



CITTÀ DI CAVA DE' TIRRENI

(Provincia di Salerno)

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

<i>Num.</i>	<i>Data</i>	<i>Oggetto</i>
193	24/09/2026	Transazione del giudizio pendente innanzi al Tribunale di Salerno con n.r.g. 9829/2010. Autorizzazione.

L'anno duemilaventisei, il giorno ventiquattro del mese di Settembre alle ore 15:20 e seguenti, presso la sede del Comune, debitamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale. Al momento della trattazione dell'argomento sopra riportato, sono presenti:

	<i>Nome e cognome</i>		<i>Presente</i>
1	Raffaele Giordano	Sindaco	SI
2	Annalisa Della Monica	Assessore	SI
3	Gianpio De Rosa	Assessore	NO
4	Ass. Ferrara Clelia	Assessore	SI, da remoto
5	Marcello Murolo	Assessore	SI
6	Vincenzo Lamberti	Assessore	SI, da remoto
7	Umberto Ferrigno	Assessore	SI, da remoto
8	Antonella D'Ascoli	Assessore	SI

Presenti: 7 - Assenti: 1

Partecipa il Segretario Generale Luigi Annunziata.

Il Presidente Prof. Raffaele Giordano, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

LAGIUNTACOMUNALE

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 50 dello Statuto Comunale;

RESI edotti gli Amministratori dal Segretario Generale sugli obblighi di astensione previsti dalla normativa vigente e, in particolare, dall'art. 78 del DLgs n. 267/2000 e dall'art. 6 bis della legge 241/1990, i presenti dichiarano che la presente deliberazione non riguarda interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado e che rispetto ad essa non versano in una situazione di conflitto di interesse anche potenziale;

VISTA l'allegata proposta di deliberazione dell'Assessore Marcello Murolo, munita, ove previsti, dei pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

UDITA la relazione del proponente;

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione;

A seguito di votazione palese che ha sortito il seguente esito: unanimità di voti favorevoli,

DELIBERA:

- 1 Di approvare l'allegata proposta di deliberazione in oggetto, nelle risultanze formulate dal proponente, che qui si intende integralmente trascritta;
- 2 Data l'urgenza, di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.



**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
AVENTE AD OGGETTO:**

Transazione del giudizio pendente innanzi al Tribunale di Salerno con n.r.g. 9829/2010.
Autorizzazione.

**L'Assessore al Contenzioso
Avv. Marcello Murolo**

Premesso che:

Per la illustrazione della vicenda in fatto si riporta, di seguito, la narrativa di cui alla premessa dell'approvando schema di transazione, tra il Comune di Cava de' Tirreni e la società Manifatture Sigaro Toscano S.r.l. (di seguito per brevità anche "MST" o la "Società"), allegato alla presente proposta quale **All. 1**.

"Con atto rogato in forma pubblica amministrativa dal Dott. Gerardo Coda, Segretario Capo del Comune di Cava de' Tirreni in data 26 giugno 1900 registrato a Salerno il 14 febbraio 1901 al n. 308 del Volume 810 (di seguito, l' "Atto Notarile"), il Comune di Cava de' Tirreni cedeva gratuitamente al Demanio dello Stato, per uso di Agenzia delle coltivazioni dei tabacchi, l'immobile situato nel Comune di Cava de' Tirreni, in Viale Crispi, identificato all'epoca della stipula dell'Atto Notarile al Catasto del Comune di Cava de' Tirreni, al Foglio 23, particella n. 44, come risulta dalla riproduzione della mappa catastale dell'epoca Allegata sub A, e alla data odierna identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni al Foglio 23, particella n. 44, porzione dell'attuale sub. 5, coincidente con la porzione immobiliare evidenziata in giallo nella planimetria catastale attuale Allegata sub B (di seguito, l'"Immobile"); all'art. III dell'Atto Notarile si convenne tra le Parti che "...quando si verificasse la soppressione dell'agenzia e lo Stato non destinasse i succitati stabili ad altro dei suoi pubblici servizi, il Comune potrà chiederne la retrocessione...";

