

All.2)

Proposta di deliberazione avente ad oggetto:

GIUDIZIO n. 3194/2000 R.A.C. pendente avanti il Tribunale di Orbetello tra la Soc. Marina del Giglio ed il Comune di Isola del Giglio:

- *Determinazioni sulla proposta transattivi pervenuta al prot. 625 del 25/01/2007;*
- *Approvazione schema di patto d'intenti ed allegati schemi grafici;*

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- *Che è pendente presso il tribunale di Orbetello il giudizio civilistico n. 3194/2000 R.C.A. tra la sic. Marina del Giglio sol ed il Comune di Isola del Giglio; **INDICARE SEPPUR SOMMARIAMENTE CHI E' L'ATTORE E QUALE E' IL SUO PETITUM, COSA VI OPpone IL CONVENUTO ED EVENTUALE DOMANDA RICONVENZIONALE; DARE INDICAZIONI CIRCA LO STATO ATTUALE DELLA CAUSA***
- *Che la sic. Marina del Giglio ha più volte rappresentato la volontà di addivenire ad un accordo bonario extragiudiziale per la risoluzione della controversia suddetta, proponendo all'Ente Locale una proposta di accordo, proposta con nota n. 6237 del 01/agosto/2005 e successive integrazioni;*
- *Che la detta proposta, con nota prot. 2441 del 30/03/2006, fu ritenuta apparentemente non congrua da parte dall'Ufficio Tecnico, nonché carente di alcuni parametri occorrenti per una corretta valutazione rispetto alla documentazione pervenuta fino alla data del 01 agosto 2005 al prot. 7124 e successive integrazioni del 06 test. 05, prot. 7124 e 15 febbraio 06, prot. n. 1207;*
- *Che a tal proposito, previo appuntamento tra le parti assunto a seguito della nota prot. 2441 del 03.03.2006 del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, si sono riuniti, la Giunta Comunale, il Responsabile U.T.C. del Comune di Isola del Giglio, nonché l'avv. Tamburo Nicola, legale incaricato dall'Amministrazione Comunale, da una parte, mentre, in rappresentanza dell'azienda, sono stati presenti i sigari Anselmo Angeletta, legale rappresentante, Roberto Vedova, Archi. Marco Razzoli, tecnico incaricato, assistiti dall'avv. Lettorati Bruno, legale della predetta società;*
- *Che da quanto sopra ne è conseguito un verbale di riunione, la cui copia alla presente si allega sotto la lettera "A", ed i cui contenuti hanno lasciato impregiudicata ogni successiva valutazione e determinazione in ordine a detta proposta; **RIASSUMIAMO I CONTENUTI***

Considerato:

- *Che in detto verbale viene individuato, come con l'atto deliberativo di Giunta Comunale n. 68 del 21/07/2006 si individua e si nomina, quale tecnico di fiducia dell'Amministrazione Comunale, l'Ing. Gianfranco Savelli, con studio in Grosseto, avente incarico di procedere alla stima dei beni tutti e, comunque, di tutte le opere oggetto della proposta di transazione, con il fine di valutare la congruità della stessa in riferimento ai diritti vantati dall'una e dall'altra parte e che le spese della stima erano interamente a carico della società Marina del Giglio s.r.l., con totale esclusione di oneri a carico del Comune;*

Dato atto:

- *Che in data 25/01/2007 al n. 625, è pervenuta agli atti del Comune, accompagnata dalla nota dell'Avv. Tamburro Nicola, la perizia tecnica, redatta dall'Ing. Savelli Gianfranco;*

- Che l'Ufficio Tecnico Comunale, con opportuna nota prot. 3685 del 22/maggio/2007, ha provveduto a rimettere alla Giunta Comunale, tutti gli atti pervenuti, per le competenze della medesima **in tema di contratti e opere pubbliche**;
- Che è opportuna quindi una valutazione tecnico economica da parte degli organismi di governo in relazione alla proposta aziendale ed a quanto stimato e riportato nella perizia tecnica pervenuta il 25/01/2007;
- Che pertanto, a detta valutazione precede istruttoria tecnica inerente la proposta transattiva aziendale fin oggi avanzata, che nella presente proposta deliberativa dall'Ufficio Tecnico Comunale viene espressa:

“La proposta transattiva formulata dalla Soc. Marina del Giglio s.r.l. e rappresentata nella perizia dell'Ing. Gianfranco Savelli, non può ritenersi congrua poiché il Comune, nel perdere definitivamente l'unità immobiliare BX09 ad uso ambulatorio stante nel compendio immobiliare sito in Campese, ed il locale magazzino, precedentemente funzionalmente utilizzato a servizi, censito in catasto al foglio n. 23, mappale n. 191, non ottiene un ritorno economico esaustivo in termini di “do-ut-des” rappresentato, quest'ultimo, da crediti per maggiori lavori, per oneri locativi e condominiali (stimati nella perizia CTU in complessivi € 157.684,48 a cui l'Impresa rinunciarebbe), da aree destinate a posti auto e viabilità (superfici per loro natura già urbanisticamente asservite al compendio immobiliare edificato – compendio della Marina del Giglio edificato con concessione edilizia n. 24 del 1975 e sue varianti - rif. art. 18 legge n. 765/1967 - e quindi aventi valenza economica dubbia), ed infine da un locale ricadente in superfici già oggetto di atto d'obbligo del 01/10/1975, sebbene si propongono, per lo stesso, migliorie dello stato edilizio qualitativo; di quest'ultimo punto non viene dimostrato il valore d'origine in rapporto con quello finale, proponendo quindi un'entità “ valore finale” non supportato da dimostrazione analitica dei costi e dei benefici relativi.

La cessione delle aree di terreno oltre quelle già oggetto di atto d'obbligo rappresenta una evidente porzione di territorio che sarebbe ceduta al patrimonio immobiliare dell'Ente.

