

Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario - Cagliari

Deliberazione n. 48 del 21 novembre 2012

Oggetto: Azione civile di rivendica della servitù perpetua per il transito con qualunque mezzo nella specifica porzione di terreno con accesso dal passo carraio del civico n. 17 (poi 15/A), e rimessione in pristino dei luoghi. Affidamento incarico all'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Cagliari.

Il Consiglio di Amministrazione

- Vista la legge regionale 4 settembre 1987, n.37, recante "Norme per l'attuazione del diritto allo studio nelle Università della Sardegna";
- Vista la legge regionale 13 novembre 1998, n.31 e successive modifiche ed integrazioni;
- Premesso
- che l'Ersu vanta un diritto di servitù perpetua per il transito, con qualunque mezzo, nella specifica porzione di terreno con accesso dal passo carraio del civico n. 17 (poi 15/a), che è stato da tempo acquistato dall'Ente in forza della espressa previsione di cui all'art. 2 dell'atto pubblico stipulato in data 27 luglio 2006, a rogito del Notaio Enrico Dolia, repertorio n. 161846, raccolta n.30123, registrato a Cagliari il 04/08/2006 al n. 5500, e debitamente trascritto in conservatoria, con il quale l'Ersu ha acquistato da Edilia Costruzioni s.p.a. anche l'adiacente area denominata "Ex Sem";
 - che trattasi di diritto di servitù reciproco, rispetto a quello di analogo contenuto, gravante sull'ingresso dal civico 13 del medesimo viale La Plaia della proprietà Ersu, a favore dell'accesso all'area adiacente in

uso alla società Sport General Service Srl, di seguito SGS;

- che entrambe le citate servitù sono state contestualmente costituite con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Enrico Dolia in data 23 luglio 2002, repertorio numero 121178, ed in data 26 luglio 2002, 121391 raccolta n.23355, registrata a Cagliari il 31 luglio 2002 al numero 176, esattamente identificate e contornate, con il colore rosso - quella a favore della proprietà attualmente Ersu - e con il colore verde - quella a favore della proprietà attualmente Intesa Leasing SpA - nelle planimetrie costituenti allegato e parte integrante della predetta scrittura privata. Le stesse servitù sono state successivamente ulteriormente precisate in altra scrittura privata integrativa, parimenti autenticata nelle firme dal Notaio Enrico Dolia in data 4 ottobre 2002, repertorio 123360 ed in data 5 ottobre 2002, repertorio 123361 raccolta n. 23612, registrata a Cagliari l'8 ottobre 2002 al numero 1617;
- che l'esistenza di tali servitù e la loro esatta delimitazione risulta anche pienamente confermata nell'atto di acquisto in favore di INTESA Leasing spa, da Eleonora Immobiliare s.p.a., rogito notaio Onano del 9.2.2006 rep. 8971/4679, dell'area servente il predetto diritto di servitù a favore del fondo dominante di proprietà dell'ERSU. Nella nota di trascrizione del predetto atto, n. 4984/2946 pres. n. 164 del 10.2.2006, risulta specificamente indicata la seguente annotazione: *"La Società acquirente Intesa Leasing S.p.A. ha dichiarato: - che l'immobile acquistato costituisce oggetto del contratto di locazione finanziaria sottoscritto il 9.2.2006 ed in corso di registrazione, stipulato con la Società "S.G.S. Sport General Service S.r.l.", in forma abbreviata, "S.G.S. S.r.l.", numero di iscrizione al registro delle imprese presso la C.C.I.A.A. di Brescia e codice fiscale 02575510926, con sede legale in Brescia via Vittorio Emanuele*

- Il n. 1, utilizzatrice dell'immobile medesimo; - che la medesima società "Intesa Leasing S.p.A.", in esecuzione del contratto suindicato, ha pertanto acquistato i predetti immobili al preciso ed unico scopo di concederli alla stessa società "S.G.S. SPORT GENERAL SERVICE S.R.L." in locazione finanziaria, la parte venditrice ha dichiarato, e la parte acquirente ed utilizzatrice, ne hanno preso atto, che gli immobili oggetto di pubblicazione sono gravati da servitù perpetua di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo da esercitarsi sul passo carraio avente accesso dal viale la Plaia n. 15/A e sul tratto di area ad esso adiacente, costituita a favore dell'immobile adiacente di proprietà della società "Edilia Costruzioni S.p.A."(poi da quest'ultima ceduto all'ERSU con l'atto di cui al precedente 3° capoverso);*
- *che in data 30 gennaio 2012 il rappresentante legale della ditta SGS ha notificato un atto di diffida all'Ersu, intimandolo "a non intraprendere e/o modificare e, comunque, invitandolo a sospendere qualsiasi attività di carattere progettuale a fini edificatori e/o attività amministrativa finalizzata alla progettazione e/o esecuzione di lavori nella parte in cui coinvolgono illegittimamente il suddetto terreno in godimento di SGS o qualsivoglia proprietà della Società scrivente e dei suoi danti e/o aventi causa precisando che la presente vale altresì quale formale costituzione in mora rispetto ad ogni atto illegittimo che fosse compiuto e rivendica dei diritti anche reali dell'istante e dei suoi danti e/o aventi causa a gravare sull'immobile dell'Ersu";*
 - *che in data 27 febbraio 2012 l'Ersu ha riscontrato tale atto, diffidando a sua volta la società Intesa Leasing s.p.a. e la società S.G.S. - Sport General Service s.r.l. - a voler cessare da tutti gli indebiti comportamenti di fatto e diritto volti ad impedire, aggravare o contrastare il libero godimento del diritto di servitù, invitando altresì*