L'Immobile è sottoposto a vincolo culturale rilevante ai sensi degli artt. 10, comma 3, e 13 del D.Lgs. n. 42/2004, e ai sensi del Decreto di vincolo n. 577 del 24 luglio 2009 emesso dal Direttore Regionale della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania;



l'Immobile è collocato nell'ambito dello stabilimento, successivamente realizzato dai Monopoli di Stato nel corso degli anni, in ampliamento della sede storica oggetto della cessione di cui al punto a), anch'esso di proprietà della Società censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cava de' Tirreni al Foglio 23, particella 44, sub 5 e 6, coincidente con la porzione immobiliare contenuta all'interno del perimetro evidenziato in colore rosso nell'Allegato sub B e più dettagliatamente descritto nelle planimetrie catastali dei due subalterni 5 e 6 dell'Allegato sub C (di seguito, lo "Stabilimento");

la Società risulta alla data odierna proprietaria dell'Immobile, in virtù degli avvicendamenti nella proprietà di quest'ultimo di seguito sinteticamente descritti:

- (i) originariamente, mediante l'Atto Notarile, il Comune cedeva l'Immobile a titolo gratuito al Demanio dello Stato, con la previsione che "...quando si verificasse la soppressione dell'agenzia e lo Stato non destinasse i succitati stabili ad altro dei suoi pubblici servizi, il Comune potrà chiederne la retrocessione...";*
- (ii) successivamente, mediante il D.Lgs. n. 283/1998, veniva istituito l'ente pubblico "Ente Tabacchi Italiani" (l'"ETI"), al quale veniva attribuita ex lege la titolarità dei rapporti attivi e passivi nonché dei diritti e dei beni afferenti le attività produttive e commerciali già attribuite all'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato, ivi inclusa dunque la proprietà dell'Immobile;*
- (iii) nel 2000, l'ETI è stato trasformato in una società per azioni denominata "ETI - Ente Tabacchi Italiani S.p.A." e, nel 2004, a seguito di un'operazione societaria che ha coinvolto un pool di società facenti capo al gruppo multinazionale British American Tobacco, ne è stata modificata la denominazione in British American Tobacco Italia S.p.A. ("BAT");*
- (iv) nel 2006, mediante atto di conferimento di ramo d'azienda, BAT cedeva a MST il proprio ramo d'azienda relativo alla produzione, commercializzazione e vendita di sigari, ivi inclusi i relativi immobili, tra cui rientrava la proprietà dell'Immobile;*

tra le Parti è insorta una controversia in relazione agli obblighi delle stesse concernenti l'Immobile, nonché alla proprietà di quest'ultimo: a tal proposito, con atto di citazione notificato nel mese di giugno 2010, il Comune di Cava de' Tirreni ha avviato un giudizio civile nei confronti della Società, nonché nei confronti del Ministero dell'Economia e delle Finanze, dell'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato e della società BAT, allo stato pendente innanzi al Tribunale Ordinario di Salerno, Prima Sezione Civile,



identificato mediante R.G. n. 9829/2010 (di seguito, il "Giudizio Civile"); in particolare, nell'ambito del Giudizio Civile, il Comune ha richiesto all'autorità giudiziaria di dichiarare l'inefficacia e l'inopponibilità al Comune stesso di tutti gli atti di trasferimento della proprietà dell'Immobile intervenuti dopo la stipula dell'Atto Notarile – sinteticamente descritti alla precedente Premessa – e, per l'effetto, dichiarare che l'Immobile stesso è di proprietà del Comune, in virtù di "retrocessione" esercitata ai sensi dell'art. III dell'Atto Notarile del 1900, nonché condannare la Società all'immediato rilascio dell'Immobile in favore del Comune, con esclusione di qualsiasi rimborso, risarcimento o indennizzo in favore della Società per le spese sostenute e, più in generale, per gli interventi di manutenzione e restauro effettuati nel corso degli anni sull'Immobile;