Per quanto sopra esposto, anche volendo perseguire il metodo della sola sommatoria matematica dei valori delle quote asseriti in proposta dalla Marina del Giglio al Comune di Isola del Giglio, la stessa non esprime quella verifica obbligata della congruità ricercata e pertanto la proposta non si ritiene accettabile;”

Negativo sarebbe comunque il ritorno per l'Ente in termini di opere di urbanizzazione che, nel caso proposto verrebbero definitivamente eluse anche quelle dovute ed obbligate, con determinazione di un calo qualitativo urbano del territorio;

le partite a debito del comune debbono essere definite: indicare le ragioni sostanziali del credito vantato da M.d.G. verso il comune di I.d.G.

Dato atto quale **prologo:**

- Che La Soc. Marina del Giglio S.r.l. nel formulare le proprie proposte all'Ente Locale , fermi restando i Contenuti Contrattuali Assunti con l'Ente Locale (in data 1/10/1975) , non è addivenuta a tutt'oggi a discostarsi , nei contenuti di quanto proposto, dalle qualità di che l'Art. 4 della Legge N° 847/1964 e s.m.i. definisce per le opere di urbanizzazione. Tale condizione è disegnata e realizzata dalla Marina del Giglio S.r.l., come viene ad evidenziare negli Atti , da Lui esaminati, il C.T.U. incaricato dal Giudice : Dott. Ing. Claudio Giuggioli , iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri di Grosseto con il N° 321.**(esplicitare il concetto: si tratta di quali contenuti e quindi conformi o meno all'art.4 cit.)**

Nella Perizia redatta , il soprarichiamato C. T. U. , in data 31/03/2003, al paragrafo B) , comma 1° , dopo aver esaminato gli Atti Ufficiali e fondanti (a giudizio della Marina del Giglio S.r.l.) la diatriba giuridica in essere , attesta quanto segue: “L'immobile

denominato BX09 che diparte con una destinazione d'uso privata a carattere residenziale, viene, su domanda della Soc. Marina del Giglio S.r.l., tramite una Variante in corso d'opera, richiesta nell'anno 1977 a fronte dell'originaria licenza dell'anno 1975, destinato quale "Servizio Sanitario", ad Opera di pubblica Utilità con tutti i caratteri propri di un'Opera di Urbanizzazione".

Detto Immobile con tale destinazione infatti, rientra tra quelli che la Legge 29/09/1964 N° 847 e s.m.i., all'Art. 4 comma 2 lett. g) definisce come Opera di Urbanizzazione Secondaria. Detta Opera con questa qualità appartiene a quelle che sono obbligate a carico del Soggetto Privato sulla base dell'ex Art. 8 L. N° 765/1967 e s.m.i.

Di questa Opera con tale Destinazione è obbligata la cessione all'Ente Locale, come statuito al comma 5 punto 1) dell'ex Art. 8 L. N° 765/1967 e s.m.i. sopraccitato; presupposto che lascia l'Ente Locale, alla luce dell'Atto d'Obbligo tutt'ora in essere, in una condizione sospesa di ritessitura territoriale necessaria, venendo ancora a mancare tra le parti quella opportunità di "do-ut-des" (tra Collettività e Privato), facente capo ad un immobile di natura privata in grado di produrre Redditualità per l'Ente Locale medesimo e quindi per la Collettività che lo Stesso Amministra.

Condizione questa su cui si era venuta a fondare una delle motivazioni della scelta Amministrativa "illo tempore" avviata, con l'accettazione dello sviluppo territoriale dalla Marina del Giglio S.r.l. proposto.

Alla luce di quanto fin qui avvenuto, come ripercorso dal C.T.U. nella Sua Elaborazione Peritale, emerge l'impossibilità di portare a conclusione l'Atto d'Obbligo dapprima citato (Rep.rio Notarile 1106/1975) (perché ???????? – data la causa civile in corso di esito non determinato dall'Autorità Giudicante e la volontà espressa dalle parti ad addivenire ad un accordo economicamente vantaggioso), e la necessità conseguente, laddove venisse raggiunto tale accordo, di Stipulare un ulteriore ATTO tra le PARTI (Marina del Giglio S.r.l.-Comune Isola del Giglio) al fine di consentire alla Marina del Giglio S.r.l., quale Soggetto proponente l'accordo, di portarne a conclusione l'iter Tecnico-Amministrativo; all'Ente Locale di poter addivenire ad avere quanto al medesimo dovuto per Legge e per Impegno preso, per quelle qualità mutate dell'immobile BX09, come evidenziato dal C.T.U. nel paragrafo B) della Sua Perizia.

Questo Assetto Urbano genera la condizione, che è necessità, dell'Ente Locale di Recuperare nel Rapporto Costo-Benefici per la Collettività: La Redditualità perduta nella mancata Cessione dell'Immobile con Destinazione Residenziale BX09 per tutti gli anni fin qui trascorsi in assenza di Cessione avvenuta, come da Atto d'Obbligo Statuito; la Mancata Realizzazione da parte dell'Ente Locale di Opere di Urbanizzazione che era possibile e dall'Ente messa in Conto con i Fondi derivati dalla suddetta Redditualità, condizione quest'ultima che si è tradotta in un calo di qualità Urbana.

