

**SCHEMA
SCRITTURA PRIVATA DI TRANSAZIONE**

Accordo Bonario

TRA

COMUNE DI PIETRAPERZIA, in persona del responsabile del Settore Geom. Rocco Bongiovanni, giusta nomina con determina Sindacale nr 6 del 18.6.2024, con sede in via San Domenico nr 5, 94016 Pietraperzia (EN) Codice Fiscale – Partita IVA: 00107080863, il quale interviene nel presente atto fondamentale ex art 107 del D.Lgs 267/2000, non in proprio ma per conto e nell'esclusivo interesse dell'ente pubblico locale, giusta autorizzazione da Delibera di Giunta Comunale n. 61 del 29.9.2025, di seguito anche il "Comune";

E

**I SIGNORI PROPRIETARI DELLE AREE INTERESSATE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
"CANALICCHIO – SERRA" MEGLIO INDICATE NELLE VISURE ALLEGATE:**

CILANO Giuseppe, nato a Pietraperzia il 04/07/1948. Residente in Enna, Via Enrico Longi n. 30 – Cod. Fisc.: CLNGPP48L04G624S.

IMPOCO Silvana, nata a Vittoria (RG) il 13/02/1952. Residente in Enna, Via Enrico Longi n. 30 – Cod. Fisc.: MPCSVN52B53M088Q.

CILANO Lina, nata a Caltanissetta il 21/02/1959. Residente in Pietraperzia (EN), Corso Vittorio Emanuele n. 37 – Cod. Fisc.: CLNLNI59B61B429G.

CRISAFI Luigi, nato ad Acireale (CT) l'1/11/1980. Residente in Pietraperzia (EN), C.da Mandrazzi – Cod. Fisc.: CRSLGU80S01A028D.

CRISAFI Rosanna, nata a Enna il 24/07/1973. Residente in Pietraperzia (EN), Via G. Barile n. 3 – Cod. Fisc.: CRSRNN73L64C342L.

RASPA Nicolò, nato a Barrafranca (EN) il 04/08/1948. Residente in Pietraperzia (EN), Via De Gaspari n. 14 – Cod. Fisc.: RSPNCL48M04A676J

Premesso

- che con delibera di CC nr 181 del 1987 si individuavano gli agglomerati abusivi da recuperare con piani particolareggiati, che il Consiglio approvava con successiva delibera di CC nr 62 e 120 /1998 tra i quali quello denominato "Canalicchio Serre";

- che al termine del periodo decennale di durata del vincolo preordinato all'esproprio non è stata perfezionata e conclusa la procedura espropriativa e non sono state acquisite al patrimonio del comune le relative aree;
- che con delibera di C.C. n. 52 del 28.9.2001 di approvazione del progetto esecutivo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative al piano particolareggiato di recupero dell'agglomerato abusivo "Canalicchio-Serre", si procedeva alla riproposizione dei vincoli preordinati all'espropriazione degli immobili delle ditte interessate;
- che i privati proprietari delle aree interessate al piano particolareggiato "Canalicchio-Serre", signori Cilano Giuseppe, Cilano Lina, Impoco Silvana, Crisafi Luigi, Crisafi Rosanna e Raspa Nicolò a mezzo dell'assistenza legale dell'Avv. Gioia Giuseppe del foro di Enna, ritenendo l'occupazione illegittima hanno presentato ricorso, come ricorso straordinario al Presidente della Regione Siciliana, che, con Decreto nr 1255/2007, ha accolto ed annullato tutti gli atti adottati dal Comune;
- che, in seguito all'annullamento degli atti amministrativi, l'occupazione e le opere realizzate divenivano illegittimi ed i privati proprietari con più note chiedevano la restituzione dei beni illegittimamente occupati ed il risarcimento del danno subito;
- che i privati proprietari, non avendo avuto riscontro positivo alla richiesta di risarcimento danni o, comunque, in mancanza di accordo sulla quantificazione delle indennità, hanno presentato ricorso davanti al TAR (RG nr 815/2016) lamentando: l'occupazione senza titolo della loro proprietà finalizzata ad una espropriazione non completata e definitiva, nonché danni da occupazione senza titolo e da opere realizzate;
- che in pendenza di giudizio, i ricorrenti hanno notificato al comune l'istanza ex art 42 bis del DPR nr 327/2001 per l'acquisizione sanante;
- che il comune si è costituito nel ricorso nr RG 815/ 2016 con affidamento incarico legale con delibera di GC nr 35/2016, pur mantenendo con la controparte una interlocuzione al fine di definire bonariamente la vertenza, a tal fine, infatti con determina del responsabile dell'area tecnica nr 159/2018, anche in seguito alla sentenza del TAR Catania nr 2535/2017, si è affidato un incarico per una perizia per la stima dei beni ex art 42 bis DPR nr 327/2001;
- che al perito incaricato, ing. Nicolò Vassallo, si chiedeva anche di esprimersi con parere tecnico rispetto alla problematica emergente alla luce tanto delle istanze di parte (di cui ai ricorsi RG 815/2016 e RG 820/2017), come anche in ordine al contenuto del provvedimento giurisdizionale, e ciò anche al fine di verificare la legittimità della pretesa ricorrente, perizia depositata agli atti;
- che con la delibera di G.C. n. 34 del 3.5.2023 la Giunta Comunale manifestava la volontà di procedere con l'acquisizione sanante delle aree occupate senza titolo non formalizzata e comunque necessario per portare l'atto in Consiglio Comunale, organo titolato all'approvazione;
- che con sentenza n. 1687/2023 passata in giudicato, il G.A. accoglie il ricorso e condanna il Comune a definire la questione con l'acquisizione sanante o con la restituzione dei fondi;

