



COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **258**

in data **04/12/2025**

Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventicinque** addì **04 - quattro** - del mese **dicembre** alle ore **14:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

AUTORIZZAZIONE ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO TRANSATTIVO E APPROVAZIONE DEL RELATIVO SCHEMA DI ACCORDO RIVOLTO ALLA COMPOSIZIONE BONARIA DI UNA CONTROVERSA IN ESSERE CON LA SOCIETÀ ITALIANA PETROLI SPA

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

MASSARI Marco	Sindaco	SI
DE FRANCO Lanfranco	Vice Sindaco	SI
BONDAVALLI Stefania	Assessore	NO
BONVICINI Carlotta	Assessore	SI
MAHMOUD Marwa	Assessore	SI
MIETTO Marco	Assessore	SI
NEULICHEDL Roberto	Assessore	NO
PASINI Carlo	Assessore	SI
PRANDI Davide	Assessore	SI
RABITTI Annalisa	Assessore	NO

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Segretario Generale: **MARENGO Dr. Donato Salvatore**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

1. con contratto di concessione in uso approvato con delibera di Giunta comunale n. 12428/3037 del 26/09/1989, il Comune di Reggio Emilia concedeva a favore della sig.ra Cucchi Edoarda l'area comunale sita in viale del Partigiano, per la costruzione di un impianto di distribuzione carburanti sull'area di proprietà del Comune stesso, ubicata in Reggio Emilia e censita al NCEU sul foglio 188 col mappale 124 (ex mappale 77) di mq. 1920;
2. la concessione veniva stipulata tra il Comune di Reggio Emilia e la sig.ra Cucchi in data 14/12/1989 e registrata al Rep. n. 49529;
3. il contratto di concessione aveva una durata di anni 30 a decorrere dall'esecutività del provvedimento sopra citato e il Comune si riservava la facoltà di revocare la concessione con un preavviso di 18 mesi per intervenute necessità connesse con la destinazione di PRG del terreno in argomento, propriamente rivolta a finalità di pubblico interesse;
4. soltanto in ipotesi di revoca da parte del Comune, la concessione prevedeva l'impegno del concessionario a riportare l'area in pristino stato completamente a sue spese, restituendola all'ente proprietario senza pretendere indennizzo alcuno. Mentre nulla era previsto al riguardo in caso di naturale scadenza della concessione;
5. il corrispettivo annuo pattuito era commisurato alla quantità di carburante acquistato e caricato sui registri UTIF nella costruenda stazione di servizio, secondo i criteri riportati nella stessa concessione ed in particolare al punto 2) del dispositivo della deliberazione di Giunta comunale n. 12428/3037 del 26/09/1989;
6. all'originaria concessionaria è subentrata Fina Italiana Spa, previa formale accettazione da parte del subentrante delle condizioni contrattuali di cui alla menzionata delibera n. 12428/3037 del 26/09/1989 e successivo atto di rep. n. 49529 sopra richiamato. A Fina Italia Spa subentrava, a seguito di cambio denominazione/fusione Total Erg Spa ed infine Società Italiana Petroli Spa;
7. in data 02/04/2019 con lettera PG n. 60718 il Comune di Reggio Emilia comunicava al concessionario (Italiana Petroli Spa) che il contratto di concessione sarebbe scaduto in data 13/11/2019 e invitata lo stesso a comunicare l'eventuale interesse a mantenere l'area. Alla comunicazione non seguiva nessun riscontro;
8. in data 04/03/2021 con Pec agli atti al PG n. 56084 il Comune di Reggio Emilia comunicava alla Società Italiana Petroli Spa l'avvenuta scadenza della concessione, invitando i tecnici incaricati dal concessionario ad un sopralluogo al fine di procedere ad una ricognizione dei manufatti esistenti sull'area;
9. il concessionario proponeva ricorso al TAR Parma, iscritto al n. 72/2021 RG, per l'annullamento, previa sospensione dell'efficacia, della comunicazione PG 56084 del 04/03/2021. Il TAR accoglieva, con ordinanza n. 58/2021 la domanda cautelare con sospensione del provvedimento impugnato e fissazione dell'udienza di merito in data 22/09/2021;

