



COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA

I.D. n. **69**

in data **16/04/2026**

# Estratto del Verbale di Seduta

DELLA GIUNTA COMUNALE DI REGGIO EMILIA

L'anno **duemilaventisei** addì **16 - sedici** - del mese **aprile** alle ore **09:30** nella sede municipale, ritualmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, per la trattazione del seguente oggetto:

**AUTORIZZAZIONE ALLA TRANSAZIONE DI CONTENZIOSO AVENTE AD OGGETTO L'OPPOSIZIONE ALLA STIMA DI IMMOBILE INTERESSATO DAL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DENOMINATO "PRU\_IP-9A - AMBITO ZONA STAZIONE - COMPARTO EX ENOCIANINA" ED APPROVAZIONE DEL RELATIVO SCHEMA DI ACCORDO**

Alla discussione dell'oggetto sopraindicato, sono presenti:

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

Presiede: **MASSARI Marco**

Assiste il Segretario Generale: **BENEDETTI Dr.ssa Lorenza**

**LA GIUNTA COMUNALE**

## Richiamate:

1. la deliberazione di Consiglio Comunale I.D. n.116 del 12/11/2018, di adozione ai sensi del combinato disposto degli articoli 22 comma 1 lett. b) e 35 comma 1 della L.R. 20/2000 e s.m.i., del Programma di Riqualficazione Urbana denominato PRU\_IP-9a, zona stazione – ambito ex Enocianina - in variante alla programmazione del POC, da attuarsi come piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica;
2. la deliberazione di Consiglio Comunale - n. 46 del 08/04/2019 di approvazione, ai sensi del combinato disposto degli articoli 22 comma 1 lett. b), 31 comma 4 e 35 comma 1 della L.R. 20/2000 e s.m.i., del programma di riqualificazione urbana nel cui ambito è prevista la realizzazione della nuova sede della Polizia Municipale, comportante l'apposizione dei vincoli espropriativi necessari alla realizzazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità ivi previste ai sensi dell'art. 8 e 13 della L.R. 37/2002 e la dichiarazione di pubblica utilità delle medesime opere, ai sensi dell'art. 31 comma 2 bis della L.R. 20/2000 e dell'art. 15 della L.R. 37/2002;
3. l'atto dirigenziale n. 69 del 28/01/2021 con cui si è provveduto a determinare in via provvisoria l'indennità di espropriazione da corrispondere alla ditta n. 1 di Piano Particellare (elaborato 13 del PRU);
4. la determinazione dirigenziale n. 784 di R.U.A.D. del 14/05/2021 con la quale ai sensi dell'art. 20 comma 14 ed art. 26 del D.P.R. 327/2001, per effetto della sua mancata condivisione, è stata depositata presso il MEF – Ragioneria Territoriale dello Stato di Bologna (ex Cassa Depositi e Prestiti), la somma offerta e non condivisa (Ditta n. 1 - deposito definitivo Nr. Nazionale/Nr. Provinciale 1363854/1472031 di € 200.000,00);
5. la determinazione dirigenziale n. 1080 di R.U.A.D. - REP. N. 56009 del 02/07/2021 con cui è stata decretata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 comma 14 – art. 26 comma 11 e 23 del D.P.R. n. 327/2001 (T.U.E.) e successive modificazioni e integrazioni, la espropriazione a favore del Comune di Reggio Emilia dell'immobile, di seguito identificato, interessato dalla realizzazione del Programma di Riqualficazione Urbana denominato "PRU\_IP 9a – AMBITO ZONA STAZIONE – COMPARTO EX ENOCIANINA":  
Ditta n. 1 di Piano Particellare – Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia Foglio 137 mappale 56 - sub. 6 e mappale 57 – graffiati in unica unità immobiliare - Zona censuaria 2 - Cat. D/1 - Rendita Euro 13.984,00 ubicato in Reggio Emilia - Viale IV Novembre n. 15 - piano T-1;
6. la nota del 01/03/2023 Prot. n. 4/23 inviata tramite PEC acquisita agli atti con Protocollo PG/2023/0061322 del 06/03/2023, con la quale la Commissione Provinciale ha comunicato la stima relativa alla determinazione dell'indennità definitiva di esproprio, a favore del proprietario espropriato ammontante a complessivi € 477.000,00 (Euro quattrocentosettantasettemila/00); ciò a seguito di

richiesta formulata da parte del Comune di Reggio Emilia, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 21 commi 15 e 16 D.P.R. 327/2001;

