto del Lilli' ovvero, in caso diverso, mediante la corresponsione ai sensi del successivo art.4, di un indennizzo di equivalente valore monetario”*;

- che *“l'entità dell'indennizzo”* sarebbe pari ad € 6.676.000 corrispondente *“al valore di mercato all'epoca posseduto dalla cubatura delocalizzanda (e però non delocalizzata)”* dal Comune, come precisato nella relazione a firma del commercialista di fiducia della Società, dott. Lio Moscatelli, salva diversa determinazione;

- che ad oggi a Scav Prema non sarebbe *“pervenuta da parte comunale alcuna seria proposta attuativa del citato art 3”* dell'Accordo;

- che in ragione dell'asserito inadempimento o non corretto adempimento del Comune, la Società sarebbe disponibile ad accettare a *“scomputo parziale del predetto indennizzo”*, quantificato in € 6.676.000 pari al valore della *“delocalizzanda”* volumetria dell'Orto del Lilli, *“il trasferimento di eventuali aree dotate di adeguata potenzialità edificatoria quale ad esempio l'area proveniente dall'ex stabilimento Paoletti”*, oltre ad un *“conguaglio monetario”* pari alla *“differenza tra l'indicato importo di euro 6.676.000 e il valore dell'area che risulterà concretamente accettata in trasferimento”*.

La Società conseguentemente ha chiesto al Collegio Arbitrale di voler:

*“emettere le ritenute statuizioni dichiarative e di condanna nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia, al pagamento in favore di SCAV spa, di tutte le somme che riterrà effettivamente ad esse dovute oltre interessi nella misura prevista, per le imprese dall'art. 2 D.L. vo 231/02;*

*- emettere le ritenute statuizioni dichiarative, costitutive anche ex 2932 c.c. e di condanna nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia in particolare ordinando e disponendo l'eventuale trasferimento*

## GERMANA PARLAPIANO

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

## DANIELE FALAGIANI

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

della proprietà dell'area offerta dal Comune ed accettata da SCAV in corso di giudizio;

- condannare inoltre il Comune al pagamento delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale, compresi in primo luogo i compensi spettanti agli arbitri, le spese di segreteria e della eventuale CTU, qualora disposta dal Collegio nonché, al rimborso delle spese di difesa, legale e tecnica sostenute da SCAVA nel giudizio arbitrale”.

**9.3.** Il Comune di Castiglione della Pescaia ha notificato, a mezzo pec in data 15.7.2021 “Atto di risposta e resistenza all’atto di introduzione di arbitrato” con il quale, in estrema sintesi, dopo aver eccepito, in via preliminare, la non compromettibilità in arbitri della controversia poiché attinente a posizioni di interesse legittimo, ha dedotto, nel merito, in ordine al corretto adempimento delle obbligazioni assunte con l’Accordo del 2007 mediante la previsione urbanistica contenuta nella specifica scheda attuativa “Intervento C1 Orto del Lilli” del R.U.C. del 2015, chiedendo conseguentemente al Collegio arbitrale di voler:

**in tesi:** accertare e dichiarare la non compromettibilità in arbitrato delle domande di cui all’Atto di introduzione di arbitrato notificato dalla Società Scav Prema srl, perché attinenti a posizioni di interesse legittimo e non di diritto soggettivo;

**in ipotesi:** respingere le domande proposte dalla Società Scav Prema s.r.l perché infondate in fatto ed in diritto;

**in ogni caso:** condannare la Società Scav Prema srl alla refusione degli onorari e delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale e di quelle di difesa”.

**9.4.** Nel corso del giudizio le parti hanno depositato documenti ed ulteriori scritti difensivi, nei quali sono state sviluppate le rispettive posizioni.

Il Comune, in particolare, ha insistito, in via preliminare, nella eccezione di non compromettibilità in arbitri della controversia riguardante posizioni di interesse legittimo, che Scav Prema avrebbe potuto tutelare avanti al TAR Toscana nei termini di decadenza e nelle forme del processo amministrativo con l’impugnazione della previsione contenuta nel Ruc del 2015; nel merito, per il rigetto delle domande, stante il corretto e pieno adempimento della obbligazione assunta con l’Accordo del 2007, mediante la detta previsione contenuta nella specifica scheda “Intervento C1 Orto del Lilli” del RU del 2015.

## **10. Il lodo non definitivo**

## GERMANA PARLAPIANO

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

## DANIELE FALAGIANI

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

**10.1.** Con lodo non definitivo depositato in data 23 giugno 2022, il Collegio arbitrale ha ritenuto la propria giurisdizione relativamente: i) alla domanda di accertamento dell'adempimento delle obbligazioni poste a carico delle parti con l'Accordo del 2007; ii) alla domanda di accertamento della somma dovuta a Scav Pre.ma ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo (ossia l'indennizzo pari all'indennità di esproprio) per il caso di accertato inadempimento dell'obbligazione posta in via principale a carico del Comune.

Il Collegio con il lodo non definitivo ha dunque escluso la propria giurisdizione in ordine alla domanda di Scav Pre.ma di pagamento del "conguaglio" tra il valore dei diritti edificatori dell'area Orto del Lilli trasferita al Comune - valore indicato, si ripete, nella esorbitante somma di euro 6.676.000,00 - e quello dei diritti edificatori allocati a favore della Società nei lotti ex Paoletti, che Scav Pre.ma ha dichiarato in giudizio di accettare quale "acconto" del maggior avere.

Da precisare che Collegio al fine di affermare la propria giurisdizione, impregiudicata ogni decisione di merito, ha ritenuto:

- che ai fini di costituire in capo al destinatario un diritto edificatorio occorre "o che esso segua in modo 'reale' il terreno sul quale atterra, ovvero e comunque, che sia autonomamente attribuito mediante atto suscettibile di costituire autonomo diritto in capo al soggetto a cui vantaggio è posto";

- che, nel caso, la previsione della scheda del RUC del 2015 è idonea a dotare l'area ex Paoletti di una particolare potenzialità edificatoria ma non a consentire a Scav Pre.ma di esercitare i diritti edificatori relativi, né su detta area (di proprietà del Comune), né in termini di autonoma cessione di tali diritti;

- che l'accertamento dell'esistenza di un formale atto idoneo al trasferimento di quanto precedentemente programmato a livello urbanistico a favore di Scav Pre.ma, rappresenta un onere contrattuale che "potrà essere provato o dimostrato come assolto ai fini della dimostrazione dell'efficacia preclusiva dell'adempimento dell'obbligazione di cui all'art. 3".

Conclusivamente, dunque, il Collegio con il lodo non definitivo ha affermato:

- che per l'ipotesi in cui venga accertato l'inadempimento del Comune alle obbligazioni assunte con l'Accordo del 2007, Scav Pre.ma - secondo quanto pattuito all'art 4 di detto Accordo - avrà diritto all'indennizzo in misura pari all'indennità di esproprio dell'area Orto del Lilli, così come presa in carico dal Comune con il verbale di consegna provvisoria del 22.6. 2012 e poi trasferita con l'atto ai rogiti del Notaio Gaudieri del 18.5.2016;

## GERMANA PARLAPIANO

Avvocato

Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

## DANIELE FALAGIANI

Avvocatura

Comune di Castiglione della Pescaia

- che la previsione della scheda del RUC del 2015 è idonea a dotare l'area ex Paoletti di una particolare potenzialità edificatoria ma non a "trasferire" a Scav Pre.ma i diritti edificatori compensativi ivi allocati; trasferimento che, secondo il Collegio, può aversi mediante un formale e distinto atto suscettibile di costituire autonomo diritto in capo alla stessa Società;

- che non sussiste giurisdizione degli arbitri in ordine alla domanda di Scav Pre.ma di pagamento del "conguaglio" tra il valore dei diritti edificatori dell'area Orto del Lilli trasferita al Comune e quello dei diritti edificatori allocati a favore della Società nei lotti ex Paoletti, che Scav Pre.ma ha dichiarato in giudizio di accettare quale "acconto" del preteso maggior avere.

### **11. Le difese successive al lodo non definitivo.**

**11.1.** A seguito del lodo non definitivo, il Comune di Castiglione della Pescaia, nei termini assegnati dal Collegio, ha depositato Memoria in data 19 settembre 2022, con la quale, in via preliminare, ha ulteriormente argomentato in ordine all'avvenuto adempimento della obbligazione principale posta a proprio carico con l'Accordo del 2007, mediante la previsione urbanistica contenuta nella specifica scheda "*Intervento C1 - Orto del Lilli*"; previsione che è stata poi attuata con l'approvazione del Piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all'area ex Paoletti, avvenuta con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15 novembre 2022, con la quale è stata confermata l'attribuzione a Scav Pre.ma dei diritti edificatori compensativi allocati a suo favore nei lotti 1,2,3, del Piano.

Peraltro con detta memoria, stante le motivazioni del lodo non definitivo con il quale il Collegio, si ripete, allo scopo di ritenere la propria giurisdizione è giunto ad affermare che ai fini della costituzione del diritto edificatorio occorre la sua attribuzione "mediante atto suscettibile di costituire autonomo diritto in capo al soggetto al cui vantaggio è posto" ossia "un formale riconoscimento di tale diritto edificatorio sul terreno di proprietà comunale in capo a Scav Pre.ma" - il Comune ha ritenuto - solo al fine di dirimere ogni incertezza e non sussistendo motivi ostativi al riguardo - di sottoporre a Scav Pre.ma la scrittura avente ad oggetto la formale conferma del riconoscimento dei diritti edificatori già allocati a suo favore con la scheda del RUC 2015, con invito rivolto alla Società alla sottoscrizione dell'atto avanti a Pubblico ufficiale per l'autenticazione delle firme e la successiva trascrizione ex art. 2643 co.1 n.2 bis Cod. Civ..

Al riguardo è stata depositata in giudizio la comunicazione pec in data 16.9.2022 a firma del dott. Fabio Menchetti, Responsabile del Servizio

## **GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

## **DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

Pianificazione e Rigenerazione Urbana, inoltrata a Scav Pre.ma, con allegato schema della scrittura avente ad oggetto la formale conferma dell'attribuzione dei diritti edificatori compensativi già allocati a favore della Società nell'area ex Paoletti.

**11.2. Conclusivamente** nell'ambito del giudizio arbitrale il Comune di Castiglione della Pescaia ha sostenuto di avere adempiuto alla obbligazione posta a proprio carico con l'Accordo del 2007 in quanto:

- nell'esercizio del proprio potere pubblicistico di pianificazione urbanistica ha allocato a favore della Società le volumetrie compensative nei terreni all'interno dell'area ex Paoletti;

- ha fatto pervenire a Scav Pre.ma lo schema della scrittura avente ad oggetto la formale attribuzione a suo favore dei diritti edificatori compensativi, con invito alla Società alla firma avanti a Pubblico ufficiale per una data da concordare tra le parti.

