

ATTO DI TRANSAZIONE

tra

Cocco Raimondo Costruzioni S.r.l. – P.I. 01797230925 con sede legale in Quartu Sant’Elena (CA) al n. 4/D della Via Turati Filippo, nella persona del proprio legale rappresentante pro tempore nonché Amministratore Unico Sig. Raimondo Cocco nato a Quartu S. Elena (CA) il 13/11/1944, C.F. CCCRND44S13H118I

e

La Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, nella persona del Direttore Generale della Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze, Ing. Gabriele Asunis, nato a _____ il _____, domiciliato in ragione della carica in Cagliari al viale Trieste civico 186, a ciò nominato con Decreto n.3742/40P del 31 gennaio 2008, autorizzato alla stipula del presente atto in forza di delibera di Giunta Regionale n. _____ del _____ e di determinazione n. _____ del _____

PREMESSO CHE

1. In data 15/9/2000 è stato sottoscritto l'accordo di programma quadro tra il comune di Cagliari, la Regione Autonoma della Sardegna, l'Assessorato regionale degli enti locali, la Società Iniziative Coimpresa, le signore Rosanna e Pier Franca Sotgiu, la Edilstrutture sas e la signora Anna Maria Mulas, concernente “progetto di riqualificazione urbana ed ambientale dei Colli di S. Avendrace PIA CA 17 Sistema dei Colli”, con il quale la Regione Autonoma della Sardegna si impegnava a mettere a disposizione del comune di Cagliari la somma di 12 miliardi per la realizzazione del Parco Archeologico Urbano.

2. Con deliberazione n. 114 del 10.10.2000 il Consiglio comunale di CA ha ratificato l'accordo di programma del 15.9.2000.
3. Il 17.5.2002 e il 25.5.2003 si è tenuta una conferenza di servizi convocata dal comune di Cagliari, ai sensi dell'art. 7 della legge 109/1994, per ottenere il parere di tutte le amministrazioni interessate in ordine al progetto delle opere di urbanizzazione primaria e tutte le amministrazioni interessate, compresa la Soprintendenza archeologica, hanno espresso parere favorevole.
4. Il 26.11.2003, con la consegna dei lavori per la costruzione del parco archeologico urbano di Tuvixeddu, ha avuto inizio l'attuazione del progetto di riqualificazione urbana ed ambientale dei Colli di S. Avendrace.
5. Con delibera della Giunta regionale n. 22/3 del 24.5.2006 è stato adottato il PPR, definitivamente approvato con delibera n. 36/7 del 5.9.2006, con cui è stata ampliata l'area già sottoposta a vincolo paesaggistico e per effetto del quale a partire dal maggio 2006, la Giunta regionale, con diversi provvedimenti ha sospeso -di tre mesi in tre mesi - tutti i lavori in corso nell'area Tuvixeddu - Tuvumannu.
6. Con deliberazione n. 51/12 del 12.12.2006, adottata ai sensi dell'art. 137 del D.Lgs. 42/2004, la Giunta ha istituito una commissione regionale con il compito di formulare proposte per la dichiarazione di notevole interesse pubblico degli immobili, di cui all'art. 136 del codice Urbani.
7. Con deliberazione n. 1/2 del 9.1.2007 la Giunta ha incaricato l'Assessore regionale della Pubblica Istruzione di fare quanto necessario per estendere il progetto di parco archeologico e di museo fenicio punico della zona di Tuvixeddu, in vista di una successiva espropriazione.
8. La commissione regionale è stata convocata il 10.1.2007, si è poi riunita

sette volte ed infine, il 21.2.2007, con otto voti favorevoli ed il voto contrario del sovrintendente per i beni archeologici di CA e OR, ha approvato la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area di Tuvixeddu.

9. Con delibera della Giunta del 22 agosto n. 31/12 2007 è stata approvata la proposta della Commissione regionale di dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico dell'area di Tuvixeddu-Tuvumannu-Is Mirrionis, e con la stessa è stato dato mandato agli assessori competenti affinché fosse rapidamente realizzato, anche in collaborazione col comune di Cagliari, il progetto di tutela, conservazione, ripristino delle suddette aree.