Dato atto che:

- con deliberazione n. 91 I.D. del 27/4/2023 la Giunta Comunale autorizzava a proporre ricorso alla Corte d'Appello di Bologna in opposizione alla stima della Commissione Provinciale Espropri ex art. 54 DPR 327/01 e art. 29 D.Lgs. 150/11 - Causa Civile R.G. 763/2023;
- con ordinanza del 14/4/2025 il Consigliere Istruttore disponeva l'espletamento di CTU volta a determinare l'indennità effettivamente spettante all'espropriato e conferiva a tal fine incarico al geom. Sergio Zanni con studio in Reggio Emilia; a seguito della nomina da parte della Corte di Appello del Consulente Tecnico d'Ufficio e dalle parti dei rispettivi CTP, in data 29/05/2025 sono iniziate le operazioni peritali proseguite con un sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima e successive sedute; nel corso delle suddette operazioni peritali, a seguito degli inviti rivolti alle parti dal CTU ad esperire tentativi di conciliazione e delle conseguenti interlocuzioni intervenute, sono emerse posizioni sensibilmente divergenti;
- dopo ampie interlocuzioni e confronti tecnico-estimativi in contraddittorio, permanendo una significativa distanza tra le parti sulla quantificazione economica della somma ritenuta congrua per definire bonariamente la controversia, il CTU, su invito delle parti, ha formulato una proposta conciliativa esposta nella seduta del 13 marzo 2026 e recepita nel verbale sottoscritto dalle parti presenti, inviato alle stesse parti con PEC acquisita agli atti al n. 66249 di P.G. del 17 marzo 2026 di P.G. al cui contenuto integrale si rinvia; in particolare il CTU, si riporta testualmente *auspicando il conseguimento di una soluzione bonaria della controversia e accogliendo la richiesta pervenuta, ritenendo che una definizione stragiudiziale della vertenza possa considerarsi di comune e reciproco interesse per le Parti, sia sotto il profilo economico che dal punto di vista pratico e delle tempistiche, invita le Parti a considerare un accordo transattivo che propone nei seguenti termini: senza alcun riconoscimento reciproco ed esclusivamente ai fini transattivi, il CTU propone la definizione della vertenza tramite il versamento della somma onnicomprensiva in denaro da parte del Comune di Reggio Emilia in favore del sig. (omissis) pari a Euro 280.000,00 (euro duecentoottantamila/00), dichiarando in tal modo "tombalmente" cessato ogni motivo di lite e con espressa rinuncia ad ogni reciproca pretesa inerente e/o connessa al presente contenzioso; spese tecniche, spese di CTU e spese legali interamente compensate tra le Parti, e conseguente impegno delle Parti ad abbandonare il presente procedimento pendente avanti la Corte D'Appello di Bologna.*  
*Si dà fin d'ora atto che tale accordo transattivo è subordinato all'ottenimento dei necessari atti di ratifica ed autorizzativi alla transazione da parte degli organi della Pubblica Amministrazione, previsti per legge... In caso di accettazione della proposta conciliativa, il CTU quantifica forfettariamente il proprio onorario a saldo per le attività svolte, comprensivo dell'onorario del proprio ausiliario geom. Giangrandi e di tutte le spese sostenute, per un onorario a saldo pari a Euro 16.000,00 (sedicimila/00), oltre Cassa geometri e Iva di legge, per un totale di € 20.500,00 onnicomprensivo; la proposta conciliativa del CTU prevede*

*espressamente che il pagamento dell'onorario a saldo, sopra indicato, venga corrisposto integralmente in unica soluzione dal Comune di Reggio Emilia; di conseguenza, il Comune di Reggio Emilia, a sua volta, corrisponderà al sig. (omissis) la somma di 280.000,00 euro dal quale verrà dedotta la quota parte pari al 50% delle spese di CTU a carico del sig. (omissis);*