- che, non avendo il Comune definito l'acquisizione sanante, nonostante la volontà espressa con deliberazione di GC n. 34/2023, i ricorrenti hanno adito il G.A. con ricorso per ottemperanza, accolto con sentenza n. 2716 del 25.04.2024, nominando un commissario ad acta che avrebbe dovuto definire la controversia scegliendo alternativamente: se procedere con l'acquisizione sanante di cui all'art 42 bis del TU espropriazioni – DPR nr 327/2001, riconoscendo ai proprietari gli importi previsti dallo stesso decreto; o l'accordo bonario per il definitivo trasferimento su base negoziale della proprietà dell'immobile dietro pagamento di quanto stabilito di comune accordo con i proprietari; o, in ultimo, la restituzione con ripristino dello stato dei luoghi e risarcimento del danno da occupazione illegittima;
- che non si è ritenuto percorribile né conveniente per il Comune la restituzione dell'area, per altro già in parte trasformata, che avrebbe comportato l'onere di riportare i luoghi allo stato precedente la trasformazione e, comunque, il pagamento del danno da occupazione illegittima. Per cui restano valide alternative l'acquisizione sanante e, vista la disponibilità dei privati, la cessione volontaria con accordo transattivo e pagamento del *quantum debeatur*;
- che alla luce delle superiori premesse, è comunque interesse dell'Ente procedere ad una definizione *in bonis* della pretesa di parte ricorrente, procedendo per un verso alla acquisizione al patrimonio immobiliare dell'Ente delle aree già fatte oggetto di interventi a mezzo della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che delle ulteriori aree già fatte oggetto di esproprio per pubblica utilità, in ogni caso riconoscendo alle parti interessate il ristoro di quanto dalle stesse patito, in termini di risarcimento in forma generica e specifica, rispetto alla successiva dichiarazione di illegittimità del riapposto vincolo di cui alla Deliberazione di C.C. n. 52/2001, seppure alla luce delle risultanze tecniche di cui alla CTP dell'Ing. Vassallo e di quanto ulteriormente inteso e concordato con la controparte mediante il legale avv. Giuseppe Gioia;
- che nei procedimenti giurisdizionali davanti il TAR i ricorsi sono sempre stati accolti con condanna dell'ente anche se solo in un caso il Comune è stato condannato anche a risarcire le spese di giudizio quantificate nella somma complessiva di € 2.188,68;
- che si sono avute delle interlocuzioni con il legale dei privati, che ha manifestato la disponibilità dei suoi clienti ad addivenire ad un accordo bonario partendo dalla perizia di stima redatta per conto del Comune per l'importo complessivo di € 210.000,00, con stipula dell'atto di compravendita delle loro proprietà ed a condizione che il comune provveda in merito ad un muro di contenimento che ostruisce la veduta di un immobile di proprietà di uno dei signori di cui sopra;