Sulla base di tali circostanze, il Comune ha quindi chiesto al Collegio di respingere la domanda di pagamento dell'indennizzo pari all'indennità di esproprio ex art. 4 dell'Accordo relativa all'area trasferita al Comune, in quanto domanda inesigibile a fronte dell'adempimento dell'obbligazione principale posta a carico del Comune con l'Accordo del 2007.

## **12. Sull'ordinanza del Collegio arbitrale del 5 dicembre 2022.**

**12.1.** In esito dell'udienza che si è tenuta il 5.12. 2022, il Collegio, salva ed impregiudicata qualsiasi valutazione del merito della controversia, ha ritenuto di disporre Consulenza tecnica di ufficio sul seguente quesito:

*“Determini il C.T.U il valore espropriativo (valore di mercato del bene) del terreno, denominato Orto del Lilli, in Comune di Castiglione della Pescaia, al NCT di detto Comune al foglio 106 mappale n. 42, sulla base di ogni elemento a ciò ritenuto utile o necessario, utilizzando il criterio analitico e quello sintetico-comparativo, in quanto possibile e dando specificamente e compiutamente atto degli elementi di valutazione e delle fonti considerate a tali fini.*

*In particolare, il C.T.U, accertata la tipologia edilizia ammessa, accertato altresì l'indice di fabbricabilità, di conformazione e densità edilizia previsto negli strumenti urbanistici del Comune vigente al momento della sottoscrizione dell'accordo integrativo di provvedimento (13.7.2007), ovvero a quello della presa in carico dell'area (22.6.2012), valutata l'incidenza di ogni elemento ritenuto rilevante a tal fine, determini il valore di mercato del bene a tali date.*

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

*In particolare, a tal fine valuti specificamente il Collegio tecnico i valori di mercato del sottosuolo dell'area in esame, sul quale la Società SCAV Prema s.r.l. ha edificato il parcheggio, nonché della superficie sulla quale è stata consentita l'edificazione a fini commerciali, detraendoli dal valore complessivo dell'area trasferita al Comune e poi rivalutando la somma così risultante, con calcoli separati, all'attualità, sulla base di indici annuali medi di svalutazione in conformità degli indici del costo della vita elaborati dall'ISTAT".*

Il Collegio ha nominato CTU l'arch. Andrea Spinelli di Grosseto, al quale è stato conferito l'incarico all'udienza del 10.2.2023.

Il Comune ha nominato quale proprio CTP l'arch. Riccardo Bartoloni; la SCav Prema srl ha nominato l'ing. Roberto Cappelli.

### **13. Sulle risultanze della CTU redatta dall'arch. Spinelli.**

**13.1.** L'arch. Spinelli in data 6.4.2023 ha depositato il proprio elaborato peritale, con il quale ha del tutto disatteso le puntuali e documentate osservazioni critiche alla bozza di CTU, depositate dal CTP del Comune nell'ambito del contraddittorio tecnico, ed ha confermato in toto le proprie conclusioni, sia con riguardo alle valutazioni prettamente urbanistiche che con riguardo a quelle più propriamente estimative, giungendo ad indicare in **euro 3.015.000,00**, oltre rivalutazione ISTAT come richiesto dal quesito, il valore espropriativo dell'area Orto del Lilli trasferita al Comune.

Da precisare che con le Osservazioni alla bozza di CTU, l'arch. Bartoloni aveva ben evidenziato una serie di gravi errori e/o incongruenze dell'elaborato redatto dall'arch. Spinelli, che rendevano le valutazioni effettuate dal Consulente d'ufficio in nessun modo condivisibili e che se fossero state accolte dal CTU, anche solo in parte, avrebbero portato ad una valutazione estimativa dell'area di gran lunga inferiore alla somma indicata dal Consulente d'ufficio.

Più precisamente, nelle Osservazioni alla bozza di CTU, l'arch. Bartoloni aveva evidenziato che la stima effettuata dall'arch. Spinelli risultava gravemente errata poiché il Consulente d'ufficio, in particolare : i) aveva del tutto trascurato, ai fini della valutazione delle potenzialità edificatorie dell'area, il divieto di autorimesse interrato disposto dal PRG vigente al momento dell'Accordo e la sopravvenuta inedificabilità dell'area disposta dal Piano strutturale, ed aveva invece sommato all'originaria edificabilità prevista dal PRG quella successivamente attribuita al sottosuolo con il Piano Planivolumetrico del 2006;ii) aveva considerato interamente edificabile ad uso commerciale privato una zona F3 per servizi generali, nella

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

quale era invece precluso una edificabilità esclusivamente privata, riservata dal PRG alla diversa zona F2; iii) aveva trascurato, ai fini prettamente estimativi, gli oneri di urbanizzazione primaria e l'imposta di registro; iv) aveva erroneamente adeguato i valori di mercato dei comparabili selezionati.

Da precisare altresì che il CTP di Scav Prema srl, con le proprie Osservazioni alla bozza della CTU, seppur condividendo il metodo e le valutazioni urbanistiche, aveva contestato le "*conclusioni quantitative*" cui è pervenuto il Consulente d'ufficio, ritenendole riduttive poiché, assumendo i corretti valori di mercato dell'area Orto del Lilli, e procedendo quindi al calcolo utilizzando le stesse metodologie e gli stessi parametri utilizzati dal CTU, secondo l'ing. Cappelli "*si perviene a determinare il Valore residuo netto dell'Area in euro 6.476.943,00. Somma da rivalutare con decorrenza del giugno 2012 all'attualità con gli indici ISTAT*".

**14. La possibile decisione del Collegio arbitrale e conseguenti ricadute economiche per il Comune.**

**14.1.** Per valutare se la proposta transattiva pervenuta da ultimo al Comune, come indicata al paragrafo 6 risulta meritevole di accoglimento, occorre considerare quella che potrebbe essere la possibile decisione del Collegio arbitrale in ordine alle domande avanzate da Scav Pre.ma - come sopra riassunte - sia in punto di *an* che di *quantum*; ciò in considerazione delle motivazioni del lodo non definitivo del 23 giugno 2022 e soprattutto delle risultanze della CTU.

**Sull'an.**

**14.1.1.** Come sopra evidenziato, Scav Pre.ma sostiene in giudizio che il Comune non ha adempiuto alla obbligazione assunta con l'Accordo procedimentale del 2007, poiché i diritti compensativi pari a mq. 3900 di SUL allocati sui lotti ex Paoletti con il RUC 2015 - il cui valore secondo la Società sarebbe di gran lunga inferiore a quelli già posseduti nell'area Orto del Lilli - non sono stati formalmente trasferiti in capo alla Società.

Il Comune ha resistito alla domanda sostenendo:

- di aver correttamente adempiuto all'obbligazione assunta nei confronti di Scav Pre.ma mediante l'attribuzione a favore della società di mq. 3900 di SUL nell'area ex Paoletti, con la scheda di "*Intervento C1 Orto del Lilli*" del RU del 2015, le cui previsioni hanno trovato specifica attuazione con il Piano attuativo approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15 novembre 2022.

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

- di essere, comunque, disponibile a formalmente confermare, mediante sottoscrizione di idoneo atto, l'avvenuta attribuzione e riconoscimento con la suddetta previsione urbanistica dei diritti edificatori a favore di Scav Pre.ma pari a mq. 3900 di SUL, come da comunicazione PEC inviata alla Società in data 16.9.2022, con allegata bozza di scrittura privata;
- di essere altresì disponibile a trasferire a Scav Pre.ma la proprietà dei terreni ex Paoletti ove sono stati allocati i diritti edificatori, dietro pagamento di un equo corrispettivo.

**14.1.2.** In tale contesto, si ha dunque che all'eventuale accoglimento della tesi difensiva prospettata dal Comune conseguirebbe, in ogni caso:

- il formale trasferimento a favore di Scav Pre.ma - mediante sottoscrizione di idoneo atto - dei diritti edificatori compensativi allocati nei tre lotti ex Paoletti pari a mq. 3900 di SUL e, stante la disponibilità all'acquisto manifestata giudizialmente dalla Società, il trasferimento a Scav Pre.ma dei terreni ove sono allocati detti diritti edificatori, dietro versamento al Comune di un equo corrispettivo;
- la probabile compensazione - anche parziale - delle spese del giudizio, ossia delle spese di funzionamento del Collegio arbitrale, liquidate in euro 150.000,00 oltre accessori di legge, e delle spese legali, tecniche e di CTU che, stante la peculiarità e l'importanza della vertenza, è presumibile che possano ascendere ad una complessiva somma molto prossima ad euro 100.000,00 oltre accessori di legge.

Peraltro in considerazione del lodo non definitivo e della CTU che il Collegio ha ritenuto di disporre nonostante le argomentate prospettazioni difensive del Comune in merito al corretto e pieno adempimento della obbligazione di compensazione urbanistica assunta con l'Accordo del 2007, riteniamo di poter affermare che la prognosi circa l'esito del giudizio sia negativa per l'Ente, con le conseguenze di seguito indicate.

**14.1.3.** L'accoglimento delle domande formulate da Scav Pre.ma - ossia l'accoglimento delle domande in relazione alle quali il Collegio arbitrale ha ritenuto la propria giurisdizione - determinerebbe:

- la declaratoria dell'inadempimento del Comune all'obbligazione assunta con l'Accordo del 2007, stante la inidoneità della sola previsione urbanistica del RUC 2015 a ritenere adempiuta l'obbligazione di compensazione urbanistica;
- l'affermazione che il "formale" trasferimento dei diritti edificatori (già allocati a livello urbanistico con il RUC del 2015) avrebbe dovuto effettuarsi quanto meno già nel 2012 (data della presa in carico da parte del

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

Comune della piazza pubblica dell'Orto del Lilli e dei parcheggi in superficie ceduti da Scav Pre.ma), ovvero nel 2015 (data di approvazione del RUC) o nel 2016 ossia alla data del formale trasferimento al Comune di dette aree/opere con l'Atto Notaio Gaudieri;

- la determinazione ex art 4 dell'Accordo del 2007, dell'indennizzo pari all'indennità di esproprio dell'area Orto del Lilli, che all'evidenza verrebbe determinato dal Collegio arbitrale alla luce delle risultanze della relazione del CTU, arch. Spinelli;

- la condanna del Comune al pagamento dell'indennizzo determinato nella misura determinata dal Collegio, con la maggiorazione della rivalutazione ISTAT dalla data dell'inadempimento all'attualità, come peraltro già indicato nel quesito di cui all'ordinanza collegiale del 5.12.2022, non potendosi peraltro escludere la ulteriore maggiorazione degli interessi, come già richiesto da controparte;

- la probabile se non certa condanna del Comune - risultato soccombente - al pagamento, in tutto o in gran parte, delle spese di funzionamento del Collegio arbitrale pari ad euro 150.000,00, oltre accessori di legge, delle spese legali e tecniche di controparte nonché delle spese della CTU, per una complessiva somma che può ragionevolmente indicarsi ricompresa tra euro 200.000,00 ed euro 250.000,00 oltre accessori di legge.