la Società si costituiva in detto Giudizio Civile, contestando in fatto e diritto le richieste del Comune e comunque chiedendo, nella denegata ipotesi in cui venisse disposta la retrocessione dell'Immobile in favore del Comune, di condannare il Comune stesso, anche in via riconvenzionale, a corrispondere alla Società, così come previsto dall'Atto Notarile, il maggior valore dell'Immobile rispetto al valore che lo stesso aveva al momento della stipula dell'Atto Notarile medesimo, oltre interessi e rivalutazione monetaria fino al saldo;

le Parti si danno reciprocamente atto: (i) che la Società, da quando è divenuta proprietaria dell'Immobile sino alla data odierna, ha sostenuto molteplici spese di gestione dell'Immobile; (ii) che la Società ha effettuato una ricostruzione storica mediante la quale sono state accertate la titolarità edilizia e la legittimità degli interventi effettuati dalla Società e dai suoi danti causa dalla stipula dell'Atto Notarile fino alla data odierna in relazione all'Immobile ed allo Stabilimento;

il Comune e MST, dopo ampie trattative e a seguito di reciproche concessioni, avevano convenuto di definire transattivamente la controversia oggetto del Giudizio Civile fra loro pendente davanti al Tribunale Civile di Salerno, mediante atto transattivo stipulato tra le Parti in data 24 ottobre 2011 e successivamente rinnovato in data 25 novembre 2014, che ha cessato di produrre i propri effetti in data 31 dicembre 2016 per effetto del mancato avveramento delle condizioni sospensive ivi previste (le "Precedenti Transazioni") (...);

In tale pregresso contesto si è successivamente manifestata, per il Comune, la possibilità di realizzare interventi di rigenerazione urbana sulle aree oggetto di contenzioso, mediante l'utilizzo dei fondi



PRIUS del Programma Operativo del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR) 2021-2027.

Attesi i benefici che tali interventi determinerebbero in favore della collettività cavese e permanendo, nelle parti, un comune interesse alla definizione conciliata della vertenza, sono state promosse nuove trattative di bonario componimento, all'esito delle quali si è pervenuti alla redazione dello schema di transazione che è oggetto della presente proposta di deliberazione.

I termini del possibile accordo sono analiticamente indicati nello schema di transazione allegato alla proposta e sono così riassumibili: MST si impegna a retrocedere al Comune di Cava de' Tirreni, a titolo gratuito, il fabbricato "storico" già sede della "Manifattura", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; il Comune, dal canto suo, si impegna ad acquistare, a titolo oneroso e per l'importo complessivo di € 2.300.000,00 (duemilionitrecentomila/00), la proprietà dello "Stabilimento", ossa il complesso di aree ed immobili successivamente realizzati dai Monopoli di Stato nel corso degli anni, in ampliamento della sede storica che è oggetto della cessione gratuita.

Trova in tal modo sostanziale riconoscimento, da un lato, la pretesa del Comune di conseguire la retrocessione dell'ex Manifattura nei termini prospettati nel giudizio civile, e cioè senza oneri ed in attuazione di una clausola pattizia contenuta nell'originario atto di trasferimento.

Per altro verso, mediante l'acquisto a titolo oneroso della restante parte del complesso immobiliare, l'ipotesi di accordo realizza l'interesse del Comune all'acquisizione di un'area centrale e strategica, già individuata nei vigenti strumenti urbanistici quale area per *standard* urbanistici e dove potranno essere realizzati spazi da destinare ad uso pubblico.

Con parere dell'Avvocatura comunale prot. 47127 del 21.09.2026 (**Ail. 2**) e relazione prot. 47078 del 21.09.2026, a firma dei Dirigenti del II e IV Settore dell'Ente (**Ail. 3**), sono state vagliate le ragioni di legittimità e di convenienza economica, per l'Ente, dell'ipotesi transattiva in esame.