10. La Cocco Raimondo Costruzioni S.r.l. è titolare della concessione edilizia n. 1392/2005 del 22 novembre 2005, rilasciata dal comune di Cagliari per l'edificazione di un fabbricato da realizzarsi, in parte, su un'area sottoposta a vincolo archeologico indiretto, nella quale insistevano alcuni fabbricati ed un cortile interno, definitivamente acquistata dalla società a seguito del mancato esercizio, da parte del Ministero, del diritto di prelazione ed, in parte, su di una area ad essa ceduta dal Comune di Cagliari.

11. Con la concessione edilizia di cui sopra è stata autorizzata la realizzazione di un fabbricato, previa demolizione di quelli esistenti.

12. Il progetto esecutivo del fabbricato veniva approvato dalla sovrintendenza archeologica con atti prot. 894 del 15 febbraio 2005 e prot. 3912 del 9 giugno 2005, che confermava la fattibilità dell'intervento. Il nulla osta paesistico era stato previamente rilasciato dal competente ufficio del comune di CA, con provvedimento n. 51437 prot. 13557 del 26 giugno 2004.

13. I lavori di demolizione relativi ai manufatti preesistenti sul lotto hanno avuto inizio il 27 gennaio 2006. Nei periodi discontinui di operatività

dell'Impresa, in assenza di vincoli, sono stati realizzati i lavori di palificazione, realizzazione di plinti ed elementi di collegamento fondazioni, realizzazione del 1° solaio.

14. Pochi mesi dopo l'avvio dei lavori, però, con deliberazione della Giunta del 12.5.2006, questi venivano sospesi per tre mesi e poi venivano poi bloccati con decreti di agosto e ottobre 2006 dell'Assessore della Pubblica Istruzione, che ha vietato ogni possibilità di trasformazione delle aree in esame; successivamente, in data 11.1.2007, il divieto di realizzare l'intervento edilizio veniva rinnovato dal Direttore del servizio tutela del paesaggio di Cagliari, per altri tre mesi.

15. Successivamente, in data 27.2.2007, è divenuto operativo il vincolo di cui alla proposta della commissione regionale del paesaggio del 21.2.2007.

16. Con la proposta, e poi con l'approvazione definitiva del vincolo sull'area in questione, il lotto sul quale la Cocco Raimondo costruzioni S.r.l. stava per realizzare un edificio è stato collocato in zona 1 di massima tutela, dove vige il divieto di qualunque edificazione.

17. Contro tale provvedimento e contro tutti gli atti del procedimento che limitavano l'edificabilità la società Cocco Raimondo Costruzioni ha proposto ricorsi al TAR Sardegna e poi ricorso straordinario al Capo dello Stato in data 25 giugno 2007.

18. Con atto di opposizione, notificato il 11 luglio 2007 il ricorso è stato trasposto in sede giurisdizionale ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 1199/1971.

19. Con sentenza n. 129/2008 il Tar Sardegna ha accolto il suddetto ricorso e, per l'effetto, ha annullato tutti gli atti impugnati.

20. Con sentenza n.3895/2008 il Consiglio di Stato, su ricorso proposto dalla Regione per la riforma della citata sentenza n. 129/2008, ha respinto il ricorso medesimo, confermando la sentenza del TAR.

Tutto ciò premesso:

considerato che le parti, come in epigrafe indicate, pur insistendo nelle proprie posizioni (diritto all'edificazione per l'Impresa Cocco, diritto alla piena salvaguardia dell'area per la Regione) hanno poi ritenuto opportuno definire transattivamente l'insorta vertenza in sede stragiudiziale;

considerato che le parti, in data 5 settembre 2008 hanno sottoscritto un accordo preliminare finalizzato a definire transattivamente i rispettivi rapporti;

preso atto che le parti hanno convenuto di riconoscere e rifondere alla Cocco Raimondo Costruzioni s.r.l gli oneri sostenuti per le attività tecniche propedeutiche alla realizzazione delle opere di cui alla concessione edilizia n. 1392/2005, per il rilascio della concessione edilizia medesima, per la realizzazione delle opere attualmente insistenti, così come documentati negli atti trasmessi in data 22 e 23 gennaio 2009 da parte dell'Impresa medesima e allegati al presente atto;

rilevato che in data 9.9.2008 è stata adottata la delibera di Giunta n. 48/8 con cui veniva approvata la proposta transattiva nei termini riportati nella delibera medesima