**Sul quantum**

14.2. Più precisamente, per quanto riguarda il *quantum* della somma che il Comune, in caso di sua soccombenza, sarebbe condannato a corrispondere a Scav Pre.ma a titolo di indennizzo ex art 4 dell'Accordo del 2007, devono considerarsi le risultanze della relazione di stima del CTU, che seppur fermamente contestata dal nostro CTP poiché erronea sotto vari profili - come sopra evidenziato - costituisce un accertamento estimativo effettuato dal Consulente d'ufficio nominato dal Collegio arbitrale e come tale acquisito al processo.

Peraltro in considerazione della peculiarità del procedimento arbitrale, non è ipotizzabile - anche in ragione del fatto che è già intervenuto un lodo non definitivo - che il Collegio possa disporre un supplemento di CTU ovvero chiamare a chiarimenti il CTU su profili dell'elaborato peritale che fossero ritenuti non condivisibili; con la conseguenza che il Collegio ai fini della decisione della vertenza, dovrà comunque "attingere" alle valutazioni risultanti dalla CTU, che evidentemente non verrebbero del tutto disattese.

Ciò significa che per la verosimile ipotesi in cui il Comune risultasse soccombente nel giudizio arbitrale, si avrebbe che la somma posta a suo carico - proprio in considerazione della elevatissima indennità espropriativa

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

stimata dal CTU in euro 3015.000,00, oltre rivalutazione ISTAT - risulterebbe comunque molto elevata, anche volendo ipotizzare l'accoglimento con il lodo, almeno in parte, dei rilievi critici mossi dall'arch. Bartoloni alla valutazione del CTU.

Più precisamente occorre considerare che il valore indicato dal CTU di euro 3.015.000,00 a titolo di indennità di esproprio, con la maggiorazione della rivalutazione monetaria dal 2012 (poiché qualificato indennizzo da inadempimento) ascende ad euro 3.599.910,00 e con gli interessi alla complessiva somma di euro 3.900.701,17.

Senza contare, come detto, la condanna al pagamento in tutto o quanto meno in gran parte, delle spese di funzionamento del Collegio arbitrale (pari ad euro 150.000,00 oltre accessori) delle spese di CTU e delle spese legali e tecniche di controparte, per una complessiva somma che può ragionevolmente indicarsi ricompresa tra euro 200.000,00 ed euro 250.000,00 oltre accessori di legge.

**Sull'esito del giudizio.**

14.3. L'esito del giudizio, come detto, è molto incerto; ciò alla luce dei principi già chiariti nel lodo non definitivo circa la necessità di un formale atto di trasferimento dei diritti edificatori: formale trasferimento che il Comune è ben disponibile a sottoscrivere oggi, ma che il Collegio potrebbe ritenere tardivo in relazione al trasferimento dell'area Orto del Lilli che Scav Pre.ma ha effettuato sin dal 2012, ovvero al mancato trasferimento al 2015 data di approvazione del RUC o infine al 2016 data del formale trasferimento delle aree e opere al Comune con l'Atto Gaudieri, con conseguente declaratoria dell'inadempimento del Comune e condanna dell'Ente nei termini sopra chiariti.

Del resto il Collegio, seppur riservata ogni ulteriore valutazione di merito, ha ritenuto di disporre la CTU per la valutazione dell'indennizzo pari al valore espropriativo delle aree cedute al Comune da Scav Prema srl, ossia per la determinazione della somma spettante alla Società ex art 4 dell'Accordo del 2007, per l'ipotesi di accertato inadempimento dell'Ente alle obbligazioni assunte con lo stesso Accordo.

14.4. Da precisare, per completezza, che il lodo definitivo potrebbe essere impugnato avanti alla Corte di Appello, unitamente al lodo non definitivo.

Tuttavia le ipotesi di impugnazione sono limitate e ben definite dal Codice di rito. Ai sensi dell'art. 827 c.p.c "Il lodo è soggetto all'impugnazione per nullità, per revocazione e per opposizione di terzo";

## **GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

## **DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

l'art 829 c.p.c individua i casi di nullità, fra i quali può annoverarsi l'ipotesi in cui il Collegio arbitrale abbia pronunciato fuori dai limiti della propria giurisdizione ossia in materia non compromettibile in arbitrato. Più difficile ipotizzare una impugnazione in relazione alle valutazioni attinenti al merito della controversia, e dunque alla declaratoria dell'inadempimento del Comune ed alla valutazione dell'indennizzo da parte del CTU nominato.

Nel caso, dunque, il lodo che dovesse accogliere le domande di Scav Pre.ma, in linea generale, potrebbe essere certamente impugnato avanti alla Corte di Appello di Firenze unitamente al lodo non definitivo che ha ritenuto la giurisdizione degli arbitri, per nullità poiché pronunciato fuori dai limiti della convenzione di arbitrato ossia in materia di interessi legittimi e non di diritti soggettivi; mentre l'impugnazione per profili di illegittimità relativi al merito delle valutazioni del Collegio, risulterebbe più incerta anche in punto di ammissibilità del gravame.

L'impugnazione, tuttavia, non sospenderebbe la esecutività della pronuncia, che dovrebbe essere espressamente richiesta alla Corte di Appello con ogni conseguente incertezza sull'esito dell'istanza.

Ciò significa che nonostante la possibile impugnazione del lodo, il Comune si troverebbe comunque a dovere subito corrispondere a Scav Pre.ma una somma molto elevata a titolo di indennizzo per l'inadempimento all'Accordo del 2007, con la rivalutazione Istat, come già indicato nella ordinanza 5.12.2022 ammissiva della CTU e probabilmente anche con la maggiorazione degli interessi legali richiesti da controparte, oltre al pagamento delle spese di funzionamento del Collegio arbitrale, delle spese legali e tecniche e di CTU.

Senza contare, comunque, la incertezza dell'esito di un eventuale appello ed i maggiori oneri per spese legali e tecniche che il Comune dovrebbe sopportare nel caso in cui la Corte di Appello dovesse rigettare l'impugnazione.

### **15. La proposta transattiva formulata da Scav Pre.ma srl.**

**15.1.** In tale contesto e considerate le possibili - ed anzi molto probabili - ricadute economiche che il Comune, in caso di soccombenza, dovrebbe sopportare alla luce delle considerazioni sopra svolte, deve essere valutata la proposta formulata da Scav Pre.ma.

**15.2.** Scav Pre.ma, si ricorda, è disponibile a sottoscrivere un Atto di transazione con il Comune, che preveda le seguenti pattuizioni:

- accettazione da parte della Società della attribuzione dei diritti edificatori pari a mq.3900 di SUL allocati a proprio favore con il RUC del

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

2015 nei tre lotti ex Paoletti, con contestuale trasferimento della proprietà anche dei relativi terreni di mq. 6000 di superficie fondiaria ove sono stati allocati detti diritti edificatori, senza corresponsione al Comune della somma di somma di euro 20 al mq, per un totale di euro 120.000,00, come ipotizzato nella prima proposta del 9.1.2023;

- trasferimento senza versamento di alcun corrispettivo anche della proprietà di un ulteriore lotto, individuato sempre all'interno del Piano attuativo area ex Paoletti, con una SUL di mq 500 e superficie fondiaria di circa mq. 800;

- accollo da parte di Scav Prema srl di tutte le spese notarili e fiscali relative all'atto di trasferimento dei suddetti 4 lotti edificabili nell'area ex Paoletti;

- rinuncia alle domande formulate nel giudizio arbitrale e comunque ad ogni ragione e/o pretesa nei confronti del Comune, in relazione all'Accordo del 2007, con compensazione delle spese legali e tecniche e pagamento al 50% tra le parti delle spese di funzionamento del Collegio arbitrale e delle spese di CTU.

d. approvazione della variante al Piano attuativo, come da email a firma dell'Avv. Giorgi del 17.4.2023, confermata con Pec del 24.4.2023 e comunicazione pec del 20.4.2023

**15.3.** A nostro parere la proposta transattiva merita di essere positivamente valutata dal Comune, in quanto - seppur con le precisazioni di seguito indicate - porrebbe fine ad un contenzioso, il cui possibile esito negativo esporrebbe il Comune al pagamento in favore di Scav Prema srl di una somma davvero molto elevata, in considerazioni delle esorbitanti valutazioni estimative del CTU.

Al riguardo si consideri infatti che:

- anche volendo ipotizzare una condivisione da parte del Collegio arbitrale di alcune delle censure mosse alla CTU dal nostro CTP (per quanto sopra detto non è ragionevolmente ipotizzabile che il Collegio faccia proprie nel suo complesso le osservazioni critiche del nostro CTP e disattenda in toto le valutazioni del nominato Consulente d'ufficio), il Comune verrebbe condannato a pagare a Scav Prema srl una somma comunque elevata, tenuto conto che quella determinata dal Consulente d'ufficio, arch. Spinelli, con la maggiorazione della rivalutazione monetaria ed interessi ascende alla complessiva cifra di euro 3.900.701,00;

- il Comune soccombente verrebbe condannato a pagare, in tutto o comunque in grande percentuale, le spese di funzionamento del Collegio arbitrale pari ad euro 150.000,00 oltre accessori, le spese di CTU e le spese legali e tecniche di controparte, per una complessiva somma che, come detto,

## **GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-247774

## **DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

può ragionevolmente indicarsi ricompresa tra euro 200.000,00 ed euro 250.000,00 oltre accessori di legge;

- con la propria proposta transattiva Scav Prema srl chiede il formale trasferimento, senza versamento di corrispettivo, dei tre lotti di terreno ex Paoletti di mq 6000 di superficie fondiaria, con i correlati diritti edificatori ivi allocati pari a mq. 3900 di SUL, ovvero i diritti edificatori che sin dal RUC 2015 sono stati assegnati alla Società in adempimento dell'Accordo del 2007 di compensazione urbanistica;

- in aggiunta a detti tre lotti, Scav Prema srl chiede il trasferimento in proprietà, senza pagamento di alcun corrispettivo, di porzione di un ulteriore lotto da individuarsi sempre all'interno del Piano attuativo ex Paoletti, per una SUL di mq. 500 e superficie fondiaria di circa mq 800;

- il valore complessivo dei sopradetti lotti con la relativa edificabilità - che come risulta dalle valutazioni del CTP del Comune Arch. Bartoloni e del competente Ufficio comunale, può indicarsi in una cifra di circa euro 315 al mq di SUL - ascende ad un importo complessivamente inferiore alla somma che il Comune, in caso di soccombenza, dovrebbe corrispondere alla Società, nell'ammontare sopra indicato in ragione delle risultanze della CTU;

- peraltro, il mancato introito del corrispettivo per il trasferimento in proprietà del "nudo" terreno (4 lotti complessivi per una superficie fondiaria di mq.6800) per una somma stimabile in euro 20 al mq e quindi in circa euro 135.000,00, verrebbe ampiamente "compensato" con il risparmio della somma non inferiore ad euro 200.000,00 oltre accessori, che verrebbe posta a carico del Comune - in tutto o grande parte per l'ipotesi - probabile alla luce dell'andamento del processo - di accertato inadempimento del Comune alle obbligazioni assunte con l'Accordo del 2007;

- per quanto riguarda la proposta di Variante urbanistica sottoposta al Comune da Scav Prema srl con pec del 20.4.2023, si rinvia alla Relazione del competente Dirigente dell'ufficio urbanistica.