Nel parere dell'Avvocatura si è attestato, per un primo aspetto, che l'esito del giudizio civile, alla luce delle decisioni già assunte dall'autorità giudiziaria in corso di causa, appare *res dubia*, talché deve ritenersi sussistente un presupposto tipico della transazione, costituito dall'incertezza obiettiva circa l'esito della controversia, avuto riguardo alla controvertibilità delle opposte pretese e alla conseguente impossibilità di predeterminare con ragionevole certezza il contenuto della futura decisione giudiziale. In tale prospettiva, la soluzione transattiva consente di ricondurre entro limiti determinati e preventivamente conoscibili l'esposizione economica dell'Ente, evitando i costi e i rischi connessi alla prosecuzione del contenzioso. Secondo il parere, in secondo luogo, *"assume rilievo determinante, ai fini della valutazione di opportunità dell'accordo, il dato che la pretesa del Comune di conseguire la retrocessione dell'ex Manifattura senza oneri trova integrale riconoscimento. Valutata in collegamento con la retrocessione gratuita, inoltre, anche l'acquisizione onerosa delle aree contigue appare vantaggiosa per l'Ente e rispondente a finalità di interesse pubblico: si tratta infatti, ai sensi del vigente PUC, di aree classificate quale ATSU (Ambito di Trasformazione per Standard Urbanistici), nelle quali poter allocare importanti standard pubblici (parcheggi, aree verdi nonché attività terziarie a servizio dell'area); ciò, mediante interventi di rigenerazione urbana finanziabili con fondi rivenienti da finanziamenti pubblici (...).*

Nella relazione prot. 47078/2026, sopra richiamata, sono state esaminate le ragioni di convenienza economica della transazione. Si dà atto, nelle conclusioni ivi rassegnate, che *"alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore di cessione pari ad € 2.300.000,00, proposto dalle parti*



nell'ambito dell'accordo transattivo, appare congruo per l'Ente. Tale valutazione trova ulteriore fondamento nel fatto che il predetto importo risulta inferiore al valore complessivo di € 2.596.892,26 risultante dalla relazione integrativa dell'ing. D'Anna e, altresì, inferiore al valore di € 2.337.203,03 risultante dall'applicazione, in via prudentiale, dell'alea del 10% indicata dallo stesso professionista. Il valore di € 2.300.000,00 risulta pertanto inferiore di € 296.892,26 rispetto al valore complessivo della stima integrativa e di € 37.203,03 rispetto al medesimo valore prudentiale ottenuto applicando l'alea del 10%. Ne consegue che il prezzo di € 2.300.000,00 si colloca al di sotto anche del valore prudentiale risultante dalla stima integrativa, tenuto conto del margine di incertezza estimativa espressamente considerato dal professionista, e appare pertanto coerente con i valori di mercato attuali e favorevole per l'Ente, anche in considerazione dell'assenza di elementi sopravvenuti idonei a giustificare una riduzione del valore originariamente attribuito al bene”.

In merito, infine, alla sostenibilità finanziaria della transazione, l'intero esborso a carico dell'Ente trova copertura negli strumenti di finanziamento indicati nell'approvando schema di accordo:

- quanto ad euro 616.837,73 (seicentosedicimilaottocentotrentasette/73), con le risorse per l'acquisizione delle aree e degli immobili funzionali alla realizzazione dell'“*Intervento di Rigenerazione Urbana ex Manifattura Tabacchi di Via Crispi - Cava Social Lab - Strutture per il sociale, aree verdi e attrezzature di quartiere*”. Intervento, questo, che il Comune intende programmare nell'ambito dei fondi PRIUS del P.O. FESR 2021-27;
- quanto ad euro 1.683.162,27 (unmilione seicentoottantatre milacentosessantadue/27), con le specifiche risorse assegnate con delibera di G.C. n. 159 del 6.8.2026, per l'acquisto dell'immobile di via Rosario Senatore, su cui il Comune intende programmare, nell'ambito dei fondi PRIUS del P.O. FESR 2021-27, l'“*Intervento di Rigenerazione Urbana ex Manifattura Tabacchi di Via Crispi -Recupero e Rifunzionalizzazione dell'edificio via Rosario Senatore - Cava Urban Lab e Uffici Tecnici Comunali*”.