le stesse società a voler, con la massima urgenza, eliminare ogni infrastruttura ed ostacolo indebitamente realizzato nella indicata porzione immobiliare, con conseguente integrale ripristino dello stato dei luoghi in modo da consentire la libera esplicazione del diritto di transito perpetuo esistente a favore della proprietà Ersu. Con riserva di aggravio a carico delle predette società di tutti i danni subiti dall'Ente per il periodo in cui tale diritto risulterà essere stato illegittimamente inibito;

- che in data 29 marzo 2012 è stato notificato all'Ersu il ricorso al tribunale Amministrativo Regionale presentato dalla SGS, per l'annullamento degli atti del Comune di Cagliari e dell'Ersu di Cagliari, relativi, rispettivamente, all'espressione del parere preventivo ed all'approvazione del progetto preliminare che costituisce presupposto per la gara d'appalto indetta dall'Ersu per la progettazione definitiva ed esecutiva e per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione, in Cagliari, della residenza universitaria e servizi - I stralcio funzionale - fabbricato A1, parcheggi e opere accessorie (Campus);

Richiamata la propria deliberazione n. 13 del 30 marzo 2012, con la quale è stato conferito mandato di rappresentanza e difesa nel predetto giudizio all'Avvocatura Distrettuale dello Stato;

Atteso che con note prot. n. 3536 e n. 3537 del 24 aprile 2012 è stato presentato esposto, rispettivamente, alla Guardia di Finanza ed al Comando di Polizia Municipale, al fine di segnalare che:

- nel terreno di proprietà dell'Ente, nella parte prossima al confine con il lotto della Società OVIESSE e con il lotto della società Intesa Leasing SpA (già

di proprietà della società Eleonora Immobiliare srl ed ora in possesso della SGS) è stata posizionata una rete metallica che delimita una zona triangolare all'interno della quale è stata costruita una muratura, e che dietro tale muratura sembrerebbe esser stato realizzato un impianto idrico di accumulo con due serbatoi, nonché realizzato un prato verde e posizionato un tubo con rubinetto per l'irrigazione del terreno e relativa vasca di fiori;

- nella medesima porzione di terreno risulta realizzata una seconda recinzione, apparentemente più recente, che delimita altra frazione del lotto;

- che nella recinzione del lotto confinate, di proprietà della società Intesa Leasing Spa, realizzata con parte bassa in cls e sovrastante grata in ferro per un'altezza di circa cm 250, sono presenti alcuni cancelli dai quali si può accedere direttamente al lotto di proprietà dell'Ente;

Rilevato che la Guardia di Finanza con riferimento al predetto esposto, ha comunicato con nota prt. n. 110658 dell'11/06/2012 di aver provveduto alla trasmissione di tutto l'incartamento alla Procura della Repubblica presso il Tribunale Ordinario di Cagliari per le valutazioni di competenza;

Ritenuto di dover agire in difesa del diritto reale vantato da questo Ente per la rivendica del diritto di servitù e per la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, affidando il relativo incarico all'Avvocatura Distrettuale dello Stato;

Acquisito il parere favorevole di legittimità espresso dal Direttore Generale ai sensi della L. R. 14/1995

Delibera all'unanimità

- Di promuovere giudizio nanti il Tribunale Ordinario di Cagliari contro la società Intesa Leasing s.p.a. e la società S.G.S. - Sport General Service s.r.l., e dei loro danti e/o aventi causa, avvalendosi della rappresentanza e della difesa dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Cagliari, per:

- la rivendica del diritto di servitù perpetua per il transito, con qualunque mezzo, nella specifica porzione di terreno con accesso dal passo carraio del civico n. 17 (poi 15/a), che è stato da tempo acquistato dall'Ente in forza della espressa previsione di cui all'art. 2 dell'atto pubblico stipulato in data 27 luglio 2006, a rogito del Notaio Enrico Dolia, repertorio n. 161846, raccolta n.30123, registrato a Cagliari il 04/08/2006 al n. 5500, e debitamente trascritto in conservatoria;
 - la cessazione di tutti gli indebiti comportamenti di fatto e diritto volti ad impedire, aggravare o contrastare il libero godimento del diritto di servitù, e l'eliminazione di ogni infrastruttura ed ostacolo indebitamente realizzato nella indicata porzione immobiliare, con conseguente integrale ripristino dello stato dei luoghi in modo da consentire la libera esplicazione del diritto di transito perpetuo esistente a favore della proprietà Ersu, con riserva di aggravio a carico delle predette società di tutti i danni subiti dall'Ente per il periodo in cui tale diritto risulterà essere stato illegittimamente inibito;
- di dare mandato al Direttore Generale affinché disponga tutti gli atti e gli adempimenti conseguenti alla presente deliberazione ai sensi e per gli effetti della vigente normativa di cui alla L. R. 31/98 e ss.mm.ii.

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. ssa Michela Mancuso



IL PRESIDENTE

Dott.ssa Daniela Noli