Ritenuto:

- Che possa comunque essere ricercato un possibile accordo tra le parti che eviti il contenzioso attivato dalla Marina del Giglio nei confronti del Comune;
- Che lo stesso, sentito il Sindaco e la Giunta Comunale, possa essere praticato a mezzo di una proposta economico-amministrativa vantaggiosa per l'Ente Locale, e che quest'ultimo, nell'ambito dei poteri d'Istituto di gestione del territorio propri della Pubblica Amministrazione, si possa tradurre in un progetto d'investimento per il territorio, meglio rappresentato nel documento "linee guida" allegato B alla presente (quest'ultimo composto anche da elaborato planimetrico delle consistenze delle superfici quale allegato B1 ed ulteriore allegato grafico indicante ubicazioni e consistenze degli interventi edilizi, denominato allegato B2; come si arriva ai due interventi – soprattutto dal punto di vista dell'interesse pubblico???, evidenziando la necessità dell'Ente Locale di attuare servizi nel territorio ad elevazione della qualità rispetto a quelli già dovuti e derivanti dall'atto d'obbligo sopra richiamato – necessità già espressa

nell'atto di governo di Consiglio Comunale n. 44 del 31/08/2005 meglio appresso descritta circa l'utilizzo dell'area a verde attrezzato sita in località Campese e per quanto concerne la politica dell'Amministrazione Comunale rivolta alla Sanità Locale che, a seguito della concretizzazione del programma Giglio Salute (attuato con progetto integrato tra Comune Asl 9 Gr e Arciconfraternita della Misericordia locale – Deliberazione di C.C. n..... del, a mezzo di finanziamento pubblico del Ministero degli Interni), oggetto di convenzionamento con la Regione Toscana Asl 9 Gr, nell'avviare il nuovo centro socio sanitario (locali ambulatori di Giglio Porto, acquisto di ambulanza e servizi medici e paramedici attuati dall'Asl 9 di Grosseto), intende continuare il percorso di ampliamento e miglioramento dei servizi sull'Isola, onde poter garantire migliori qualità degli stessi a sostegno dei residenti, della presenza umana sull'Isola quale territorio disagiato, dell'ambiente nel rapporto territorio qualità e pluralità dei servizi presenti e del turismo quale risorsa importante per le attività locali, volendone altresì estendere la presenza anche nei periodi non estivi, in linea con il concetto espresso nella deliberazione di C.C. n. 44 del 31/08/2005 sopra richiamata ed in appresso meglio descritta nei contenuti;

- *Che i due interventi immobiliari ricadono in zona destinata a verde attrezzato del P.R.G. vigente del Comune di Isola del Giglio, e pertanto normata con l'art. 47 delle relative N.T.A.;*

- *Che, al fine di illustrare quanto la Normativa di Settore pone a supporto dell'Atto Transattivo che si sta avviando tra Ente Locale e "Marina del Giglio", ripercorrendone contestualmente l'evolversi storico coerente con il contesto Normativo facente capo alle N. T. A. del P. R. G. vigente (Art. 47), nonché con le modalità Convenzionali che con detto Atto Transattivo verranno utilizzate si richiama nel Merito e nei Contenuti la Risoluzione Ministeriale 11-10-2001 N° 157/E.*

Essa è stata emanata a fronte di istanza intesa ad ottenere l'esatta applicazione del D. P. R. 633/1972 nel caso di un " project financing " avente ad oggetto l'ampliamento, la ristrutturazione, la gestione di un impianto sportivo di proprietà Comunale, che viene dato in Concessione (per la Gestione) con Atto Convenzionale per anni trenta al Soggetto Imprenditoriale.

Nel parere che viene emanato si richiamano con il II° comma nel merito i contenuti della qualità urbanistica delle opere di urbanizzazione primaria, unitamente ai loro riferimenti Legislativi, con il comma III° viene unitamente a richiamarsi la circolare Ministeriale 17-04-1981 N° 17 ad ulteriore chiarificazione Normativa per le opere di urbanizzazione secondaria. Il V° comma richiama poi quanto già chiarito con la circolare ministeriale N° 320947 del 10 giugno 1995 e N° 399623 del 3 ottobre 1985 " che il termine quartiere riferito ai mercati, agli impianti sportivi ed alle aree verdi non può intendersi restrittivamente in senso letterale, ma va interpretato in senso logico-evolutivo, tenendo conto della attuale realtà urbanistica ;...."

Premesso che l'Art. 10 della L. N° 765/1967 comma I° (sostituirà Art. 31 L. N° 1150/1942) obbliga a chiedere Licenza Edilizia (oggi "Permesso di Costruire ") per poter edificare opere di urbanizzazione, che l'Art. 8 della stessa Legge N° 765/1967 avvia la Tematica Convenzionale Pubblico-Privato come Modello Contrattuale su cui poggiare l'onere dovuto da parte del Soggetto Privato (che altrimenti non deriverebbe le sue obbligazioni direttamente dal provvedimento amministrativo) per realizzare le opere di urbanizzazione primaria e parte delle opere di urbanizzazione secondaria, in detto Art. ritroviamo il riferimento che l'Opera viene a qualificare : Art. 4 L. N° 847/1964.

Tanto il nesso urbanistico risiede nel rapporto ex ante con il territorio nel suo insieme, da cui nasce l'Art. 47 N. T. A. del P. R. G. vigente che si lega con il D. I. M. N° 1444/1968 Art. 3 lett. c), quanto il nesso funzionale a scala edilizia lega le varie destinazioni d'uso possibili ex post descritte, utilizzando il sistema ad esclusione dell'art. 47 delle N. T. A. a confronto con l'Art. 4 della L. 29-09-1964 N° 847 come integrata dall'Art. N° 44 della

L. 22-10-1971 N° 865.

In queste condizioni è pertanto chiaro il peso che va dato alla realtà urbanistica del contesto che deve avere quale obiettivo prioritario il portare a conclusione l'Impegno cui la Norma non concede di sottrarsi e che fa capo all'Atto Base generante dissonanza urbana laddove non si giungesse a richiudere quella Contrattualità i cui risultati sono dovuti alla Collettività.