**15.4.** Ciò detto, dobbiamo evidenziare che la proposta transattiva di Scav Prema srl presenta una criticità nella parte in cui si chiede al Comune che la Variante proposta venga "*approvata entro il mese di maggio 2023*"; si tratta, all'evidenza, di richiesta non coerente con i tempi del procedimento di approvazione delle varianti urbanistiche ed, in nessun modo, coerente con le scadenze processuali del procedimento arbitrale (le difese, in caso di mancato accordo transattivo, dovranno essere depositate nel termine ultimo di 35 giorni decorrenti dal 14.4.2023), e dunque non accoglibile nei termini indicati.

**GERMANA PARLAPIANO**

Avvocato  
Borgo Pinti n.80 - 50121 Firenze  
tel. 055-245951/5- fax 055-2477774

**DANIELE FALAGIANI**

Avvocatura  
Comune di Castiglione della Pescaia

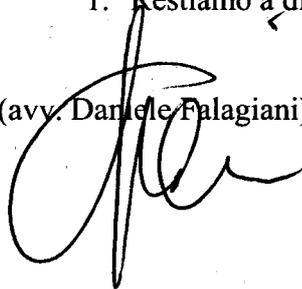
Tanto chiarito, riteniamo che il Comune potrebbe proporre a Scav Prema srl un accordo transattivo da sottoscrivere prima della scadenza del termine per il deposito delle difese (che in questo caso non verrebbero evidentemente depositate), con impegno della Società a rinunciare all'arbitrato, subito dopo la firma.

Più precisamente, con detto accordo il Comune si assumerebbe l'impegno: i) a trasferire in proprietà a Scav Prema srl, senza corrispettivo, i quattro lotti edificabili del Piano attuativo ex Paoletti; ii) a sottoporre al competente Consiglio Comunale la proposta di adozione/approvazione della variante richiesta con PEC del 20.4.2023.

Da parte sua Scav Prema srl dovrebbe invece impegnarsi: i) a rinunciare agli atti del giudizio arbitrale, con compensazione di tutte le spese legali e tecniche e ripartizione fra le parti al 50% delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale e della spese di CTU; ii) a subito formalizzare detta rinuncia nell'ambito del procedimento arbitrale, nei tempi coerenti con la scadenza dei termini processuali per il deposito delle difese, in modo che il Collegio arbitrale possa dichiarare l'estinzione del giudizio senza pronunciare il lodo iii) a dichiarare che con l'adempimento delle obbligazioni assunte dal Comune (ossia con il trasferimento in proprietà dei 4 lotti a titolo gratuito e con la approvazione della variante da parte del competente Consiglio Comunale), più nulla avrà a che pretendere per alcun titolo e/o ragione relativamente all'Accordo procedimentale sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007 ed alle domande tutte formulate nei confronti dell'Ente, rinunciando espressamente la Società per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a qualunque ulteriore e/o diversa pretesa in relazione alle questioni oggetto della transazione.

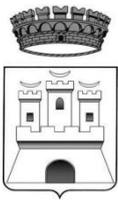
1. Restiamo a disposizione ed inviamo i migliori saluti.

(avv. Daniele Falagiani)



(avv. Germana Parlapiano)





COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Provincia di Grosseto

**AREA TECNICA**  
**SETTORI EDILIZIA, PIANIFICAZIONE, PATRIMONIO,**  
**AMBIENTE, PAESAGGIO, LL.PP. ED ESPROPRI**



Data 21/04/2023 prot. int

Ufficio legale Comunale  
Avv. Daniele Falagiani  
SEDE

E p.c.:

AL SINDACO  
AL VICESINDACO  
SEDE

**Oggetto: parere tecnico in ordine alla proposta transattiva inoltrata al Comune di Castiglione della Pescaia dalla Società Scav Prema s.r.l. con comunicazione pec del 9.1.2023, così come modificata con la successiva proposta di cui alla comunicazione del 17.4.2023 a firma dell'avv. Luciano Giorgi e comunicazione PEC del 20.4.2023 prot.14273, inviate a seguito dell'udienza arbitrale del 14.4.2023 e tenuto conto delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio svolta nell'ambito del procedimento arbitrale originato dall'Atto di introduzione di arbitrato notificato dalla stessa Società Scav Prema srl in data 17.6.2021.**

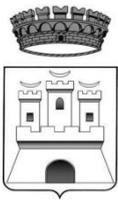
Il sottoscritto quale dirigente dell'area Tecnica nominato con decreto sindacale 39 del 27/12/2022, (subentrato al precedente responsabile del settore pianificazione ing. Orlandi in data 01/12/2021 con decreto sindacale 26 del 30/11/2021), presa visione della proposta "proposta di accordo stragiudiziale" del 4 gennaio 2023 pervenuta al prot. comune n. 534/2023 del 9/1/2023, poi successivamente integrata in data 19/04/2023 prot. 14273 da parte della Soc. SCAV ai fini del raggiungimento dell'accordo, preso atto del parere legale inviato via mail in data 26/04/2023 dell'avv. Falagiani e Avv. Parlapiano di supporto all'ufficio pianificazione e alla predisposizione della delibera di Giunta Comunale per la sua approvazione, che si allega quale parte integrante del presente parere urbanistico, evidenzia quanto segue:

a) nelle premesse del parere dei legali al punto 6 si riassume quanto segue:

*6. All'udienza del 14.4.2023, fissata per la precisazione delle conclusioni e per il passaggio in decisione del procedimento, all'esito di lunga discussione, Scav Prema srl ha ribadito la propria disponibilità a definire transattivamente la controversia alle condizioni che sono state poi formalizzate a mezzo del proprio difensore, avv. Luciano Giorgi, con email inviata ai sottoscritti difensori in data 17.4.2023, di seguito trascritte:*

**"1) Trasferimento da Comune a Scav:**

**a) dei 3 lotti ubicati nell'area ex Paoletti già oggetto del RU 2015 e indicati nel giudizio arbitrale;**



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Provincia di Grosseto

**AREA TECNICA**  
**SETTORI EDILIZIA, PIANIFICAZIONE, PATRIMONIO,**  
**AMBIENTE, PAESAGGIO, LL.PP. ED ESPROPRI**



*b) di ulteriore area ubicata nella medesima area ex Paoletti ed oggetto dello stesso Piano Attuativo recante l'edificabilità di cui S.E. mq. 500.*

*Il tutto con rinuncia da parte del Comune al corrispettivo relativo al terreno nudo commisurato a euro 20 al mq., e previa approvazione da parte del Comune della variante urbanistica al P.A. così come già concordato dalle parti, entro il mese di maggio 2023;*

*2) rinuncia al giudizio arbitrale, con compensazione delle spese, comprese quelle di funzionamento del Collegio Arbitrale”.*

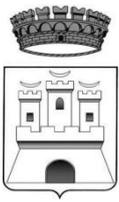
Dato atto che il sottoscritto quale dirigente dell'area tecnica – settore Pianificazione è chiamato ad esprimersi sulla fattibilità della proposta urbanistica presentata in data 19/04/2023, fa presente che per la sua accettazione emerge la necessità, già anticipato nella prima richiesta, di una variante semplificata alla scheda del Regolamento urbanistico (solo adattamento normativo) e al piano attuativo approvati con delibera CC 81 del 15/11/2022 (pubblicazione al BURT23 novembre 2022 - Bollettino . n° 47) al fine di recepire alcune modifiche nel rispetto delle superfici utili e fondiari, volumi, standard, destinazioni e prescrizioni di carattere generale, che in parte erano già state anticipate nella prima proposta di accordo di gennaio 2023.

Si segnala che la richiesta formata dalla tavola 4 e NTA modificate riportano una serie di refusi ed errori di indicazione varie a partire dall'indicazione del numero dei nuovi lotti, che con l'accorpamento dei lotti 1-2-3 in due lotti, vanno a scalare la numerazione in senso orario degli altri. Appare anche errata l'indicazione dell'approvazione della variante al Piano Attuativo, invece che dell'adozione, non essendoci e tempi tecnici e amministrativi utili per concluder l'iter di approvazione in base alla norma vigente entro il mese di maggio.

Al fine di fare maggior chiarezza si è ritenuto necessario rielaborare una nuova tavola 4 riassuntiva e delle relative NTA che prendono origine dai documenti del piano attuativo approvato a novembre 2022 con delibera CC 81 del 15/11/2022.

Le modifiche richieste vanno a interessare i seguenti punti delle NTA e della tavola 4:

- a) Diverso allineamento dei lotti, al fine di migliorare l'inserimento dei fabbricati nell'area, con il mantenimento della viabilità periferica comunale di interesse pubblico, che torna ad essere sostanzialmente l'ipotesi iniziale, prevista nell'adozione del piano attuativo avvenuto con delibera 55/2022 del 08/08/2022;
- b) Accorpamento dei lotti 1-2-3 in due lotti, mantenendo le superficie utili e fondiari nonché le volumetrie, nel rispetto di quanto già stabilito nella scheda del RU. Questo comporterà una



COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA  
Provincia di Grosseto

**AREA TECNICA**  
**SETTORI EDILIZIA, PIANIFICAZIONE, PATRIMONIO,**  
**AMBIENTE, PAESAGGIO, LL.PP. ED ESPROPRI**



nuova numerazione dei lotti in senso orario, con eliminazione della numerazione del lotto 6 che diventa lotto5;

- c) Il lotto 5 (ex 6) viene suddiviso nei lotti 5A e 5B, quest'ultimo al fine di rispettare l'accordo del punto 1b) sopra riportato della superficie aggiuntiva richiesta ai fini del raggiungimento dell'accordo.
- d) Nell'occasione della variante al Piano Attuativo verranno inserite altre considerazioni di interesse Comunale per fini pubblici su i lotti rimanenti che rimarranno di proprietà comunale, al fine di venire incontro ad una richiesta dell'ASL emersa recentemente che ci chiede di spostare gli ambulatori medici ora posti in adiacenza al vecchio municipio lungomare, ormai vetusti e inadeguati. Tale richiesta di spazi andrà ad interessare l'ampliamento del lotto 3 (ex 4) e conseguentemente la riduzione il lotto 4 (ex5).