Si conviene e stipula quanto segue:

Articolo-1

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Articolo-2

La Regione Autonoma della Sardegna e la Cocco Raimondo Costruzioni S.r.l., ai sensi degli articoli 1965 e seguenti del codice civile, convengono di porre fine alla lite insorta tra loro, rinunciando l'una nei confronti dell'altra alle contestazioni e pretese da ciascuna formulate e proposte innanzi il Giudice Amministrativo, nonché a qualsiasi altra pretesa, anche se ad oggi non espressa, per qualsivoglia titolo, causa o ragione, comunque relativa ai rapporti tra loro intercorsi aventi ad oggetto i beni in questione.

Articolo-3

Le parti convengono che, a totale definizione della controversia : a) l'impresa Cocco cede alla Regione la proprietà dell'area di circa 1100 mq sita in Cagliari, Viale Sant'Avendrace, contraddistinta in catasto alla sez. A, Fg 18, particelle 6613, 5339, 6799, 242, 243, 247, 6798, 6801, 249, 248, 1054 e 1055 e si impegna a demolire le opere già realizzate in virtù della concessione edilizia n. 1392/2005 e immediatamente ripristinare lo stato dei luoghi, nonché a realizzare nell'area medesima una piazza, secondo le caratteristiche progettuali di cui al "Progetto di massima dei lavori di sistemazione e arredo urbano di una piazza in viale Sant'Avendrace" redatto nel mese di ottobre 2008 e trasmesso alla Direzione Generale EE.LL e che si allega al presente atto;

b) la Regione Autonoma della Sardegna, quale contropartita rispetto a quanto sopra indicato alla lettera a), cede all'impresa Cocco Raimondo Costruzioni S.r.l un controvalore di 2.714.244,00, attraverso la cessione dell'immobile sito in Cagliari, via Dante nn. 101, 103 e 105 di circa 1800 mq, nello stato di

fatto e di diritto in cui si trova, comprensivo delle unità immobiliari contraddistinte al NCEU alla sez A, Fg 19, particella 1198 sub. 6, 7, 41, 42, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 (di cui 2 unità commerciali e 14 unità a destinazione residenziale). Per la precisa individuazione dei suddetti beni si allegano al presente atto, per ciascuno di essi, le rispettive planimetrie.

Tale cessione avviene a totale soddisfazione (oltre di quanto, *supra*, alla lett. a) anche degli oneri sostenuti per le attività tecniche propedeutiche alla realizzazione delle opere di cui alla concessione edilizia n. 1392/2005, per il rilascio della concessione edilizia medesima, per la realizzazione delle opere attualmente insistenti, così come documentati negli atti trasmessi in data 22 e 23 gennaio 2009 da parte dell'Impresa medesima e allegati al presente atto;

Articolo-4

Le parti dichiarano infatti che il valore delle due rispettive controprestazioni è pari ad € 2.714.244,00 e che in particolare il valore delle aree oggetto della presente transazione è così rispettivamente determinato : per l'immobile sito in via Dante è riconosciuto un valore di € 2.714.244,00 (duemilioni-settecentoquattordicimiladuecentoquarantaquattro/00) mentre per l'area in Viale Sant'Avendrace è attribuito un valore di € 1.634.082,10 (unmilione seicentotrentaquattromila-ottantadue/10); tali importi sono stati determinati dalla Commissione Tecnica regionale di cui all'art. 2 della L.R. n.35/1995 riunitasi in data 26/01/2009.

Al valore del bene sito in Viale Sant'Avendrace deve tuttavia anche essere sommato il costo dei lavori di demolizione delle opere attualmente insistenti, pari a € 45.000 (quarantacinquemila) ed il costo dei lavori di realizzazione della piazza pari ad € 149.134,75 (centoquaratanovemilacentotrentaquattro/75)