- **Che per quanto sopra, l'allegato grafico contiene, nelle planimetrie di piano terra, le destinazioni d'uso possibili di zona per gli edifici da realizzare a totale carico e spese della Soc. Marina del Giglio srl (allegato B2, edificio A avente destinazione d'uso "centro benessere", edificio B avente destinazione d'uso "edilizia sociale – struttura semiresidenziale sociale per anziani"); destinazione d'uso già oggetto d'indirizzo generale nazionale riportato nella legge n. 244/2007, art. 1 commi 258 e 259 – legge finanziaria per il 2008, laddove si detta la condizione ai Comuni, di dover prevedere ambiti territoriali dove realizzare immobili da destinare a edilizia sociale, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al D.M. LL. PP. n° 1444 del 02/04/1968, ponendo in sintesi le dette strutture perequate ad opere di urbanizzazione);**
- **Che il documento "linee guida" allegato B in bozza alla presente, possa essere da premessa e guida, se sottoscritto dalle parti, all'accordo definitivo da sottoscrivere con l'azienda privata, previa approvazione del Consiglio Comunale;**

Visto e considerato:

- **Che il contenuto dell'allegato documento (allegato B alla presente deliberazione) e gli impegni ivi previsti da ambo le parti, costituiscono un progetto d'investimento per il territorio Comunale, valutabile in termini di ritorno economico per la collettività in generale e dimostrato dai benefici a ricaduta sul territorio, da sottoporre all'approvazione del Comune preventivamente alla sottoscrizione dell'atto transattivo definitivo;**
- **Che comunque, se realizzato, il compendio strutturale di cui il Comune potrà disporre, sia direttamente che indirettamente, rappresenta elemento di valenza ed azione economico-amministrativa, per consistenza strutturale, estensione planimetrica delle aree aperte, per l'incremento del patrimonio immobiliare del Comune e per i servizi a ricaduta per la collettività; QUESTA AFFERMAZIONE E' CRUCIALE MA VA DIMOSTRATA ANCHE CON LO STATO EX ANTE E POST-INTERVENTO**
- **Che è compito del Comune, in coerenza con l'art. 117 comma 2° lett. m) della Costituzione, erogare livelli essenziali delle prestazioni sociali, attuare e gestire iniziative per servizi sociali e che l'iniziativa in narrativa ha per finalità i seguenti obiettivi:**
 - carattere di universalità;
 - promuovere attuazione dei diritti di cittadinanza sociale e delle responsabilità dei soggetti istituzionali e sociali per la costruzione di una comunità solidale;
 - promuovere adempimenti di solidarietà sociale, favorendo l'autonoma iniziativa dei cittadini singoli o associati;
 - valorizzare l'autonomia delle comunità locali per la tutela del territorio insulare;
 - ponendosi per la realizzazione i seguenti principi:**
 - rispetto della libertà e dignità della persona;
 - garanzia dell'uguaglianza, di pari opportunità, rispetto a condizioni sociali e stati di bisogno differenti;
 - valorizzazione delle capacità e delle risorse della persona;
 - possibilità di scelta tra le prestazioni erogabili;
 - adeguatezza, appropriatezza e personalizzazione degli interventi;
 - prevenzione e rimozione del disagio sociale;
 - sostegno all'autonomia delle persone disabili e non autosufficienti;
 - valorizzazione e sostegno del ruolo peculiare delle famiglie quali luoghi privilegiati per la crescita, lo sviluppo e la cura della persona;

*partecipazione attiva dei cittadini singoli o associati, nell'ambito dei principi di solidarietà e di autonoma organizzazione;
sviluppo e qualificazione degli interventi e dei servizi e valorizzazione delle professioni sociali;*

- **Che al perseguimento delle dette finalità, possono quindi concorrere anche altri soggetti pubblici o privati;**
- **Che si rende necessario quindi sottoscrivere il pre-contratto alle condizioni riportate nella bozza allegata, quale elemento di traduzione verso l'accordo definitivo transattivo;**

LA FATTISPECIE A FORMAZIONE PROGRESSIVA PREVEDE:

- 1. TRANSAZIONE-CHIUSURA DELLA CAUSA**
- 2. CONVENZIONE URBANISTICA (MODIFICA DI QUELLA PRECEDENTE**
- 3. TRASFERIMENTI IMMOBILIARI**
- 4. PERMESSI EDILIZI**

- **Che infine è necessario individuare nella persona del Sindaco pro-tempore, il soggetto che possa sottoscrivere, unitamente al rappresentante della Marina del Giglio srl, il pre-accordo detto;**

Richiamata:

- **Laeliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 31/08/2005 (ed in attuazione della stessa) con la quale, a seguito di mozione politica accolta, l' Organo di Governo ha dato indirizzo politico amministrativo, nel suo comma di deliberato n. 1, punto 2 (che testè si riporta: "per il raggiungimento dell'obiettivo dell'allungamento della stagione area di verde attrezzato ... l'inserimento di un centro sportivo"), l'inserimento di un centro sportivo, nell'area di verde attrezzato, quale risulta quella della località Campese, inserita come tale nel P.R.G. approvato dall'Organo Regionale e normata con l'art. 47 delle N.T.A. di P.R.G.;**
- **La deliberazione n. Del di Consiglio Comunale, con la quale si è ratificato l'accordo tra Comune, Regione Toscana Asl 9 Gr e Arciconfraternita della Misericordia di Isola del Giglio ed attuato il programma "Giglio Salute" che a tutt'oggi rimane concluso per quanto riguarda sia l'attuazione delle opere consistenti nella realizzazione di un centro socio sanitario – ambulatori del 118 in Giglio Porto, allestimenti interni per tecnologie ed arredi, fornitura di nuova ambulanza di categoria A, quale unità coronarica di primo intervento, servizi medici e paramedici inerenti il rapporto annuo in relazione alle previsioni espresse dalle Asl 9 Gr, che per la manutenzione effettuata nei locali ambulatori di Giglio Castello;**
- **L'avvenuta manutenzione straordinaria delle elisuperfici del 118 in Giglio Arenella e Giannutri, conseguendo con ciò, già nell'anno 2006, le certificazioni nazionali ENAC inerenti il volo notturno;**
- **Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 12/03/2008, con la quale è stata deliberata l'attuazione della conferenza dei servizi (con esito positivo) ai fini dell'approvazione della proposta economica dell'Impresa appaltatrice delle opere di realizzazione di una palestra, delocalizzandola da Giglio Porto a Giglio Campese e la deliberazione di Giunta Comunale n. del Inerente l'approvazione della fase esecutiva della variante di delocalizzazione dell' in ossequio alla volontà politico-amministrativa espressa già con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 31/08/2005, meglio sopra richiamata, nel suo comma di deliberato n. 1, punto 1, e dato atto dell'univocità organica e coerente della presente proposta con gli indirizzi espressi dall'Organo massimo di Governo locale per quanto riguarda la gestione del territorio in coerenza con quanto approvato dalla Regione Toscana nel P.R.G.e nelle relative N.T.A.**

delle due iniziative, direttamente oggetto del presente provvedimento ed ivi sopra richiamata;