Ciò premesso la richiesta urbanistica collegata all'accordo transattivo sull'arbitrato presentato dalla Soc. SCAV srl presentata in data 09/01/2023, già sottoposto alla verifica di VAS per la non assoggettabilità, poi integrata in data 20/04/2023, con l'aggiunta della richiesta di una porzione di ulteriore lotto di 500mq di SE con una superficie fondiaria indicativa di 800mq, è accoglibile previa predisposizione delle varianti sotto indicate, con procedimento simile a quello già attuato a novembre 2022, che prenda atto delle varie richieste della SCAV e del Comune, ai sensi della seguente norma :

- variante semplificata al Regolamento Urbanistico secondo le modalità prescritte dalla L.R.T. 65/2014 all'art. 32:
- variante al Piano Attuativo in Variante al RU secondo le modalità prescritte dalla L.R.T. 65/2014 all'art. 111.

Per semplicità di individuazione di recepimento delle richieste si allega tavola 4 modificata che indicata la nuova disposizione e numerazioni dei lotti, nonché la viabilità pubblica di collegamento, che troverà recepimento normativo nelle norme tecniche di attuazione delle varianti alla scheda e al piano attuativo vigenti.

**Il Dirigente Area Tecnica**

*Settori Pianificazione, Edilizia, Patrimonio,  
Rigenerazione Urbana e LLPP, Paesaggio, Ambiente*

**Dott. Agr. Fabio Menchetti**

*(f.to digitalmente)*

**COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)**

**IL REVISORE**

**Verbale n. 9 del 03.05.2023**

**OGGETTO: DEFINIZIONE RAPPORTI DERIVANTI DA ACCORDO PROCEDIMENTALE DI COMPENSAZIONE URBANISTICA DEL 13 LUGLIO 2007 PROT. 3617 E CONSEGUENTE CHIUSURA TRANSATTIVA PROCEDIMENTO ARBITRALE - DETERMINAZIONI E APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO TRANSATTIVO**

**IL REVISORE**

L'anno 2023, il giorno 3 del mese di maggio, esaminata la proposta di Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 03.05.2023 avente per oggetto: Definizione rapporti derivanti da accordo procedimentale di compensazione urbanistica del 13 luglio 2007 prot. 3617 e conseguente chiusura transattiva procedimento arbitrale - determinazioni e approvazione schema accordo transattivo

Visti:

- Il principio contabile n. 2, emanato nel 2008 dall'Osservatorio per la finanza e la contabilità degli Enti locali presso il Ministero dell'Interno, che, al punto 104, prevede "gli accordi transattivi non sono previsti tra le ipotesi tassative elencate all'articolo 194 del TUEL e non sono equiparabili alle sentenze esecutive di cui alla lettera a) del comma 1 del citato articolo", non possono essere ricondotti al concetto di debito fuori bilancio in quanto presuppongono la decisione dell'Ente di pervenire ad un accordo con la controparte, per cui è possibile per l'Ente "definire tanto il sorgere dell'obbligazione quanto i tempi dell'adempimento. In ogni caso tale decisione è assunta sulla base di una motivata analisi di convenienza per l'ente di addivenire alla conclusione dell'accordo".
- Il consolidato orientamento delle Sezioni di controllo della Corte dei Conti secondo il quale l'elencazione dei debiti fuori bilancio contenuta nell'articolo 194 del Tuel e da considerarsi tassativa e non può estendersi alle transazioni, nonché il recente orientamento delle Sezioni di controllo della Corte dei Conti, secondo le quali si rende opportuno il parere del revisore contabile in tutti i casi di transazioni su controversie di notevole entità

Preso atto:

- Che in data 18.06.2021 è stato notificato all'Ente un Atto di introduzione di arbitrato da parte della SCAV.PRE.MA SRL, società con cui l'Ente aveva stipulato in data 13.07.2007 un "Accordo integrativo di provvedimento ex articolo 11 Legge 241/90. Compensazione urbanistica con trasferimento di diritto di proprietà dell'area e costituzione diritto di superficie ex art. 955 CC"
- Che l'Ente con delibera di G.C. n. 172 del 08.07.2021 autorizzava la costituzione nel suddetto procedimento arbitrale

- Che in data 09.01.2023 è pervenuta all'Ente una proposta di accordo stragiudiziale da parte della SCAV. PRE. MA, con la quale la società si dichiarava disponibile a rinunciare al contenzioso originato dall'Atto di introduzione di arbitrato

- Che la bozza di accordo stragiudiziale di cui sopra è stata oggetto di revisione da parte dei legali dell'ente e la versione rivista è stata accolta dalla controparte

- Del parere tecnico in ordine alla proposta transattiva espresso dal dirigente dell'area Tecnica, Dott. Fabio Menchetti

- Del parere legale espresso dagli avvocati Germana Parlapiano e Daniele Falagiani, incaricati dall'Ente di seguire la difesa, nel quale si valuta positivamente la proposta di accordo transattivo, tenuto conto dei costi elevati in caso di soccombenza dell'Ente

- Che la proposta di accordo prevede:

il trasferimento in favore di SCAV PRE. MA srl di tre lotti di terreno edificabile per una superficie edificatoria di 3.900 mq, in ottemperanza all'accordo del 13.07.2007, di cui sopra

il trasferimento in favore di SCAV PRE. MA srl di un ulteriore lotto di terreno edificabile per una superficie edificatoria di 500 mq

la rinuncia da parte dell'Ente al pagamento del costo del terreno privo di diritti edificatori previsto nell'accordo del 13.07.2007

l'approvazione di una variante al piano attuativo e al regolamento urbanistico concordata tra le parti

- Che l'Ente aveva già accantonato, a fondo rischio contenziosi, nel Rendiconto 2021, la somma di euro 500.000 per far fronte alle spese di arbitrato

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile

esprime parere favorevole alla proposta di delibera

a seguito del perfezionamento della transazione, raccomanda di provvedere al conseguente adeguamento del piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali e alla variazione di bilancio.

Arezzo, 3 maggio 2023

IL REVISORE

Dott.ssa Antonella Sacchetti



**PLANIMETRIA DI PROGETTO**  
**SCALA 1:1000**



**TABELLA LOTTI DI PROGETTO**

N. LOTTI P.A. APPROVATO	N. LOTTI P.A. VARIANTE		S.F. (mq)	S.E. (mq)	DEST. USO
	LOTTI	SUB. LOTTI			
1,2,3 S.F. 6.000 mq S.E. 3.900 mq	1		3000 mq	1950 mq	e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7, e8, e9, e10, e11, e12, e13, e14, e15, e16, e17, e18, e19, e20, e21, e22, e23, e24, e25, e26, e27, e28, e29, e30, e31, e32, e33, e34, e35, e36, e37, e38, e39, e40, e41, e42, e43, e44, e45, e46, e47, e48, e49, e50, e51, e52, e53, e54, e55, e56, e57, e58, e59, e60, e61, e62, e63, e64, e65, e66, e67, e68, e69, e70, e71, e72, e73, e74, e75, e76, e77, e78, e79, e80, e81, e82, e83, e84, e85, e86, e87, e88, e89, e90, e91, e92, e93, e94, e95, e96, e97, e98, e99, e100
	2		3000 mq	1950 mq	e1, e2, e3, e4, e5, e6, e7, e8, e9, e10, e11, e12, e13, e14, e15, e16, e17, e18, e19, e20, e21, e22, e23, e24, e25, e26, e27, e28, e29, e30, e31, e32, e33, e34, e35, e36, e37, e38, e39, e40, e41, e42, e43, e44, e45, e46, e47, e48, e49, e50, e51, e52, e53, e54, e55, e56, e57, e58, e59, e60, e61, e62, e63, e64, e65, e66, e67, e68, e69, e70, e71, e72, e73, e74, e75, e76, e77, e78, e79, e80, e81, e82, e83, e84, e85, e86, e87, e88, e89, e90, e91, e92, e93, e94, e95, e96, e97, e98, e99, e100
4, 5 S.F. 7.401 mq S.E. 1.900 mq	3		5331 mq	800 mq	e1, e1, e2, f1, f2, f3, f6, f7, f8, f11
	4		2070 mq	1100 mq	e1, e1, e2, f1, f2, f3, f6, f7, f8, f11
6 S.F. 3.530 mq S.E. 2.200 mq	5	5 A	2730 mq	1700 mq	e1, e1, e2, f1, f2, f3, f6, f7, f8, f11
		5 B	800 mq	500 mq	e1, e1, e2, f1, f2, f3, f6, f7, f8, f11

**LEGENDA**

- Ambito dell'intervento
- Confine del lotto
- Ambito edificatorio
- VP** Verde pubblico
- PP** Parcheggio pubblico
- Schermatura alberi



Gruppo di lavoro:  
Dir. Agr. Fabio Marzocchi  
Arch. Rita Monaci  
Arch. Lino Paolo Rusci  
Ing. Paolo Caporali  
Geometra Elisabetta Lazzaroni  
Riparto del Catastro: Dir. Agr. Fabio Marzocchi

**VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AREA EX PAOLETTI**  
IPOTESI DI VARIANTE PER ACCORDO TRANSATTIVO VIA DEL PADULE - CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

DATA 20/04/2022  
SCALA 1:1000  
TAVOLA 4/4

## COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

(Provincia di Grosseto)

### Atto di transazione

L'anno 2023 (duemilaventitre) e questo giorno ..... del mese di maggio in Castiglione della Pescaia, presso la sede comunale, fra:

- il dott. Fabio Menchetti, nato a Grosseto il 9 luglio 1967, codice fiscale MNCFBA67L09E202Y, il quale interviene al presente atto ex art 107 del D.lgs n. 267/2000, nella sua qualità di Dirigente Area Tecnica-Settori Pianificazione/Edilizia/Patrimonio/Rigenerazione Urbana e LL.PP/ Paesaggio/Ambiente del Comune di Castiglione della Pescaia (codice fiscale 00117100537), con sede in Castiglione della Pescaia, Strada Prov.le n. 3 del Padule, km. 19, nominato con Decreto Sindacale n. 39 del 27.12.2022 ed autorizzato alla firma giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. ....del maggio 2023.

e da una parte

- l'ing. Roberto Cappelli, nato a Grosseto il 22 aprile 1957 codice fiscale CPPRRT57D22E202L il quale interviene non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della Soc. SCAV PREMA s.r.l. (codice fiscale – Reg Imprese Grosseto IT 00107700536), con sede in via Giulio De Petra , 3 int 2- 00162 Roma.

dall'altra parte

### Premesso

A. Il Comune di Castiglione della Pescaia, la Soc. Scav Pre.ma srl (in breve Società o Scav Prema) e la signora Maria Luisa Barzellotti Brandolini D'Adda (all'epoca ancora proprietaria delle aree poi vendute alla Società), sottoscrivevano, in data 13.7.2007, l'“*Accordo integrativo di provvedimento ex art. 11 L. 241/1990 – Compensazione urbanistica con trasferimento di proprietà dell'area e costituzione di diritto di superficie ex art. 955 c.c.*” (in breve Accordo).