secondo quanto previsto nel computo estimativo datato 15 ottobre 2008, presentato dall'Impresa Cocco e che si allega al presente atto, nonché il valore degli altri oneri riconosciuti all'Impresa per le attività tecniche propedeutiche alla realizzazione delle opere di cui alla concessione edilizia n. 1392/2005, pari ad € 98.968,00; per il rilascio della concessione edilizia medesima € 92.980,03; per la realizzazione delle opere attualmente insistenti (palificazione, plinti e fondazioni, 1° solaio e organizzazione impresa), pari ad € 623.800,00 così come specificato in premessa, per un totale complessivo quindi di € 2.643.964,88 (duemilioneisicentoquarantatremilanovecentosessantaquattro/88). Con riferimento ai lavori di realizzazione della piazza la Cocco Costruzioni S.r.l. si impegna a richiedere quanto prima le necessarie autorizzazioni e ad ultimare i suddetti lavori entro e non oltre sei mesi dal giorno del rilascio dell'ultima delle autorizzazioni necessarie che tuttavia dovranno essere richieste entro 1 mese dalla data di sottoscrizione del presente atto; qualora entro 6 mesi dalla intervenuta richiesta non vengano ottenute le prescritte autorizzazioni necessarie alla realizzazione della piazza, l'Impresa Cocco Costruzioni potrà liberarsi dall'obbligazione della sua realizzazione mediante il versamento a favore della Regione Sardegna della somma pari ad € 149.134,75 (centoquaratanovemilacentotrentaquattro/75). L'obbligo di realizzazione della piazza entro i tempi sopra indicati, viene garantito dall'Impresa Cocco mediante polizza fideiussoria dell'importo di € 149.134,75 (centoquaratanovemilacentotrentaquattro/75) stipulata con primaria compagnia assicuratrice, copia della quale viene allegata al presente atto e che andrà a ridursi per importi di €. 50.000,00 con l'avanzamento dei lavori per tali importi.

Articolo 5

Le parti dichiarano che la differenza, pari a € 70.279,12 (settantamiladuecentosettantanove/12), tra l'importo corrisposto dalla Regione con la cessione dell'immobile e l'importo corrisposto dall'impresa con il valore del bene e dei diritti riconosciuti oggetto della presente transazione, viene convenuto dalle parti come risarcimento di qualsivoglia eventuale danno, anche di natura morale, vantabile dall'Impresa.

I componenti, inoltre, anche al fine di dirimere ogni futura controversia, dichiarano di rinunciare reciprocamente ad ogni contestazione in ordine alla congruità ed all'equivalenza o meno delle reciproche concessioni di cui sopra.

Articolo 6

Le Parti dichiarano che, con l'esecuzione di quanto previsto nelle clausole che precedono, sono risolte le divergenze ed è soddisfatto ogni altro loro diritto, pretesa o pendenza comunque relativi ai beni di cui trattasi, e, pertanto, si danno reciprocamente atto di non avere altro a pretendere l'una dall'altra per qualsiasi titolo, ragione o causa, rimossa e rinunciata ogni eccezione e riserva in proposito, avendo il presente accordo anche natura di transazione generale, ai sensi dell'art. 1975 cod. civ.

Articolo 7

Le Parti, ai sensi della vigente normativa urbanistica, dichiarano, sotto la propria responsabilità, rispettivamente, la Regione, che l'immobile sito in via Dante, oggetto della presente transazione, è costruito antecedentemente all'anno 1967, l'Impresa Cocco, che successivamente al rilascio del certificato di destinazione urbanistica, allegato al presente atto, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici in ordine all'area oggetto della presente transazione.

Articolo 8

Le parti consentono l'una a favore dell'altra alla trascrizione del presente atto — ai sensi dell'art. 2643 n. 13 del codice civile — sia a proprio carico che a proprio favore per gli immobili rispettivamente indicati alle lettere a) e b) del precedente art. 3. Il possesso dei beni immobili sopraindicati, palazzo di via Dante in Cagliari a favore della impresa Cocco ed area di Viale Sant'Avendrace in Cagliari a favore della Regione, viene trasferito al momento della sottoscrizione del presente atto di transazione.

Tutte le spese del presente contratto, accessorie e conseguenti, comprese tutte quelle di registro per il trasferimento dei due beni immobili sono a totale carico della Regione Sardegna.

Letto, confermato e sottoscritto in duplice originale.

Cocco Raimondo Costruzioni S.r.l. **Regione Autonoma della Sardegna**

Il Legale Rappresentante

Il Direttore Generale

Raimondo Cocco

Ing. Gabriele Asunis