Visti i pareri resi ai sensi del D. Lgs. 267/00 dei Responsabili SS., la Giunta Comunale:

D E L I B E R A

- 1. Le premesse di cui sopra sono parte integrante e sostanziale del presente deliberato e da esse trova fondamento giuridico;*
- 2. Di ritenere la proposta economica e transattiva, meglio rappresentata nella perizia redatta dall'Ing. Savelli Gianfranco, pervenuta al protocollo dell'Ente in data 25/01/2007, prot. 625, non accettabile quanto a ritorno economico per l'Ente;*
- 3. Di approvare l'allegato pre-contratto "linee guida" e relativi schemi grafici delle ubicazioni e consistenze, che rappresenta, per consistenza economica, stante le premesse sopra riportate, l'interesse che l'Ente esprime per ricorrere alla transazione richiesta dall'Azienda per il GIUDIZIO n. 3194/2000 R.A.C. pendente avanti il Tribunale di Orbetello tra la Soc. Marina del Giglio ed il Comune di Isola del Giglio;*
- 4. Di dare mandato al Sindaco pro-tempore di sottoscrivere l'atto preliminare che precede l'atto definitivo transattivo nella causa civile di cui al soprastante punto;*
- 5. di comunicare le presenti determinazioni alla Marina del Giglio srl.;*
- 6. di rimandare, a seguito dell'esito della sottoscrizione del pre-accordo, a successivo provvedimento inerente l'approvazione della progettazione preliminare degli interventi e gli adempimenti amministrativi connessi e consequenziali sottoscritti, ovvero rimandare a sentenza l'esito della controversia in narrativa in caso di mancata sottoscrizione da parte della Marina del Giglio srl, ovvero mancata approvazione del programma da parte del Consiglio Comunale;*
- 7. che la presente deliberazione costituisce proposta di modifica della programmazione dell'Ente Locale che si concretizzerà al momento dell'approvazione consiliare;*

di dichiarare il presente atto, immediatamente eseguibile stante l'urgenza, ai sensi dell'art. 134 – comma quarto - del D. Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267, dando atto che, a tal fine, è stata eseguita apposita separata unanime votazione

Isola del Giglio, li 18/06/2008

Si esprime parere favorevole.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Alla deliberazione di Giunta Comunale n. del;

LINEE GUIDA

Atto Transattivo della Causa iscritta al N° 3194/00 promossa da MARINA del GIGLIO S. r. l. c./ COMUNE ISOLA DEL GIGLIO nel merito delle Opere condotte sulla base e previo Atto d'Obbligo stipulato in data 1/10/1975 Rep.rio N° 1106 presso i Rogiti del Notaio Coggiati di Montecatini Terme.

Elenco degli impegni e contenuti dell'atto , che dovrà andarsi a Stipulare tra le Parti, onde poter avere sostanza e dare soluzione alla transazione sopra richiamata:

IMPEGNI TRA LE PARTI

- 1)** Marina del Giglio S.r.l. , terrà in proprietà l'Immobile BX09, quale opera di urbanizzazione secondaria, (il cambiamento della destinazione d'uso potrà essere richiesto con successiva e separata istanza da sottoporre agli uffici competenti e previa loro istruttoria ed approvazione).
- 2)** La Marina del Giglio S.r.l. tratterrà in proprietà, l' edificio sito in Via di Mezzo Franco, località Campese a destinazione magazzino ed ex utilizzo funzionale a servizi, già in uso come tale da molto tempo, meglio identificato in catasto urbano al foglio di mappa n. 23, mappale n. 191;
- 3)** La Marina del Giglio S.r.l. si impegna ad edificare nella Zona di V.A. di P.R.G.(Art. 47 N.T.A.) Vigente nelle part. n° 161, 162, 202, 163 del Fogl. n° 22, due strutture aventi destinazioni di tipo congruente e compatibile con l'Area di sedime e la qualità urbanistica di Zona. Tale Opera verrà realizzata nel Totale rispetto delle Normative Vigenti e Previi N.O. ed Autorizzazioni di merito Necessari.
Queste strutture (evidenziate nell'allegata planimetria "allegato B2" con le lettere A e B, costruite dalla Marina del Giglio S.r.l. sulle aree oggetto di atto d'obbligo sopra richiamato e su aree di proprietà della Marina del Giglio srl, che saranno immediatamente oggetto di cessione al Comune (trattasi nello specifico delle particelle di terreno con soprastanti piccoli edifici censiti in Catasto al foglio n. 22, mappali nn. 57/parte, 160/parte, 168/parte, 74, 55/parte, 161, 162, 202, 73, 53/parte, 201, 165, con fabbricati nn. 200 e 201, nonché le particelle riportate nello sviluppo A al fg. 22, nn. 158/parte, 157/parte, 156, 155, 27/parte, 172/parte e 203/parte, e comunque tutte quelle meglio identificate per forma geometrica e posizione topografica, nella planimetria dell'atto d'obbligo), nonché le particelle n. 163 e 159 del fog. 22 (non oggetto di atto d'obbligo e di proprietà della Marina del Giglio srl – schema allegato B1 alla presente), saranno di proprietà del Comune di Isola del Giglio poiché edificate a regola d'arte dalla Marina del Giglio, sui suoli preventivamente divenuti di proprietà comunale (l'atto di cessione dei suoli sopradetti, dovrà essere rogitato al momento dell'accordo definitivo di cui appresso), pertanto il Comune di Isola del Giglio ne potrà esercitare la potestà di proprietario fin dall'inizio dell'esecuzione materiale delle stesse; le suddette costruzioni resteranno acquisite in proprietà Comunale in conto Oneri di Urbanizzazione;
- 4)** La Marina del Giglio srl, dichiara la piena proprietà e disponibilità dei beni sopra elencati e la relativa buona provenienza civilistica, nonché ai sensi della legge n. 47/85, la provenienza urbanistica dei fabbricati ivi insistenti impegnandosi, laddove e se necessario, alla rimozione di eventuali manufatti precari se presenti.