Considerata che la proposta conciliativa è stata formulata dal C.T.U. e che nel giudizio di merito – che proseguirebbe in caso di mancato accordo transattivo – il Giudice non disporrebbe una nuova perizia ma farebbe riferimento a quella che verrebbe prodotta in atti dallo stesso CTU a conclusione delle operazioni peritali;

Considerato altresì:

- che l'importo proposto in termini di proposta conciliativa è di molto inferiore alla stima della C.P. pari ad € 477.000,00 opposta dal Comune di Reggio Emilia;
- che il risultato del giudizio di merito è fortemente condizionato dalla unicità e peculiarità del bene oggetto di stima per cui molto elevato è il grado di imprevedibilità dell'esito finale, certamente al di sopra della ordinaria alea estimale. Si rileva al riguardo che ciò che è stato contestato dal Comune in sede di opposizione alla stima della C.P. avanti la Corte di Appello è la non utilizzabilità dei valori OMI e conseguente non utilizzo del criterio sintetico comparativo che a sua volta presuppone la comparabilità degli immobili presi a riferimento e rappresentatività dei dati utilizzati; ciò appunto in ragione della unicità - specificità e rarità dell'oggetto di stima; peraltro nel caso di specie la scarsa dinamicità del mercato, che non ha consentito l'individuazione di un congruo numero di dati utili per l'applicazione di metodi comparativi pluriparametrici, orienta l'estimatore all'utilizzo di altri criteri e specificatamente nel caso di specie, come ampiamente documentato negli atti di causa, all'utilizzo del metodo analitico del valore di trasformazione. Le diverse variabili di calcolo che possono essere assunte dall'estimatore in sede di applicazione di detto criterio accentua indubbiamente l'alea estimale;
- che il giudizio di merito, inoltre, espone il Comune al rischio se non alla certezza di dover corrispondere somme a titolo di interessi sul differenziale (indennità definitiva determinata in sede giudiziale – indennità provvisoria già depositata). L'incertezza riguarda infatti solo l'entità del differenziale ma non certo la doverosità degli interessi dovuti dalla data del decreto di esproprio fino alla definizione del giudizio di merito, in ragione dell'effetto liberatorio per l'autorità espropriante della sola somma depositata presso il MEF – Ragioneria Territoriale dello Stato di Bologna (ex Cassa Depositi e Prestiti) - deposito definitivo Nr. Nazionale/Nr. Provinciale 1363854/1472031), come da univoca giurisprudenza (cfr. ex multis Corte di Cassazione, Sezione I civile n.14890 del 15/06/2017; Corte di Cassazione, Sezione I civile n.575 del 15/01/2015; Corte di Cassazione, Sezione I civile n.1596 del 03/02/2012). In buona sostanza la transazione si dimostra economicamente vantaggiosa per il Comune in quanto a fronte della corresponsione di un importo di € 280.000,00 si avrebbe una tacitazione definitiva di ogni potenziale pretesa della parte convenuta nei confronti dell'Amministrazione a titolo di indennità di espropriazione, mentre in caso di prosecuzione della controversia e di esito sfavorevole o anche favorevole nel caso di riduzione del prezzo stimato dalla C.P.

ma superiore alla indennità depositata, la somma finale che verrebbe posta a carico del Comune in aggiunta alla quota già depositata, verrebbe maggiorata degli interessi;