RICHIAMATA

La deliberazione di Consiglio Comunale, ovvero la delibera commissariale, **nr 4 del 4.9.2025**, che ha previamente approvato la proposta variazione di bilancio utile per il reperimento e la dotazione economica dell'apposito capitolo di spesa dell'importo complessivo di **€ 210.000,00** al fine di potere sottoscrivere il presente schema di accordo nonché procedere, a seguito dell'impegno di spesa, con il successivo pagamento ai creditori individuati, delegando gli uffici agli atti conseguenti;

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e stipula quanto segue,

Art. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO

È oggetto del presente accordo la definizione della controversia con i signori come sopra meglio generalizzati e la successiva acquisizione al patrimonio comunale delle aree interessate al piano particolareggiato denominato "Canalicchio – Serre" come meglio definite nella tabella allegata, per l'importo complessivo di € 210.000,00 onnicomprensivo anche delle riconosciute spese legali da ripartire in percentuale e comunque in proporzione alla superficie effettivamente espropriata ad ognuno come da tabella allegata e secondo le modalità ed i tempi di pagamento di cui al presente accordo bonario.

Art. 2 - OBBLIGHI DELLE PARTI

Il Comune di Pietraperzia si obbliga a corrispondere ai signori proprietari delle aree, meglio indicati in premessa e secondo le quote da riconoscere ad ognuno come da tabella allegata, la somma complessiva di **€ 210.000,00**, comprensiva anche delle spese legali di giudizio quantificate nella somma di € 2.188,68, come segue: in numero due rate e con le seguenti scadenze:

- **€ 70.000,00** all'atto della stipula e comunque entro e non oltre il **12.12.2025**;
 - **€ 70.000,00** comunque entro e non oltre il successivo **31.3.2026**;
 - **€ 70.000,00** a **SALDO**, comunque entro e non oltre il successivo **30.6.2026**;
- Il pagamento delle suddette somme verrà partitamente e percentualmente eseguito mediante bonifici da effettuare sulle coordinate IBAN bancarie di ciascun privato e precisamente:

Raspa Nicolò c/c presso Bcc "Toniolo di San Cataldo" Ag. di Pietraperzia, alle seguenti coordinate IBAN: IT83Z0895283701000000111040, nella misura percentuale del 74,724 % per ogni pagamento a ciascuna scadenza, pari ad € 52.306,80;

Cilano Lina c/c presso Bcc "Toniolo di San Cataldo" Ag. di Pietraperzia, alle seguenti coordinate IBAN: IT36E0895283701000000111150, nella misura percentuale del 7,836 % per ogni pagamento a ciascuna scadenza, pari ad € 5.485,20;

Cilano – Impoco (cointestato) c/c presso Bcc "Toniolo di San Cataldo" Ag. di Enna, alle seguenti coordinate IBAN: IT78C0895216800000000231990 nella misura percentuale del 9,679 % per ogni pagamento a ciascuna scadenza pari ad € 6.775,30;

Crisafi Rosanna Carta BBVA, alle seguenti coordinate IBAN: IT03G0357601601010006413798 nella misura percentuale di ½ di 7,761 % per ogni pagamento a ciascuna scadenza pari ad € 2.716,35 ;

Crisafi Luigi c/c presso Banca Mediolanum, alle seguenti coordinate IBAN: IT02C0306234210000002618025 nella misura percentuale di ½ di 7,761 % per ogni pagamento a ciascuna scadenza pari ad € 2.716,35.

In caso di ritardo nel pagamento delle somme alle scadenze previste il comune si obbliga a riconoscere gli interessi legali dal 1° giorno oltre la scadenza e fino al soddisfo senza necessità di sollecito e o diffida da parte dei creditori.

Le parti danno atto che ove il ritardo sia superiore a 30 giorni dalla singola scadenza, il presente accordo decade ed i privati hanno diritto al pagamento

dell'intera somma ancora spettante con applicazione degli interessi moratori fino al soddisfo.