Una struttura delle due, evidenziata nell'Allegato schema grafico allegato B2, con la Lettera B (avente destinazione d'uso: edilizia sociale - struttura semi residenziale per anziani), verrà data in gestione alla Marina del Giglio S.r.l., in diritto di superficie per 99 anni (senza oneri per il Comune ed a titolo gratuito per la Marina del Giglio srl; quest'ultima rimarrà obbligata all'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione a vari livelli per mantenere la struttura in piena efficienza per le finalità cui è destinata) dal momento della sua completa realizzazione attestata da uno specifico Collaudo Tecnico e Tecnico-Amministrativo che verrà condotto da un Tecnico di fiducia Comunale con Onorario a carico della Marina del Giglio S.r.l.; la cessione in diritto di superficie e la relativa gestione della struttura è subordinata alla preventiva totale realizzazione, certificazione e riconsegna dell'altra, identificata con la lettera A nell'allegato B2, che rimarrà a carico del patrimonio immobiliare del Comune il quale provvederà alla gestione dei servizi afferenti la relativa destinazione d'uso di centro benessere; il momento della detta certificazione amministrativa delle strutture edilizie, sigillerà definitivamente gli accordi che precedono la gestione della struttura identificata con la lettera B nell'allegato B2, e la Marina del Giglio rimarrà quindi definitivamente proprietaria degli immobili descritti al punto 1 e 2;

- 5) Le strutture identificate con le lettere A e B, dovranno essere realizzate dalla Marina del Giglio srl, entro mesi ventiquattro dalla sottoscrizione dell'atto transattivo definitivo ed una volta acquisiti i pareri e nulla osta necessari. Queste strutture sono meglio evidenziate nell'Allegato schema grafico allegato B2, con le Lett. A e B, e il detto allegato schema grafico che precede il Progetto preliminare da sottoporre all'approvazione consiliare, ne riporta i caratteri dimensionali e funzionali fondamentali e le consistenze delle aree di pertinenza, loro conformazione geometrica e posizione topografica;
- 6) La Marina del Giglio srl, si impegna altresì a cedere in proprietà al Comune di Isola del Giglio, al momento della formazione dell'accordo definitivo, tutti i terreni di sua proprietà, non ricompresi nell'atto d'obbligo sopra richiamato e meglio elencati in appresso: foglio di mappa n. 22, mappali nn. 86, 45, 46, 48, 59, 166, 167, 165, 168, 169, 170, 171, 59, 60, 53/parte restante, 53/parte, 54, 57, 163/parte, 164, 160/ parte, 159, 55/parte restante, 59/parte, 44 (come da schema planimetrico allegato B1 alla presente).
- 7) La Marina del Giglio srl, si impegna altresì a rinunciare, come rinuncia, a qualsiasi pretesa economica avanzata nei confronti del Comune di Isola del Giglio, sia per lavori eseguiti che per oneri di affitto e condominiali, sia ricompresi nella vertenza oggetto della presente narrativa che a qualsiasi altro titolo, nulla più pretendendo; parimenti il Comune non pretenderà alcun onere oltre quanto nella presente riportato;
- 8) Tutte le Operazioni e gli Impegni della Marina del Giglio S.r.l. debbono essere garantite, e sono garantite in quanto con la firma del presente ATTO le PARTI prendono e fanno propri tutti gli Impegni nello Stesso ascritti. Pertanto la Marina del Giglio S.r.l. si impegna contestualmente alla sottoscrizione dell'atto definitivo transattivo, ad accendere una fidejussione a garanzia di € 200.000 diconsi Euro duecentomila.
La garanzia sopra riportata dovrà essere esibita prima della sottoscrizione da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'atto transattivo definitivo; La Marina del Giglio srl altresì, dovrà produrre un certificato di destinazione urbanistica dei terreni, ai sensi della legge n. 47/85 art. 18, come modificato dal D.P.R. n. 380/01 art. 30, da allegare all'atto transattivo definitivo;
- 9) Rimangono a carico della Marina del Giglio srl, tutti gli oneri ed incombenze relative alla progettazione definitiva, esecutiva, sicurezza e direzione lavori, nonché certificazioni finali ed accatastamenti delle strutture;

- 10) La gestione dovrà prevedere le seguenti attività, secondo la carte dei servizi di cui appresso:
- Garanzia del servizio per almeno 11 mensilità con esclusione del mese di agosto, onde contribuire ad una più assidua presenza e presidio umano sul territorio isolano nei mesi con minor frequenza turistica;
 - Presenza di un operatore tecnico di riabilitazione fisica, che garantisca per almeno 30 ore annue, assistenza nella struttura (la detta figura potrà essere reperita anche nel territorio locale, purchè in possesso dei requisiti di legge – il contratto dei servizi, avente durata temporale da un anno a cinque anni, dovrà essere stipulato tra il Professionista e l’Azienda e trasmesso al Comune;
 - Gestione della struttura da parte della Marina del Giglio srl, che potrà avvalersi anche di collaborazione con soggetto laureato;
 - Tariffe delle prestazioni e dei servizi di assistenza, modalità di accesso, orari e tempi di erogazione, da comunicare preventivamente con il Comune a mezzo di apposito atto; le tariffe potranno essere aggiornate o confermate almeno ogni cinque anni;
 - Comunicazione dell’assetto organizzativo interno;
 - Comunicazione al comune per la diffusione delle informazioni;
 - Modalità e procedure per la presentazione dei reclami da parte degli utenti nei confronti dei responsabili dei servizi (eventuali reclami potranno essere rivolti al comune da parte degli utenti ed indirizzate all’ufficio di competenza);
 - Ogni utenza dovrà stipulare opportuno contratto con il gestore, facente capo ai servizi di cui sopra;
 - Costi di permanenza settimanale/bisettimanale nella struttura, le cui tariffe non potranno essere superiori ai valori medi locali in rapporto al periodo dell’anno interessato;
 - Esibizione della carta dei servizi all’utente, a mezzo di apposita bacheca;
 - Assistenza agli anziani per almeno ore una al giorno, per servizi legati alle piccole esigenze giornaliere domestiche, laddove richieste, da prestare con proprio personale dei servizi addetto;
 - Sconto del 20% per utenti residenti nell’isola;