B. Con detto Accordo, la parte privata si impegnava a cedere al

Comune la piazza-giardino con annessa viabilità, parcheggio e servizi igienici che la stessa avrebbe realizzato in attuazione del “*Piano preventivo e planivolumetrico*” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.72/2006, sull’area di proprietà denominata Orto del Lilli e classificata dall’allora vigente PRG sottozona F3.

Il Comune, da parte sua, a fronte di tale cessione si impegnava “*a porre in essere tutti gli atti che il procedimento di formazione dei nuovi strumenti urbanistici generali attribuisce alla sua competenza per riconoscere, negli strumenti stessi, una potenzialità edificatoria, a favore della proprietà, di valore equivalente a quello attualmente esistente sull’area Orto del Lilli*” (art. 3); con la precisazione che detta “*potenzialità edificatoria da riconoscere a favore della proprietà dovrà tenere conto della volumetria commerciale consentita nell’area dell’Orto del Lilli dal Piano preventivo di iniziativa privata, presentato dalla proprietà e che ammonta a 700 mc. e che pertanto sarà decurtata dalla potenzialità edificatoria ad oggi riconosciuta*” (art 3 -Obbligazioni del Comune).

Ulteriormente veniva pattuito che il Comune - ove non avesse adempiuto alle proprie obbligazioni - avrebbe dovuto corrispondere “*un indennizzo commisurato all’indennità di esproprio dell’area Orto del Lilli determinato tenendo conto della riserva alla proprietà del diritto di superficie al di sotto del suolo ex art. 955 c.c., con destinazione urbanistica e relative caratteristiche esistenti al momento della sottoscrizione del presente atto*” (art. 4 - Mancata delocalizzazione).

Nell’Accordo, infine, veniva previsto che “*Qualsiasi controversia tra le parti, comunque relativa alla presente convenzione, comprese quelle inerenti la sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione ed eccettuate solo quelle che per legge non possono essere devolute ad arbitrato*” sarebbe stata rimessa alla decisione di un Collegio arbitrale composto da tre arbitri (art. 8 Foro).

C. In attuazione dell’Accordo e del Piano Preventivo e

Planivolumetrico approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 72/2006, Scav Prema - avente causa dalla signora Barzellotti Brandolini D'Adda - realizzava la piazza giardino con annessa viabilità, parcheggio e servizi igienici; opere che venivano prese in carico dal Comune con "Verbale di consegna provvisoria" del 22.6.2012, mentre il trasferimento in proprietà avveniva con Atto ai rogiti del Notaio Gaudieri del 18.5.2016.

D. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 29.6.2015, recante le controdeduzioni e parziale accoglimento delle osservazioni presentate dalla Società, il Comune approvava il RUC e, per quanto qui interessa, la scheda di "Intervento C1 - Orto del Lilli" in funzione attuativa delle pattuizioni di cui all'Accordo del 2007, con la quale, recependo le valutazioni tecnico estimative della Relazione dell'Ing. Orlandi, si riconosceva alla Società nell'area ex Paoletti, in particolare, una SUL di mq. 3900 localizzata in tre lotti di mq. 2000 ciascuno con destinazioni ritenute equivalenti a quella dell'area Orto del Lilli, da attuarsi con piano attuativo unitario per tutta l'area ex Paoletti, di iniziativa pubblica o pubblico/privata.

E. Con "Atto di introduzione di arbitrato" notificato al Comune di Castiglione della Pescaia in data 17.6.2021, Scav Prema ha attivato il giudizio arbitrale di cui all'art. 8 dell'"Accordo integrativo di provvedimento ex articolo 11 L.241/90 - Compensazione urbanistica con trasferimento di proprietà dell'area e costituzione di diritto di superficie ex art. 955 C.C", sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007.

F. Con il citato Atto, la Società, in sintesi, ha dedotto:

- di aver correttamente adempiuto alle obbligazioni assunte nei confronti del Comune con l'Accordo del 2007, avendo trasferito all'Ente le opere realizzate, mentre l'Amministrazione non avrebbe "adempiuto con la prevista completezza alle obbligazioni contrattualmente assunte con SCAV";

- che pertanto ai sensi dell'art 3 dell'Accordo, il Comune sarebbe "debitore della dovuta controprestazione" che era tenuto ad effettuare "mediante trasferimento di area avente potenzialità edificatoria di valore equivalente a quello della cubatura prevista al momento della stipula dell'Accordo sull'area 'Orto del Lilli' ovvero, in caso diverso, mediante la corresponsione ai sensi del successivo art.4, di un indennizzo di equivalente valore monetario";

- che "l'entità dell'indennizzo" sarebbe pari a € 6.676.000 corrispondente "al valore di mercato all'epoca posseduto dalla cubatura delocalizzanda (e però non delocalizzata)" dal Comune, come precisato nella relazione a firma del commercialista di fiducia della Società, dott. Lio Moscatelli, salva diversa determinazione oggetto di CTU disposta in sede arbitrale;

- che ad oggi a Scav Prema non sarebbe "pervenuta da parte comunale alcuna seria proposta attuativa del citato art 3" dell'Accordo;

- che in ragione dell'asserito inadempimento o non corretto adempimento del Comune, la Società sarebbe disponibile ad accettare a "scomputo parziale del predetto indennizzo", quantificato in € 6.676.000 pari al valore della "delocalizzanda" volumetria dell'Orto del Lilli, "il trasferimento di eventuali aree dotate di adeguata potenzialità edificatoria quale ad esempio l'area proveniente dall'ex stabilimento Paoletti", oltre ad un "conguaglio monetario" pari alla "differenza tra l'indicato importo di euro 6.676.000 e il valore dell'area che risulterà concretamente accettata in trasferimento".

Sulla base di tale prospettazione la Società ha così richiesto al costituendo Collegio Arbitrale di rispondere ai seguenti tre quesiti:

*"Quesito 1*

*Accerti e dica il Collegio se la parte privata, in questa sede SCAV spa, ha pienamente adempiuto alle obbligazioni assunte nei confronti del Comune con l'Accordo integrativo stipulato in data 13.7.2007 e se, di contro, il Comune ha adempiuto ed eventualmente in quale limitata*

*misura alle obbligazioni assunte e previste agli artt. 2 e 3 del medesimo Accordo.*

*Quesito 2*

*Accerti il Collegio, in caso di acclarato inadempimento totale o parziale del Comune, quale fosse il valore monetario delle cubature commerciali già riconosciute dal Comune nell'area Orto del Lilli e non delocalizzate dal Comune, in corretta applicazione delle obbligazioni assunte da quantificare sulla base del valore di mercato dalle stesse cubature possedute alla data della convenzione; determini quindi la somma spettante a SCAV ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo, come precisata in narrativa, oltre agli interessi, quantomeno dal 2012, data di consegna al Comune delle opere edilizie realizzate e costituenti la nuova piazza dell'Orto del Lilli.*

*Quesito 3*

*Accerti il Collegio, per l'ipotesi che il Comune offra, ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo il trasferimento di eventuali aree dotate di adeguata potenzialità edificatoria quale ad esempio l'area proveniente dall'ex stabilimento Paoletti, sempreché per la stessa risultino superabili e poi superate le criticità emergenti dalle relazioni in atti, quale sia il loro valore di mercato, e, conseguentemente determini l'importo monetario differenziale che il Comune è tenuto a corrispondere a saldo di quanto dovuto, oltre interessi, in aggiunta al trasferimento a SCAV della proprietà dell'area edificabile”.*

La Società ha poi chiesto al costituendo Collegio Arbitrale “in riferimento consequenziale” alla pronuncia sui quesiti, se accolti, di voler:

*“emettere le ritenute statuizioni dichiarative e di condanna nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia, al pagamento in favore di SCAV spa, di tutte le somme che riterrà effettivamente ad esse dovute oltre interessi nella misura prevista, per le imprese dall'art. 2 D.L.vo 231/02;*

- *emettere le ritenute statuizioni dichiarative, costitutive anche ex 2932 c.c. e di condanna nei confronti del Comune di Castiglione della Pescaia in particolare ordinando e disponendo l'eventuale trasferimento della proprietà dell'area offerta dal Comune ed accettata da SCAV in corso di giudizio;*

- *condannare inoltre il Comune al pagamento delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale, compresi in primo luogo i compensi spettanti agli arbitri, le spese di segreteria e della eventuale CTU, qualora disposta dal Collegio nonché, al rimborso delle spese di difesa, legale e tecnica sostenute da SCAVA nel giudizio arbitrale”.*

G. Il Comune di Castiglione della Pescaia ha notificato, a mezzo pec in data 15.7.2021, “Atto di risposta e resistenza all’atto di introduzione di arbitrato”, con il quale dopo aver argomentato in ordine al corretto adempimento delle obbligazioni assunte con l’Accordo del 2007 mediante la previsione urbanistica contenuta nella specifica scheda attuativa “Intervento C1 Orto del Lilli” del R.U.C. del 2015, ha chiesto al costituendo Collegio:

*“in tesi: accertare e dichiarare la non compromettibilità in arbitrato delle domande di cui all’Atto di introduzione di arbitrato notificato dalla Società Scav Prema srl, perché attinenti a posizioni di interesse legittimo e non di diritto soggettivo, per le ragioni chiarite ai paragrafi nn. 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 e 3.5 che precedono;*

*in ipotesi: respingere le domande proposte dalla Società Scav Prema s.r.l perché infondate in fatto ed in diritto;*

*in ogni caso: condannare la Società Scav Prema srl alla refusione degli onorari e delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale e di quelle di difesa”.*

H. In data 5.11.2021, si è costituito il Collegio Arbitrale composto dall’avv. Domenico Iaria, arbitro nominato dalla Società, dall’avv. Elena Cirri, arbitro nominato dal Comune di Castiglione della Pescaia e dall’avv. Paolo Stolzi, Presidente nominato dai due arbitri di parte.

I. Nel corso del giudizio le parti hanno depositato documenti ed ulteriori scritti difensivi, nei quali sono state sviluppate le rispettive posizioni.

Il Comune, in particolare, ha insistito, in via preliminare, nella eccezione di non compromettibilità in arbitrato della controversia poiché riguardante posizioni di interesse legittimo, che Scav Prema avrebbe potuto tutelare avanti al TAR Toscana nei termini di decadenza e nelle forme del processo amministrativo con l'impugnazione della previsione contenuta nel Ruc del 2015; nel merito, per il rigetto delle domande, stante il corretto e pieno adempimento delle obbligazioni assunte con l'Accordo del 2007, mediante la detta previsione contenuta nella specifica scheda "*Intervento C1 Orto del Lilli*" del RU del 2015.