In caso di approvazione della presente proposta, si formulerà al Consiglio Comunale separata proposta di deliberazione, concernente l'acquisto a titolo oneroso dei beni immobili innanzi indicati, sussistendo sul punto competenza dell'Organo consiliare ai sensi dell'art. 42, n. 2 lett. l) del D.Lgs. n. 267/2000.

In virtù delle valutazioni che precedono, si propone alla Giunta di deliberare in merito e, nel caso di approvazione, di conferire immediata esecutività all'atto deliberativo, attese le esigenze di celerità delle azioni da intraprendersi in attuazione dell'accordo transattivo.

Visto l'art. 77 dello Statuto Comunale, secondo cui la Giunta Comunale, con propria deliberazione, su proposta degli uffici competenti, decide se avviare o meno una lite, se resistere formalmente ad altra promossa da terzi, se conciliarla o comporla in via transattiva.



Tutto quanto sopra premesso

Alla stregua dell'istruttoria compiuta dai Settori II e IV, nonché dall'Avvocatura comunale, che hanno provveduto alla redazione della presente proposta di deliberazione, la cui regolarità è attestata mediante la sottoscrizione dei pareri di cui all'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000

PROPONE
alla Giunta Comunale di deliberare

1. La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. **stipulare** un accordo transattivo con M.S.T. S.p.A., per la definizione del giudizio pendente innanzi al Tribunale di Salerno, con n.r.g. 9829/2010, con ratifica dell'operato svolto;
3. **approvare** l'allegato schema di transazione (**All. 1**) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
4. **demandare** al Dirigente del II Settore -Ufficio Programmazione Fondi Europei- l'avvio delle attività finalizzate all'approvazione del PRIUS e al Dirigente del IV Settore – Patrimonio-, l'adozione degli atti consequenziali;;
5. **dichiarare** la deliberazione, con separata ed unanime votazione, immediatamente eseguibile

L'Assessore al Contenzioso
Avv. Marcello Murolo



Pareri resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Sett. Segreteria Generale

Vista la superiore proposta di deliberazione, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Cava de' Tirreni, 23/09/2026

Il Dirigente
Dott. Luigi Annunziata

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: Settore 4

Vista la superiore proposta di deliberazione, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Cava de' Tirreni, 23/9/2026

Il Dirigente
ing. Antonino Artanasio

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: Settore 1

Vista la superiore proposta di deliberazione, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Cava de' Tirreni, 23.09.2026

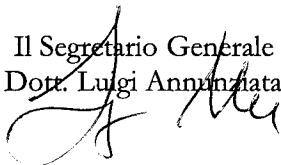
Il Dirigente
dott. Stefano Cicalese

Delibera G.C. n. 193 del 24/09/2026

Oggetto: Transazione del giudizio pendente innanzi al Tribunale di Salerno con n.r.g. 9829/2010.
Autorizzazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Generale
Dott. Luigi Annunziata



Il Sindaco
Prof. Raffaele Giordano

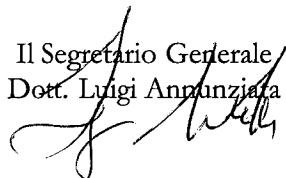


PUBBLICAZIONE

Certifico, su conforme dichiarazione del responsabile del procedimento, che la presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio informatico di questo Comune e vi rimarrà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 32 della L. n. 69/2009.

Cava de' Tirreni, 25 SET 2026

Il Segretario Generale
Dott. Luigi Annunziata



ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione è esecutiva il giorno 24/09/2026

☐ Dopo il decimo giorno dalla pubblicazione (*Art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000*)

☒ Perché dichiarata immediatamente eseguibile (*Art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000*)

Cava de' Tirreni, 25 SET 2026

Il Segretario Generale
Dott. Luigi Annunziata