Il presente ATTO ,costituito da N° 2 Pagine intere e quanto fin qui scritto e da allegato schema grafico progettuale, è stato Visto, Letto, Accettato e Sottoscritto dalle PARTI in data/...../2008, in Grosseto.

Per il
Comune Isola del Giglio

Per la
Marina del Giglio S.r.l.

COMUNE DI
ISOLA DEL GIGLIO
Grosseto
Ufficio Tecnico

Egr. Avv. NICOLA TAMBURRO
Via S. di Santarosa, 5
58100 Grosseto
E p.c. Sindaco e Giunta Comunale
sede

Oggetto: **GIUDIZIO n. 3194/2000 R.A.C. pendente avanti il Tribunale di Orbetello tra la Soc. Marina del Giglio ed il Comune di Isola del Giglio.**

Per quanto all'oggetto riportato e vista la documentazione pregressa intercorsa inclusa la Vs del 10/01/2007, essendo stato incaricato questo ufficio dalla Giunta Comunale di procedere alla verifica della proposta avanzata dalla Marina del Giglio srl ed avendo al contempo ricevuto indirizzi nei contenuti di una possibile transazione da praticare con l'azienda avente finalità risolutiva del contenzioso e rispetto dei benefici dovuti al territorio, si richiede alla S.V., opportuno parere giuridico, quale soggetto legale incaricato dall'Ente, sugli atti alla presente allegati e sul rapporto di fattibilità del profilo amministrativo alla Giunta relazionato.

Allegati:

- [redacted] proposta di deliberazione alla Giunta Comunale e suoi allegati B, B1 e B2;

- [redacted] copia stralcio P.R.G. e norme di attuazione;

- [redacted]

Dati i tempi ristretti si sollecita cortese riscontro a quanto richiesto.

Cordiali saluti.

Il Responsabile U.T.C.:

COMUNE DI
ISOLA DEL GIGLIO
Grosseto

Ufficio Tecnico

Egr. Avv. NICOLA TAMBURRO
Via S. di Santarosa, 5
58100 Grosseto

Oggetto: ***GIUDIZIO n. 3194/2000 R.A.C. pendente avanti il Tribunale di Orbetello tra la Soc. Marina del Giglio ed il Comune di Isola del Giglio Rif. nota del 28/07/08 pervenuta al protocollo generale n. 6119 del 31/07/08;***

Egregio Avvocato, in esito alla Sua missiva del 28/07/08 sopra richiamata, con la presente tengo a precisare quanto in appresso riportato.

In sostanza, come da Lei stesso riportato nella nota, la Soc. Marina del Giglio srl, manterrebbe la proprietà dell'immobile BX09, quale opera di urbanizzazione secondaria, dato il motivo molto semplice residente nell'obbligo dato alla Soc. Marina del Giglio dall'Ente Locale ad assumere su di sé non solo l'onere dell'Opera di urbanizzazione secondaria, ma a soggiacere alla manutenzione della medesima fino al momento in cui l'Ente medesimo non ritenga di poter consentire un eventuale cambio di destinazione d'uso urbanistico della stessa.

Quanto detto avviene per portare avanti un'altra opera avente valenza sociale e riferimento specifico in quelle opere di urbanizzazione secondaria che il comma II° lett. g) dell'art. 4 della legge n. 847/64 viene a statuire.

Le due opere quindi, quella di urbanizzazione secondaria che rimane alla Società come da Ella ricordato e quella di urbanizzazione secondaria tra cui è inclusa quella da realizzare, consentono di innalzare il livello dei servizi pubblici sul piano locale, alleggerendo (D.I.M. 1444/68 e s.m.i. art. 3 comma II°) il carico urbanistico dell'Isola.

Si tratta in sostanza, dello scambio di beni destinati a servizi dove l'Ente, per le ragioni meglio espresse nella proposta di deliberazione, riconverte la funzione puntuale dei beni precedentemente da ottenere con l'atto d'obbligo del 1975, ottenendo un innalzamento della qualità delle urbanizzazioni e servizi nel territorio, in linea con gli atti d'indirizzo governativo e con la politica economica derivante.

Non si tratta quindi di scambio di valori economici tradizionali, salvo che per l'ottenimento di una maggiore superficie di territorio che cede l'Azienda (circa Ha 1,5) rispetto all'atto d'obbligo del 1975, ma di edifici destinati ad opere di urbanizzazione e quindi di valori legati alla qualità dei

servizi medesimi e su questo fronte il ritorno all'Ente è molto più che giustificato.

Quanto da Lei asserito circa il gravame degli oneri derivanti dalla detenzione di "Opere di Urbanizzazione", trova perfettamente d'accordo lo scrivente, quanto è vero che i valori asseriti in perizia in prima valutazione dell'Architetto Mazzoli ed in seconda valutazione dell'Ing. Savelli (atti facenti capo al presente procedimento), non hanno generato espressione di parere positivo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale dallo scrivente diretto; allo stesso modo non concorrono nella valutazione dei benefici che l'Ente avrebbe in contropartita, se non per la convenienza dell'Ente di elidere un contenzioso che di fatto non consente la fruizione pubblica dei cespiti di che trattasi.