10. il concessionario proponeva altresì ricorso per regolamento preventivo di giurisdizione innanzi alla Suprema Corte di Cassazione RG n. 14059/2021 e conseguentemente il TAR Parma, con ordinanza n. 235/2021, sospendeva il giudizio in attesa della definizione del regolamento preventivo di giurisdizione;
11. la Corte Suprema di Cassazione Sezioni Unite dichiarava, con Ordinanza n. 16763/2022, la giurisdizione del giudice ordinario e conseguentemente il TAR Parma, con sentenza n. 281/2022 pubblicata in data 06/10/2022, dichiarava il ricorso RG 72/2021 improcedibile.
12. Italiana Petroli Spa non ha provveduto a riassumere il giudizio innanzi al giudice ordinario con conseguente estinzione del processo;
13. all'esito dei giudizi sopra indicati il Comune inviava a Italiana Petroli Spa comunicazione, PG n. 232102 del 11/10/2022, di richiesta sopralluogo congiunto, a scopo ricognitivo dei beni acquisiti al patrimonio comunale in forza del principio di accessione e ai fini del superamento dello stato di occupazione senza titolo;
14. con Pec agli atti al PG n. 232964 del 11/10/2022 Italiana Petroli Spa riscontrava la missiva del Comune invitandolo ad astenersi dal porre in essere comportamenti o atti lesivi per la scrivente;

Dato atto che:

- le parti si sono trovate in disaccordo riguardo alla corretta identificazione della natura giuridica del bene e sul conseguente negozio giuridico:
 - o il Comune riteneva che trattasi di bene appartenente al patrimonio indisponibile dell'Ente, sia per il titolo di provenienza (attuazione di piano di zona comparto Peep Pappagnocca – Decreto Regione Emilia Romagna n. 340 – rep. n. 311 del 21 novembre 1975) che per la destinazione pubblica impressa in fatto e in diritto (PRG 1984, vigente ratione temporis destinazione “Verde Pubblico Attrezzato”, uso consentito U.31 – attrezzature e servizi relativi alle attività di distribuzione carburanti). Di tal che se ne trarrebbe che il titolo giuridico non possa che essere quello di concessione-contratto, ragion per cui la concessione di che trattasi risulterebbe scaduta in data 13/11/2019;
 - o Italiana Petroli Spa rileva invece che l'area in questione appartiene sì al patrimonio indisponibile comunale, ma non risulterebbe destinata a finalità di pubblico interesse, con la conseguenza che il rapporto intercorrente tra le parti, malgrado rechi erroneamente la denominazione di concessione di suolo pubblico, si inquadri pacificamente nello schema privatistico della locazione e pertanto alla scadenza si è rinnovata tacitamente di ulteriori 6 anni in mancanza di apposita disdetta da parte del locatore;
- Le parti si sono trovate in disaccordo anche in merito alla proprietà dei beni costruiti sull'area, nulla disponendo la concessione originaria al riguardo:
 - l'Amministrazione comunale ritiene che le strutture ivi insistenti e ancorate al suolo siano state acquisite al patrimonio comunale in forza del principio di accessione (ex artt. 952 e 953 c.c.);

- Italiana Petroli invece sostiene che i beni e le attrezzature dell'impianto di distribuzione dei carburanti in esame sono di proprietà esclusiva della stessa.

Constatato che sul tema della presente controversia, si rilevano in giurisprudenza orientamenti non concordi, in particolare tra le varie pronunce si ritiene opportuno ricordare: TAR Emilia Romagna n. 285/2021, TAR Sardegna n. 229/2019, TAR Lazio, Roma, n. 6906/2017, TAR Emilia Romagna n. 940/2022, TAR Puglia n. 1821/2022, nonché l'ordinanza della Corte di Cassazione n. 4079 del 18/02/2020, che richiama anche l'ordinanza della Cassazione Sezioni Unite n. 13664 del 21/05/2019;

Considerato che:

- attualmente la società Italiana Petroli Spa sta continuando ad occupare l'area in parola adibita a distributore di carburante versando regolarmente al Comune il canone derivante dagli impegni presi con la sottoscrizione della concessione scaduta in data 13/11/2019, vale a dire l'importo di € 1.032,91 conguagliandolo l'anno successivo in base alla quantità di carburante acquistato annualmente. Pertanto mediamente negli ultimi 5 anni (dal 2020 al 2024) Italiana Petroli S.p.A. ha corrisposto annualmente al Comune un canone di circa € 6.300,00;
- Italiana Petroli spa ha proposto al Comune la sottoscrizione di un accordo transattivo al fine di addivenire ad una composizione bonaria della vicenda, con rinuncia alle azioni giudiziarie attuali e future, con proposta di pagamento di un canone annuale complessivo pari ad € 18.000, innalzato ad € 22.000,00 su richiesta dell'amministrazione comunale;

Rilevato che a seguito di successive interlocuzioni si è pervenuti ad un accordo transattivo tra le parte il cui contenuto prevede, tra le altre:

1. la stipula di un contratto di locazione della durata di anni 9 senza possibilità di rinnovo alla scadenza;
2. il pagamento annuale di un canone pari ad € 22.000,00 per l'uso dell'immobile di proprietà comunale posto in viale del Partigiano adibito ad impianto di distribuzione di carburanti, attualmente censito al catasto Terreni al foglio 188 di Reggio Emilia, mappale 307, qualità Ente Urbano della superficie di mq 1.920, ed al Catasto Fabbricati al foglio 188, mappale 307, sub 1, categ. E/3, Rendita € 6.594,00 e sub 2, categ. C/1, cl. 12, cons. mq 87, superficie catastale mq 84, Rendita € 2.408,34, entrambi intestati al Comune di Reggio Emilia proprietà per l'area e a Italiana Petroli Spa proprietà superficaria;
3. l'obbligo a carico della controparte, prima della restituzione formale al termine della locazione, di demolizione ed asportazione di ogni struttura ed impianto presenti in superficie, la rimozione di ogni elemento presente nel sottosuolo e l'eventuale bonifica di suolo e sottosuolo laddove risultassero contaminati;

Dato atto dei numerosi incontri con la controparte volti a definire la transazione;

Constatato che:

- sussiste la convenienza per l'Amministrazione di chiudere il contenzioso con una transazione bonaria che consenta di evitare la lite ed eliminare ogni altra ragione di contesa, senza che ciò comporti attribuzione di alcuna responsabilità o riconoscimento delle rispettive pretese, visto che in caso di instaurazione di un giudizio l'esito risulterebbe assolutamente incerto, considerati la particolare complessità del tema in oggetto e il non pacifico indirizzo giurisprudenziale in merito;
- il presente accordo transattivo presenta un indubbio vantaggio economico per l'Amministrazione Comunale, prevedendo:
 - un consistente aumento del canone annuale rispetto a quanto percepito fin'ora, passando da €6.300,00 a €22.000,00;
 - la messa in carico alla controparte degli oneri per la riduzione in pristino dell'area prima della restituzione formale al termine della locazione a garanzia della quale è tenuta a rilasciare una fideiussione bancaria dell'importo di €400.000,00;
 - di pervenire finalmente a regolarizzare una situazione di fatto che si protrae da ormai cinque anni;

Visto l'allegato parere ex art. 208, comma 2, D. Lgs. n. 50/2016 espresso dall'Avvocatura comunale in ordine alla opportunità della transazione in oggetto;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal responsabile del Servizio interessato, formulato sulla presente proposta di provvedimento, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs 267/2000;

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal responsabile del Servizio Finanziario sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 267/2000;

Visto l'allegato parere del Collegio dei revisori contabili;

Visto il D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

Con voti unanimi palesemente espressi

DELIBERA

1. di richiamare le premesse a fare parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di autorizzare la transazione della controversia descritta in premessa ai patti ed alle condizioni indicate nell'allegato schema di accordo transattivo;
3. di approvare lo schema di accordo transattivo che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);

4. di dare atto che in data 10 novembre 2025 sono stati messi a disposizione del collegio dei revisori - affinché esprimano il parere di competenza – gli atti che compongono l'odierna pratica;
5. di dare atto che la transazione verrà sottoscritta, per il Comune di Reggio Emilia, dal dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica, al quale viene conferito con il presente atto apposito mandato e autorizzazione a compiere tutti gli atti conseguenti;
6. di riconoscere all'ufficio competente alla stipula del contratto in argomento la possibilità di inserire nello stesso (fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente atto) tutte le eventuali integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire aspetti del negozio stesso al fine di addivenire al suo puntuale perfezionamento, con facoltà di provvedere altresì alla rettifica di eventuali errori nella descrizione degli obblighi previsti in contratto, nella individuazione della controparte, nonché ad includere clausole d'uso o di rito, dando fin d'ora per approvate tali precisazioni, integrazioni o rettifiche;
7. di dare atto che il presente accordo dovrà essere registrato ai sensi del D.P.R 26 aprile 1986, n. 131 e successive modificazioni e integrazioni a cura del Comune di Reggio Emilia che chiederà il rimborso al Conduttore di quanto da esso dovuto, come disposto all'art. 14 dell'accordo allegato alla presente deliberazione;
8. che le suddette spese troveranno copertura sul capitolo 9245 denominato "Spese amministrative per gestione contratti patrimonio imposte e spese registro", impegno n. 25/811 del Bilancio 2025, codice prodotto-progetto 2025_PD_3802;
9. di stabilire che si provvederà ad accertare i canoni annui pari ad €22.000,00 tramite provvedimenti successivi;

Inoltre

LA GIUNTA COMUNALE

Ritenuto che ricorrono particolari motivi d'urgenza
Visto l'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000

Con voti unanimi palesemente espressi;

DELIBERA

di dichiarare il provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

MASSARI Marco

IL SEGRETARIO GENERALE

MARENCO Dr. Donato Salvatore