L. Il Collegio arbitrale a fronte della eccezione preliminare di difetto di giurisdizione sollevata dal Comune, all'udienza del 25.03.2022 ha ritenuto di invitare le parti a precisare le conclusioni, trattenendo la causa in decisione.

M. Con lodo non definitivo depositato in data 23.06.2022, il Collegio arbitrale ha ritenuto la propria giurisdizione relativamente: i) alla domanda di accertamento dell'adempimento delle obbligazioni poste a carico delle parti con l'Accordo del 2007; ii) alla domanda di accertamento della somma dovuta a Scav. Prema ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo, per il caso di accertato inadempimento dell'obbligazione posta in via principale a carico del Comune.

Il Collegio ha invece escluso la propria giurisdizione in ordine alla domanda di Scav Prema di pagamento del "conguaglio" tra il valore dei diritti edificatori dell'area Orto del Lilli trasferita al Comune - valore indicato nella somma di euro 6.676.000,00 - e quello dei diritti edificatori allocati a favore della Società nei lotti ex Paoletti.

N. Il Collegio al fine di affermare la propria giurisdizione, impregiudicata ogni decisione di merito, ha affermato in estrema sintesi:

- che ai fini di costituire in capo al destinatario un diritto edificatorio occorre “o che esso segua in modo ‘reale’ il terreno sul quale atterra, ovvero e comunque, che sia autonomamente attribuito mediante atto suscettibile di costituire autonomo diritto in capo al soggetto a cui vantaggio è posto”;

- che, nel caso, la previsione della scheda del RUC del 2015 è idonea a dotare l’area ex Paoletti di una particolare potenzialità edificatoria ma non a consentire a Scav. Prema di esercitare i diritti edificatori relativi, né su detta area (di proprietà del Comune), né in termini di autonoma cessione di tali diritti.

**O.** Il Comune di Castiglione della Pescaia, preso atto della motivazione del lodo non definitivo, ha ritenuto - solo al fine di dirimere ogni incertezza e non sussistendo motivi ostativi al riguardo - di sottoporre alla Società, con comunicazione pec in data 16.9.2022 a firma del dott. Fabio Menchetti, Dirigente del Servizio Pianificazione e Rigenerazione Urbana, la scrittura avente ad oggetto la formale conferma del riconoscimento dei diritti edificatori già allocati ed attribuiti a Scav. Prema con la scheda del RUC 2015, con invito rivolto alla Società alla sottoscrizione dell’atto di trasferimento dei diritti edificatori davanti a Pubblico Ufficiale per l’autenticazione delle firme e la successiva trascrizione ex art. 2643 co.1 n.2 bis Cod. Civ.

**P.** Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55/2022 è stato adottato il Piano attuativo Area ex Paoletti, e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15.11.2022, anche con accoglimento delle Osservazioni presentate da Scav Prema, il Piano attuativo è stato definitivamente approvato. Con detto Piano attuativo i diritti edificatori compensativi pari a mq. 3.900 di SUL - già riconosciuti a favore di Scav Prema con la scheda del RUC - sono stati specificamente allocati a favore della Società nei lotti identificati nella tavola 4.

**Q.** In esito dell’udienza che si è tenuta il 5.12.2022, il Collegio, salva ed impregiudicata qualsiasi valutazione del merito della

controversia, ha ritenuto di disporre Consulenza tecnica di ufficio, sul seguente quesito: *“Determini il C.T.U il valore espropriativo (valore di mercato del bene) del terreno, denominato Orto del Lilli, in Comune di Castiglione della Pescaia, al NCT di detto Comune al foglio 106 mappale n. 42, sulla base di ogni elemento a ciò ritenuto utile o necessario, utilizzando il criterio analitico e quello sintetico-comparativo, in quanto possibile e dando specificamente e compiutamente atto degli elementi di valutazione e delle fonti considerate a tali fini.*

*In particolare, il C.T.U, accertata la tipologia edilizia ammessa, accertato altresì l'indice di fabbricabilità, di conformazione e densità edilizia previsto negli strumenti urbanistici del Comune vigente al momento della sottoscrizione dell'accordo integrativo di provvedimento (13.7.2007), ovvero a quello della presa in carico dell'area (22.6.2012), valutata l'incidenza di ogni elemento ritenuto rilevante a tal fine, determini il valore di mercato del bene a tali date.*

*In particolare, a tal fine valuti specificamente il Collegio tecnico i valori di mercato del sottosuolo dell'area in esame, sul quale la Società SCAV Prema s.r.l. ha edificato il parcheggio, nonché della superficie sulla quale è stata consentita l'edificazione a fini commerciali, detraendoli dal valore complessivo dell'area trasferita al Comune e poi rivalutando la somma così risultante, con calcoli separati, all'attualità, sulla base di indici annuali medi di svalutazione in conformità degli indici del costo della vita elaborati dall'ISTAT”.*

Il Collegio ha nominato CTU l'arch. Andrea Spinelli di Grosseto, fissando per l'assunzione dell'incarico l'udienza del 10.2. 2023 ore 15,00 e fissando altresì l'udienza di precisazione delle conclusioni per la data del 14.4.2023 ore 15.30.

R. Scav. Prema, con comunicazione pec in data 9.1. 2023, ha fatto pervenire al Comune di Castiglione della Pescaia proposta transattiva con la quale la Società si è dichiarata disponibile a rinunciare

al contenzioso originato dall'Atto di introduzione di arbitrato notificato in data 17.6.2021, alle condizioni che possono così riassumersi:

i) disponibilità ad accettare la cessione da parte del Comune - dietro versamento di un corrispettivo, riferito ai soli terreni, pari ad euro € 120.000,00 e con accollo di tutte le spese notarili e fiscali relative all'atto di trasferimento - dei lotti aventi superficie complessiva di mq.6000 individuati ai nn. 1,2,3 del Piano attuativo area ex Paoletti, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15.11.2022, sui quali, in attuazione dell'Accordo procedimentale sottoscritto *inter partes* in data 15.7.2007, sono stati allocati a favore della Società - con la scheda del RU del 2015 "*Intervento C1 Orto del Lilli*" - i diritti edificatori compensativi derivanti dalla cessione al Comune di porzione dell'area Orto del Lilli;

ii) costituzione di un Collegio tecnico al fine di determinare, in contraddittorio fra le parti, l'indennizzo corrispondente al valore di esproprio delle aree Orto del Lilli trasferite al Comune con l'Atto Gaudieri del maggio 2016, secondo quanto previsto dall'Art.4 dell'Accordo del 2007 e sulla base del quesito già formulato dal Collegio arbitrale con l'ordinanza in data 5.12.2022;

iii) raffronto tra il valore dell'indennità di esproprio determinata dal Collegio tecnico, con il valore dei diritti edificatori allocati nei tre lotti ex Paoletti; valore indicato nella somma di euro 1.500.000,00 (pari al corrispettivo offerto a Scav. Prema da primario Gruppo commerciale per l'acquisto dei tre lotti, al netto di euro 120.000,00 pari al costo dei terreni) ovvero - per l'ipotesi in cui Scav Prema non fosse addivenuta alla firma dell'Atto di trasferimento in tempi coerenti con la valutazione del Collegio tecnico - nella somma di euro 1.250.000,00, pari al valore delle aree ex Paoletti così come indicato nel Piano delle alienazioni del Comune;

iv) nel caso in cui il raffronto tra i due valori di cui sopra (indennità di esproprio Orto del Lilli e diritti edificatori dei tre lotti ex

Paoletti) avesse evidenziato un conguaglio positivo a favore di Scav Prema, ossia nel caso in cui il valore della indennità di esproprio fosse risultato maggiore del valore dei diritti edificatori allocati sui tre lotti ex Paoletti:

-adempimento da parte del Comune ed a sua scelta della correlata e risultante obbligazione monetaria, mediante pagamento in denaro in termini da stabilire e comunque entro il 31.12.2024, oppure mediante attribuzione a Scav Prema - entro la data di adozione del nuovo Piano Operativo e comunque entro il 31.12.2024 - di diritti edificatori allocati su terreni ubicati in aree interne al perimetro del territorio urbanizzato del Comune e nel rispetto dei piani sovraordinati, e che alla data della attribuzione fossero risultati di proprietà o nella disponibilità di Scav Prema, ovvero di proprietà del Comune (in tal caso nel rispetto delle procedure e normativa a quel momento vigenti e con il pagamento da parte di Scav. Prema del corrispettivo relativo al terreno privo dei diritti edificatori;

- in tal caso, determinarsi il valore dei diritti edificatori eventualmente attribuiti dal Comune a Scav. Prema (e più precisamente della S.E. riconosciuta) in misura corrispondente al 20% dei valori massimi OMI relativi alle pertinenti zone del territorio Comunale;

v) nel caso in cui dal raffronto tra i valori predetti fosse risultato un conguaglio positivo a favore del Comune - ossia per il caso in cui il valore dei diritti edificatori assegnati a Scav Prema nei lotti ex Paoletti fosse risultato maggiore del valore della indennità di esproprio delle aree Orto del Lilli cedute al Comune- la correlata obbligazione monetaria sarebbe stata adempiuta da Scav Prema entro il 31/12/2023;

vi) condizioni dell'Accordo: i) approvazione della Variante agli elaborati grafici e alle N.T.A. del Piano Attuativo Ex Paoletti, come indicato negli allegati alla proposta entro il 28/02/2023; ii) disponibilità del Comune alla sottoscrizione del contratto notarile di cessione dei lotti

dell'Area ex Paoletti a ministero di Notaio scelto da Scav. Prema entro e non oltre il 10.03.2023;

vii). impegno delle parti a formalizzare la rinuncia al procedimento arbitrale nonché la rinuncia a tutte le domande e pretese reciprocamente vantate tra le stesse, con compensazione delle spese legali e suddivisione al 50% delle spese di funzionamento del Collegio Tecnico e del Collegio arbitrale.

S. La Giunta Comunale, con deliberazione n. 4 del 11.1.2023, preso atto della suddetta proposta transattiva di Scav. Prema ha dato mandato ai legali incaricati della difesa del Comune ed al Dirigente Responsabile del Settore Pianificazione/Patrimonio *“di valutare, in accordo con l'Amministrazione, eventuali modifiche e/o integrazioni alla stessa proposta, anche con specifico riferimento alla richiesta di variante della Tav. 4 e delle relative NTA del Piano attuativo, ai fini del suo eventuale accoglimento e della conseguente predisposizione dello schema di Accordo da sottoporre all'esame del competente Organo, per la sua eventuale approvazione”*.

T. All'udienza tenutasi il 10.2.2023, il Collegio arbitrale ha ritenuto di conferire l'incarico al CTU già designato, Arch. Andrea Spinelli, sottoponendo al Consulente il quesito già formulato con l'Ordinanza in data 5.12.20022, limitando però la determinazione del valore delle aree oggetto di indagine alla data del 22.6.2012, ossia alla data della immissione nel possesso da parte del Comune nell'area Orto del Lilli.