- che la prosecuzione del giudizio di merito espone altresì il Comune al rischio di dover pagare ancorché in termini di probabile compensazione legale, le spese legali del giudizio di merito e di consulenza (CTP E CTU e consulenti), destinate ad aumentare in termini rilevanti nel caso di prosecuzione delle operazioni peritali e di successivo giudizio di merito; con riferimento ai costi della CTU si richiama con specifico riferimento ai giudizi ad oggetto le indennità di esproprio il principio della Suprema Corte secondo cui *la consulenza tecnica d'ufficio è un atto compiuto nell'interesse generale di giustizia e dunque nell'interesse comune delle parti, trattandosi di un ausilio fornito al giudice da un collaboratore esterno e non di un mezzo di prova in senso proprio; le relative spese rientrano pertanto tra i costi processuali suscettibili di regolamento ex artt. 91 e 92 c.p.c., sicché possono essere compensate anche in presenza di una parte totalmente vittoriosa, costituendo tale statuizione una variante verbale della tecnica di compensazione espressa per frazioni dell'intero. Ben può il giudice, dunque, ripartire le spese della consulenza tecnica d'ufficio in quote uguali tra la parte soccombente e la parte totalmente vittoriosa, senza violare, in tal modo il divieto di condanna di quest'ultima alle spese di lite, atteso che la compensazione non implica una condanna, ma solo l'esclusione del rimborso* (così Cass. Sez. I civ. 11068 del 10/06/2020; negli stessi termini Cass. Sez. I n. 34199 del 15/11/2021; Corte di Appello di Bologna Sez. I civile del 11/05/2016);
- che alla luce della sussistenza di una situazione di ragionevole incertezza sull'esito della controversia in atto la transazione si dimostra economicamente vantaggiosa per il Comune in quanto a fronte della corresponsione della somma convenuta si avrebbe una tacitazione definitiva di ogni potenziale pretesa da parte di controparte;
- che nulla osta all'anticipazione da parte del Comune della quota dovuta al CTU a carico del soggetto espropriato;

Ritenuto pertanto che sussistano l'opportunità e la convenienza per l'Amministrazione di chiudere il contenzioso con la proposta conciliativa e transazione prospettata;

Ritenuto di individuare il Dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica quale responsabile del procedimento competente per l'oggetto della materia e di conferirgli pertanto delega per la stipula dell'atto in nome e per conto del Comune;

Ritenuto di esprimersi favorevolmente in merito allo schema di accordo transattivo predisposto dai legali delle parti;

Dato atto che la spesa derivante dall'accordo transattivo a titolo di indennità di espropriazione trova copertura per la quota di € 80.000,00 alla Missione 3 Programma 01 Titolo 2 codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.999 del Bilancio 2026-2028, al capitolo 40400/1 del P.E.G. 2026 denominato "Realizzazione nuova sede comando polizia municipale V.le IV Novembre", quota parte impegno 2026/ 2558, mentre la quota di € 200.000,00 è già stata depositata presso il MEF – Ragioneria Territoriale dello Stato di

Bologna (ex Cassa Depositi e Prestiti), - deposito definitivo Nr. Nazionale/Nr. Provinciale 1363854/1472031) a favore del soggetto espropriato, convenuto nel giudizio di appello, che pertanto sarà tenuto a formulare istanza di svincolo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 DPR 327/2001;

Visto l'allegato parere favorevole del Dirigente Servizio Patrimonio e Logistica;

Visto l'allegato parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti;

Visti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile espressi rispettivamente dal responsabile del Servizio proponente e dal responsabile del Servizio Finanziario sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

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

Con voti unanimi palesemente espressi;

## **DELIBERA**

1. di approvare la proposta conciliativa contenuta nel verbale acquisito agli atti al 66249 di P.G. del 17 marzo 2026 allegata al presente atto quale sua parte integrante (allegato A) e per l'effetto di autorizzare la transazione del contenzioso descritto in premessa pendente avanti la Corte di appello di Bologna (Causa Civile R.G. 763/2023), ai patti e alle condizioni che di seguito si riassumono:
  - il Comune quale Autorità espropriante e beneficiario dell'esproprio, a tacitazione di ogni pretesa a fronte della espropriazione dell'immobile in premessa descritto e quindi a titolo di indennità definitiva di espropriazione, corrisponde alla parte opposta nel giudizio di opposizione alla stima (parte espropriata), la somma complessiva di € 280.000,00 con spese legali compensate e costi del C.T.U. quantificati in € 16.000,00 (oltre alla Cassa geometri e Iva di legge, per un totale di € 20.500,00 onnicomprensivo), da suddividersi tra le parti nella misura del 50% ciascuna. La quota di spettanza del CTU a carico del soggetto espropriato verrà anticipata da parte del Comune che provvederà alle conseguenti operazioni contabili di rimborso di pari importo contestualmente al pagamento della quota a saldo della indennità di espropriazione;
  - a fronte del pagamento delle somme di cui sopra, parte opposta – soggetto espropriato, dichiara di non avere più nulla a pretendere dal Comune;
  - di approvare lo schema di accordo transattivo che costituirà base per la stipula del susseguente definitivo atto tra le parti, che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (Allegato B);
  - di dare atto che la transazione verrà formalizzata dai legali delle parti e 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;