Il comune si obbliga altresì a propria cura e spese entro il **30.6.2026**, alla sistemazione a regola d'arte del muro di contenimento sito di fronte l'edificio residenziale di proprietà delle ditte Crisafi Rosanna e Crisafi Luigi, meglio generalizzati in premessa, al fine di ridurre l'impatto visivo e migliorare la veduta per l'immobile.

I signori privati proprietari delle aree oggetto del presente accordo dichiarano di non aver null'altro a pretendere per l'occupazione della loro proprietà e si ritengono interamente soddisfatti con l'integrale pagamento della cifra pattuita con il presente.

Le parti di comune accordo danno atto che si procede con il contratto di compravendita delle aree a rogito del segretario comunale del comune di Pietraperzia da stipulare entro il 30.06.2026.

Art. 3 - REGISTRAZIONE IN CASO D'USO

Il presente accordo, sarà registrato solo in caso d'uso a richiesta delle parti, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 131/1986, con spese a carico della parte interessata alla registrazione.

Art. 4 - FORO COMPETENTE

Il presente atto di transazione è regolato dalla Legge italiana e per ogni controversia relativa alla conclusione, interpretazione ed esecuzione dell'atto stesso sarà competente in via esclusiva il Foro di Enna.

Art. 5 SOTTOSCRIZIONE E PERFEZIONAMENTO DELL'ACCORDO

L'accordo si concluderà con la sottoscrizione delle parti ed avrà efficacia a seguito del buon esito del pagamento complessivo della somma di cui all'art. 2 da parte del Comune alle ditte indicate nella tabella allegata.

Il presente accordo racchiude ed esaurisce tutte le intese intercorse tra le Parti in merito al contenuto dello stesso, ivi inclusi i riconoscimenti, le rinunce e gli obblighi reciproci; pertanto, esso è destinato a prevalere su qualsivoglia diversa intesa o accordo, scritto o orale, che sia stato eventualmente raggiunto in precedenza tra le medesime Parti.

Il presente accordo potrà essere modificato soltanto mediante successivo atto sottoscritto congiuntamente dalle parti. Data l'intenzione delle Parti di addivenire a una composizione bonaria, definitiva e complessiva della controversia attuale sopra descritta, le pattuizioni tutte contenute nel presente accordo hanno carattere inscindibile ed essenziale.

Con la rispettiva assunzione degli impegni innanzi fissati, le Parti riconoscono, pertanto, di avere inteso definire e regolare tutti i rapporti e le pretese fra di loro pendenti in relazione alla predetta pratica.

Pietraperzia, lì _____ 2025

Per il COMUNE di Pietraperzia

Il Responsabile _____

Signori:

Raspa Nicolò _____

Cilano Lina _____

Cilano Giuseppe _____

Impoco Silvana _____

Crisafi Rosanna _____

Crisafi Luigi _____

Si allega:

ALLEGATO - A: Tabella riparto dell'indennizzo concordato per €. 210.000,00 di cui al sopra riportato art. 2.

ALLEGATO - A

TABELLA RIPARTO DELL'INDENNIZZO CONCORDATO		
N.O.	DITTA	RIPARTO
	INDENNIZZO AL NETTO DELLE SPESE LEGALI	€ 207.811,32
1	Raspa Nicolò nato a Barrafranca il 04/08/1948, quota 1/1	€ 156.922,30
2	Cilano Lina nata Caltanissetta il 21/02/1959 quota 1/1	€ 15.405,98
3	Cilano Giuseppe nato a Pietraperzia il 4/7/1948, quota 1/2	€ 20.326,89
	Impoco Silvana nata a Vittoria il 13/02/1952, quota 1/2	
4	Crisafi Rosanna nata a Enna il 24/07/1973, quota 1/2	€ 15.156,15
	Crisafi Luigi nato a Acireale il 01/11/1980, quota 1/2	
	SOMMA L'INDENNIZZO	€ 207.811,32
	SPESE LEGALI	€ 2.188,68
	TOTALE INDENNIZZO COMPRESO LE SPESE LEGALI	€ 210.000,00

(*) Si specifica che detto importo è comprensivo della quota di €. 4.592,00 a valere dell'indennizzo per limitazione di veduta a causa della presenza del muro.