Si trascrive il quesito sottoposto al CTU:

*“Determini il C.T.U il valore espropriativo (valore di mercato del bene) del terreno, denominato Orto del Lilli, in Comune di Castiglione della Pescaia, al NCT di detto Comune al foglio 106 mappale n. 42, sulla base di ogni elemento a ciò ritenuto utile o necessario, utilizzando il criterio analitico e quello sintetico-comparativo, in quanto possibile e dando specificamente e compiutamente atto degli elementi di valutazione e delle fonti considerate a tali fini.*

*In particolare, il C.T.U, accertata la tipologia edilizia ammessa, accertato altresì l'indice di fabbricabilità, di conformazione e densità*

*edilizia previsto negli strumenti urbanistici del Comune vigente al momento della sottoscrizione dell'accordo integrativo di provvedimento (13.7.2007), ovvero a quello della presa in carico dell'area (22.6.2012), valutata l'incidenza di ogni elemento ritenuto rilevante a tal fine, determini il valore di mercato del bene alla data del 22.6.2012.*

*In particolare, a tal fine valuti specificamente il Collegio tecnico i valori di mercato del sottosuolo dell'area in esame, sul quale la Società SCAV Prema s.r.l. ha edificato il parcheggio, nonché della superficie sulla quale è stata consentita l'edificazione a fini commerciali, detraendoli dal valore complessivo dell'area trasferita al Comune e poi rivalutando la somma così risultante, con calcoli separati, all'attualità, sulla base di indici annuali medi di svalutazione in conformità degli indici del costo della vita elaborati dall'ISTAT".*

Le parti hanno nominato quale loro CTP rispettivamente l'arch. R. Bartoloni da parte del Comune e l'ing. R.Cappelli da parte di Scav. Prema.

U. In data 6.4.2023, l'arch. Spinelli ha depositato il proprio elaborato peritale con il quale (disattendendo le diverse osservazioni proposte dai CT di entrambe le parti alla bozza di CTU a loro inviata) ha stimato il valore espropriativo dell'area Orto del Lilli ceduta al Comune da Scav Prema, nella somma capitale di euro 3.015.000,00, oltre rivalutazione ISTAT.

V. All'udienza del 14.4.2023, fissata per la precisazione delle conclusioni e per il passaggio in decisione del procedimento, all'esito di lunga discussione, Scav. Prema ha ribadito la propria disponibilità a definire transattivamente la controversia alle condizioni che sono state poi formalizzate a mezzo del proprio difensore, avv. Luciano Giorgi, con e-mail inviata ai difensori del Comune difensori in data 17.4.2023, confermata con PEC del 24.4.2023 prot. 14637/2023, di seguito trascritte:

*"1) Trasferimento da Comune a Scav:*

*a) dei 3 lotti ubicati nell'area ex Paoletti già oggetto del RU 2015 e indicati nel giudizio arbitrale;*

*b) di ulteriore area ubicata nella medesima area ex Paoletti ed oggetto dello stesso Piano Attuativo recante l'edificabilità di cui S.E. mq. 500.*

*Il tutto con rinuncia da parte del Comune al corrispettivo relativo al terreno nudo commisurato a euro 20 al mq, e previa approvazione da parte del Comune della variante urbanistica al P.A. così come già concordato dalle parti, entro il mese di maggio 2023;*

*2) rinuncia al giudizio arbitrale, con compensazione delle spese, comprese quelle di funzionamento del Collegio Arbitrale”.*

Con comunicazione pec del 20.4.2023 - protocollo n 14273 - agli atti del Comune e da intendersi allegata al presente atto - Scav Prema ha inoltrato al Comune nuova richiesta di Variante al Piano attuativo area ex Paoletti ed alle relative NTA, per la parte riguardante le aree di interesse della stessa Società, al fine di addivenire alla chiusura definitiva del contenzioso in essere.

Z. La Giunta Comunale, con deliberazione n. 115 del 27.4.2023, ha ritenuto la proposta transattiva meritevole di accoglimento per le ragioni illustrate nel parere a firma degli avvocati Daniele Falagiani e Germana Parlapiano e, quanto alla richiesta di variante, nella Relazione a firma del Dirigente dell'Area tecnica, ed ha dato mandato ai competenti Uffici di predisporre uno schema di accordo transattivo per la definizione stragiudiziale della controversia, da sottoporre all'approvazione del competente Organo collegiale, “ *con la precisazione, da considerarsi essenziale, che la rinuncia agli atti dovrà essere formalizzata immediatamente dopo la sottoscrizione dell'atto transattivo approvato dal Consiglio Comunale, e comunque in tempo utile per garantire l'efficacia della rinuncia agli atti del pendente procedimento arbitrale*”.

Con deliberazione n..... del 8 maggio 2023 il Consiglio Comunale ha approvato lo schema di Accordo transattivo ed ha autorizzato il Dirigente competente di procedere alla sua sottoscrizione, nonché alla predisposizione degli atti necessari ai fini dell'adempimento delle obbligazioni assunte, con rinuncia da entrambe le parti ad ogni reciproca pretesa e/o ragione e/o istanza riguardante l'Accordo procedimentale sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007 rep. n. 3617.

**Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue**

1. Le premesse illustrate costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Atto di transazione.

2. Il Comune di Castiglione della Pescaia, in via meramente transattiva ed allo scopo di definire ogni pendenza con Scav. Prema, si impegna a trasferire alla stessa Società, senza versamento di alcun corrispettivo, la proprietà dei lotti identificati ai numeri 1,2,3, della Tav. 4 del Piano attuativo area ex Paoletti approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 15.11.2022, per una superficie fondiaria di mq. 6000 e con i diritti edificatori di mq. 3900 di SUL, ivi allocati con la scheda del RUC 2015 "Intervento C1 - Orto del Lilli" in funzione della obbligazione di compensazione urbanistica assunta con l'Accordo procedimentale sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007.

3. Il Comune di Castiglione della Pescaia, in via meramente transattiva ed allo scopo di definire ogni pendenza con Scav Prema, si impegna a trasferire alla stessa Società, senza versamento di alcun corrispettivo, la proprietà di porzione del lotto identificato al numero 6 della Tav.4 dello stesso Piano attuativo area ex Paoletti, per una SUL di mq. 500 e superficie fondiaria di circa mq.800, e con le destinazioni ammesse dal Piano.

Le parti si danno reciprocamente atto che i suddetti lotti sono quelli identificati ai numeri 1 e 2 (ex lotti 1,2,3) e n. 5b. (porzione ex lotto 6), nella planimetria di progetto (Tav. 4/4 - Variante al Piano attuativo), che sottoscritta dalla parti viene allegata al presente atto.

4. L'atto/atti di trasferimento della proprietà dei suddetti lotti con l'edificabilità sopra indicata, saranno ai rogiti del Notaio scelto da Scav Prema, la quale si assume tutte le spese notarili, fiscali e oneri inerenti e/o conseguenti, ivi compreso le spese relative al frazionamento del lotto 6.

5. Il Comune di Castiglione della Pescaia si impegna a sottoporre al Consiglio Comunale, per quanto di sua competenza, la proposta di adozione della Variante urbanistica richiesta da Scav. Prema con

comunicazione pec del 20.4.2023 (prot. n. 14273) - con le modifiche introdotte dall'Ente, così come condivise ed accettate dalla Società nella versione agli atti del Comune, da aversi qui per allegati e conosciuti - nella prima adunanza di detto Organo collegiale successiva alla sottoscrizione del presente atto, con impegno del Comune di proporre a detto Organo i conseguenti atti finalizzati alla definitiva approvazione della variante, nel rispetto dei tempi e del procedimento di legge.

6. Subito dopo la firma del presente atto, immediatamente seguente alla delibera del Consiglio Comunale, le parti rinunceranno concordemente agli atti del giudizio arbitrale di cui in premessa e si impegnano a formalizzare detta rinuncia avanti al Collegio arbitrale nelle forme di rito, in modo da determinare la pronuncia di estinzione del pendente giudizio arbitrale senza pronuncia del lodo, con compensazione di tutte le spese legali e tecniche e ripartizione fra le parti al 50% delle spese di funzionamento del Collegio Arbitrale e della spese di CTU.

7. Il Comune, subito dopo l'adozione della variante da parte del competente Organo Collegiale, trasferirà a Scav. Prema la proprietà dei lotti 1,2 e 5b così come individuati alla tavola 4/4-variante al piano attuativo di cui ai punti 2 e 3 che precedono davanti al notaio prescelto dalla Società e cura e spese della stessa

8. Con l'avvenuto adempimento delle obbligazioni previste nel presente accordo, si intenderà definita l'intera controversia pendente tra le parti e le stesse più nulla avranno a che pretendere reciprocamente per alcun titolo e/o ragione relativamente all'Accordo procedimentale sottoscritto *inter partes* in data 13.7.2007 ed alle reciproche domande tutte formulate nell'ambito del procedimento arbitrale di cui in premessa, con espressa rinuncia per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a qualunque ulteriore e/o diversa pretesa in relazione alle questioni oggetto del presente accordo transattivo.

9. Ai sensi dell'art. 5 del DPR 634/1972, il presente accordo transattivo sarà oggetto di registrazione ai sensi dell'art 24 della tariffa parte seconda allegato A al D.P.R 642/1972 soltanto in caso di uso.

10. Per la rinuncia alla solidarietà professionale ex art. 13, comma 8, L.n. 247/2012, i procuratori delle parti Avv. Daniele Falagiani e Avv. Germana Parlapiano (per il Comune di Castiglione della Pescaia) e l'Avv. Luciano Giorgi (per la Società Scav Pre.ma srl) sottoscrivono specificamente l'atto, apponendo sottoscrizione dopo quella delle parti da loro assistite.

Si allega planimetria sottoscritta dalle parti con la individuazione dei lotti numeri 1,2, 5b oggetto di trasferimento a Scav Prema srl.

Per il Comune di Castiglione della Pescaia

Dirigente Area Tecnica

Settori Pianificazione/Edilizia/Patrimonio/Rigenerazione Urbana e  
LL.PP/ Paesaggio/Ambiente

Dott. Fabio Menchetti

Per la Società Scav Prema srl

Ing. Roberto Cappelli

Sottoscrivono il presente atto i Difensori delle parti per rinuncia alla solidarietà professionale.

Per il Comune di Castiglione della Pescaia

Avv. Germana Parlapiano

Avv. Daniele Falagiani

Per la Società Scav Pre.ma srl

Avv. Luciano Giorgi

03 - MAGGIO - 2023

Per condivisione ed impegno alla sottoscrizione subito dopo  
l'approvazione da parte del Consiglio Comunale e contestualmente  
alla firma da parte del Comune

17  
SCAV PREMA srl  
V. Delatorre