2. di dare atto che l'importo di € 280.000,00 verrà corrisposta con le seguenti modalità:
  - a) quanto ad € 200.000,00 quota già depositata presso il MEF – Ragioneria Territoriale dello Stato di Bologna (ex Cassa Depositi e Prestiti), - deposito definitivo Nr. Nazionale/Nr. Provinciale 1363854/1472031) a favore del soggetto espropriato e previa sua istanza, mediante di svincolo di pari importo, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 DPR 327/2001;
  - b) quanto ad € 80.000,00 mediante liquidazione diretta con le modalità che dovranno essere comunicate al Comune di Reggio Emilia da parte del beneficiario, contestualmente all'istanza di svincolo della quota di cui al punto precedente;
3. di dare atto che la quota di € 80.000,00 trova imputazione alla Missione 3 Programma 01 Titolo 2 codice del piano dei conti integrato 2.02.01.09.999 del Bilancio 2026-2028, al capitolo 40400/1 del P.E.G. 2026 denominato "Realizzazione nuova sede comando polizia municipale V.le IV Novembre", quota parte prenotazione di impegno 2026/ 2558;
4. di prenotare le somme dovute al CTU pari complessivamente a € 17.938,00 onnicomprensivi, come segue:
  - a) quanto ad € 8.000,00 oltre ad € 400,00 per contributo Cassa Geometri ed IVA 22% oltre ad € 2,00 per imposta di bollo su fattura e così per complessivi € **10.250,00** quale quota a carico del soggetto espropriato, da anticiparsi dal parte del Comune, con imputazione alla Missione 01 Programma 11 Titolo 1 codice del piano dei conti integrato 1.10.99.99.999 del Bilancio 2026-2028 annualità 2026, al capitolo 39210 del PEG 2026 denominato "rimborsi vari a terzi - Vegg. Cap./E 4030" ", codice prodotto-progetto 2026\_PD\_3705, centro di costo 0120, codice Modalità di gestione Conto annuale 01, provvedendo, ai fini della conseguente registrazione nel bilancio e valorizzazione al lordo delle relative poste, all'accertamento di pari importo di € **10.250,00** al Titolo 3 codice del piano dei conti integrato 3.05.02.03.006 del Bilancio 2026 – 2028, annualità 2026, al capitolo 4030 del PEG 2026 denominato "Entrate da rimborsare a terzi - Vegg. Cap./U 39210" ", codice prodotto-progetto 2026\_PD\_3705, centro di costo 0120;
  - b) quanto alla somma costituente quota compenso CTU a carico del Comune di Reggio Emilia quantificata in € 8.000,00 oltre Cassa geometri e Iva 22% e così per complessivi € 10.248,00 detratta la somma già versata a titolo di anticipazione con determinazione dirigenziale n. 798 del 08/07/2025 pari ad € 2.562,00 e così per l'importo totale a saldo pari ad € 7.686,00 oltre ad € 2 per bollo su fattura e così per complessivi € **7.688,00** alla Missione 01 Programma 05 Titolo 1 codice del piano dei conti integrato 1.03.02.99.999 del Bilancio 2026-2028 annualità 2026, al capitolo 9240/5 del PEG 2026 denominato "prestazioni di servizi per il servizio patrimonio", codice prodotto-progetto 2026\_PD\_3818, centro di costo 0120, codice Modalità di gestione Conto annuale 01;
5. di dare mandato al servizio competente di procedere in esecuzione dell'accordo transattivo approvato con il presente provvedimento alla assunzione degli atti conseguenti e per l'effetto di procedere allo svincolo - liquidazioni e riscossioni come da precedenti punti 1 - 2 e 4 e nel rispetto degli obblighi di pubblicazione di cui agli artt. 26 e 28 del DPR 327/2001.

Inoltre

**LA GIUNTA COMUNALE**

Ritenuto che ricorrono particolari motivi di urgenza;

Visto l'art.134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi palesemente espressi;

**DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE**

**MASSARI Marco**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**BENEDETTI Dr.ssa Lorenza**