Quanto alla concessione di un servizio per 99 anni con diritto di superficie, possibilità ampiamente ammessa dalla normativa di P.R.G. (art. 47 delle N.T.A. più volte richiamate nella proposta di deliberazione), contiene essa tre importanti caratteri:

- il rispetto della normativa di PRG da parte dell'Ente Locale, nell'ammettere la realizzazione, di strutture in concessione, realizzate nella zona a verde attrezzato da parte di privati proprietari;
- l'esistenza di un contratto ancora vigente, poiché ancora non risolto (atto d'obbligo del 1975) e quindi la possibilità di generare modifiche allo stesso nella fase di definitiva transazione stragiudiziale;
- la volontà dell'Ente Locale ad incrementare i livelli dei servizi dell'Isola, ammettendo nel sistema la detta realizzazione dell'opera su proprietà divenuta pubblica, con oneri a carico della Marina del Giglio srl;

La Durata della Gestione non pare eccessiva, nel momento in cui l'Azienda rimane obbligata alla realizzazione di opere di manutenzione legate all'efficienza della struttura ed alla relativa usabilità o agibilità, nonché efficienza dei servizi da rendere.

Punto di riflessione importante rimane invece quello da Lei posto relativamente alle garanzie per l'Ente Locale, motivo per cui è stata Ella coinvolta, da contemplare nel contratto di gestione che dovrà stipularsi.

Per quanto sopra è opportuno che Lei valuti le possibili addizioni e/o modifiche da apportare ai contenuti delle linee guida relative alla gestione, in ordine alle garanzie per il Comune, tenuto presente che la sottoscrizione del proposto pre-accordo da parte dell'Azienda costituisce motivo irreversibile d'impegno per la medesima, come nella proposta di deliberazioni ed allegati riportato, nel momento in cui la proposta dovrà essere per condizione riportata all'indirizzo Consiliare solo successivamente.

RingraziandoLa per la fattiva collaborazione prestata e per i chiarimenti richiesti sul profilo proposto, questo Ufficio ritiene di dover praticare opportuna riunione operativa, anche presso il Suo Studio, possibilmente entro e non oltre il giorno 23/09/2008 e nelle giornate di martedì o mercoledì, dalle ore 10,00 e seguenti, congiuntamente con l'Organo di Governo Giunta ed il Segretario Comunale, per la definizione dei dettagli e per chiarimenti operativi necessari ai fini conclusivi della pratica.

Cordiali saluti.

Il Sindaco:
Attilio BROTHEL

Il Responsabile U.T.C.:
Dott. Ing. Giovanni BATTISTI

QUADRO NORMATIVO POSTO A BASAMENTO ATTO TRANSATTIVO TRA : COMUNE ISOLA DEL GIGLIO – MARINA DEL GIGLIO

Al fine di illustrare quanto la Normativa di Settore pone a supporto dell'Atto Transattivo che si sta avviando tra Ente Locale e "Marina del Giglio", ripercorrendone contestualmente l'evolversi storico coerente con il contesto Normativo facente capo alle N. T. A. del P. R. G. vigente (Art. 47), nonché con le modalità Convenzionali che con detto Atto Transattivi verranno utilizzate si richiama nel Merito e nei Contenuti la Risoluzione Ministeriale 11-10-2001 N° 157/E. Essa è stata emanata a fronte di istanza intesa ad ottenere l'esatta applicazione del D. P. R. 633/1972 nel caso di un " *project financing* " avente ad oggetto l'ampliamento, la ristrutturazione, la gestione di un impianto sportivo di proprietà Comunale, che viene dato in Concessione (per la Gestione) con Atto Convenzionale per anni trenta al Soggetto Imprenditoriale.

Nel parere che viene emanato si richiamano con il II° comma nel merito i contenuti della qualità urbanistica delle opere di urbanizzazione primaria, unitamente ai loro riferimenti Legislativi, con il comma III° viene unitamente a richiamarsi la circolare Ministeriale 17-04-1981 N° 17 ad ulteriore chiarificazione Normativa per le opere di urbanizzazione secondaria. Il V° comma richiama poi quanto già chiarito con la circolare ministeriale N° 320947 del 10 giugno 1995 e N° 399623 del 3 ottobre 1985 " **che il termine quartiere riferito ai mercati, agli impianti sportivi ed alle aree verdi non può intendersi restrittivamente in senso letterale, ma va interpretato in senso logico-evolutivo, tenendo conto della attuale realtà urbanistica ;....**"

Premesso che l'Art. 10 della L. N° 765/1967 comma I° (sostituirà Art. 31 L. N° 1150/1942) obbliga a chiedere Licenza Edilizia (oggi "Permesso di Costruire ") per poter edificare opere di urbanizzazione, che l'Art. 8 della stessa Legge N° 765/1967 avvia la Tematica Convenzionale Pubblico-Privato come Modello Contrattuale su cui poggiare l'onere dovuto da parte del Soggetto Privato per realizzare le opere di urbanizzazione primaria e parte delle opere di urbanizzazione secondaria, in detto Art. ritroviamo il riferimento che l'Opera viene a qualificare : Art. 4 L. N° 847/1964.

Tanto il nesso urbanistico risiede nel rapporto *ex ante* con il territorio nel suo insieme, da cui nasce l'Art. 47 N. T. A. del P. R. G. vigente che si lega con il D. I. M. N° 1444/1968 Art. 3 lett. c), quanto il nesso funzionale a scala edilizia lega le varie destinazioni d'uso possibili *ex post* descritte, utilizzando il sistema ad esclusione dell'art. 47 delle N. T. A., a confronto con l'Art. 4 della L. 29-09-1964 N° 847 come integrata dall'Art. N° 44 della L. 22-10-1971 N° 865.

In queste condizioni è pertanto chiaro il peso che va dato alla realtà urbanistica del contesto che deve avere quale obiettivo prioritario il portare a conclusione l'Impegno cui la Norma non concede di sottrarsi e che fa capo all'Atto Base generante dissonanza urbana laddove non si giungesse a richiudere quella Contrattualità i cui risultati alla Collettività sono dovuti.