

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
CON CESSAZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO DI
DISPONIBILITA' 21.5.2014 REP. N. 8667 ED ESTINZIONE DEL
DIRITTO DI SUPERFICIE DI CUI AL CONTRATTO 21.5.2014 REP.
N. 8666

Tra

il COMUNE DI CURTATONE (cod. fisc. 80001910209 e p. i.v.a. 00427640206), in persona di _____

e

la società ECO COSTRUZIONI S.R.L. (cod. fisc. e p. i.v.a. 11420430156), con sede a Lodi, in persona di _____

premessso

- che il Comune di Curtatone, all'esito di procedura ad evidenza pubblica, stipulava con la società Eco Costruzioni s.r.l. il contratto di disponibilità 21.5.2014 rep. n. 8667, ex art 160 *ter* del D.Lgs. n. 163/2006, avente ad oggetto la costruzione -su area di proprietà comunale contraddistinta catastalmente al Fg. 28, mapp. n. 1805, concessa in diritto di superficie alla predetta società con contratto 21.5.2014 rep. n. 8666- e la messa a disposizione dell'Amministrazione comunale, per la durata di quindici anni, di un nuovo edificio scolastico, a fronte del pagamento di un canone annuo Euro 115.123,54, oltre i.v.a.;

- che la società Eco Costruzioni s.r.l. realizzava l'edificio scolastico e, a far tempo dal 9.9.2014, lo metteva a disposizione del Comune di Curtatone che corrispondeva i canoni pattuiti;

- che, in data 28.12.2017, il Comune di Curtatone e la società Eco Costruzioni s.r.l. -che, nel frattempo, aveva presentato al Tribunale di Lodi una domanda prenotativa ai sensi dell'art. 161, comma 6, L.F.- stipulavano un contratto preliminare avente ad oggetto la "*chiusura anticipata dei contratti (contratto di disponibilità avente repertorio n. 8667 e contratto di concessione di diritto di superficie n.*

8666) ed acquisizione a patrimonio comunale del nuovo corpo di fabbrica della scuola primaria di Levata”;

- che al contratto in questione non era dato seguito, anche perché Eco Costruzioni s.r.l. non aveva chiesto e, tanto meno, ottenuto, nell'ambito della procedura concordataria (che si sarebbe, successivamente, conclusa con la declaratoria di inammissibilità della proposta di concordato), l'autorizzazione del giudice a stipularlo;

- che, a seguito della apertura, avanti al Tribunale di Lodi, di una nuova procedura di concordato preventivo, il Comune di Curtatone, con atto di citazione notificato in data 19.12.2018, conveniva in giudizio, avanti al Tribunale di Mantova, la società Eco Costruzioni s.r.l., chiedendo che venisse accertato e dichiarato, in forza dell'art. 15 del contratto di disponibilità 21.5.2014 rep. n. 8667, lo scioglimento anticipato del contratto medesimo e, correlativamente, che venisse dichiarato estinto anche il diritto di superficie, con conseguente acquisizione in piena proprietà, da parte dell'Amministrazione comunale, di tutte le aree concesse in diritto di superficie e delle costruzioni ivi edificate, senza alcun corrispettivo in favore della società ridetta;

- che la società Eco Costruzioni s.r.l. si costituiva in giudizio, chiedendo il rigetto delle domande attoree e, in via riconvenzionale, la condanna del Comune di Curtatone al pagamento del canone di disponibilità relativo all'anno 2018;

- che il Tribunale di Mantova, con la sentenza 26.1.2021 n. 94/2021, rigettate le domande attoree, accertava e dichiarava la piena validità ed efficacia del contratto di disponibilità 21.5.2014 rep. n. 8667 e del contratto avente ad oggetto il diritto di superficie 21.5.2014 rep. n. 8666, condannando il Comune di Curtatone, in accoglimento della domanda riconvenzionale della società convenuta, al pagamento dell'importo di Euro 134.123,66 a titolo di

canone di disponibilità relativo all'anno 2018, oltre alla rifusione delle spese di lite;

- che, passata in giudicato la sentenza sopra richiamata, le parti hanno riallacciato le trattative volte alla definizione dei rapporti in essere muovendo dal contratto preliminare stipulato 28.12.2017, perdurando l'interesse dell'Amministrazione comunale ad acquisire la proprietà dell'edificio scolastico ed a rientrare nella disponibilità dell'area concessa in diritto di superficie, in via anticipata rispetto alla scadenza contrattuale;

- che le parti sono giunte nella determinazione di definire il rapporto nei sensi anzidetti, dietro corresponsione alla società Eco Costruzioni s.r.l. del complessivo importo di Euro 1.047.439,60 oltre i.v.a., di cui Euro 815.636,84 oltre i.v.a. al 10% a titolo di prezzo per l'acquisto dell'edificio scolastico ed Euro 231.802,85 oltre i.v.a. al 22%, a titolo di canoni di disponibilità scaduti, per un ammontare complessivo di Euro 1.180.000,00 i.v.a. compresa;

- tutto ciò premesso,

si conviene e si stipula quanto segue

1) La società Eco Costruzioni s.r.l. si obbliga a vendere al Comune di Curtatone, che si obbliga ad acquistare, la proprietà dell'edificio scolastico ubicato in Via Levata n. 37, contraddistinto catastalmente al Fg. 28, mapp. n. 1805, eretto sull'area concessa in diritto di superficie contraddistinta catastalmente al Fg. 28, mapp. n. 1805.

2) La società Eco Costruzioni s.r.l. dichiara che l'edificio di cui sopra sarà trasferito al momento del contratto definitivo di compravendita libero da persone, cose, oneri, iscrizioni ipotecarie, liti in corso e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, canoni e diritti di terzi di qualsiasi natura.

3) Il prezzo della compravendita è accettato e concordato dalle parti in Euro 815.636,84, oltre i.v.a. al 10%, e, così, Euro 897.200,52.

4) Il Comune di Curtatone corrisponderà alla società Eco Costruzioni s.r.l. l'ulteriore importo di Euro 231.802,85, oltre i.v.a. al 22%, e, così, Euro 282.799,48, a titolo di canoni di disponibilità scaduti, intendendosi in tal modo soddisfatti ogni pretesa ed ogni avere della predetta società, in base al contratto di disponibilità ed al contratto inerente al diritto di superficie ed anche con riferimento alla sentenza del Tribunale di Mantova 26.1.2021 n. 94/2021 richiamata in premessa.

L'importo, complessivamente, dovuto alla società Eco Costruzioni s.r.l. ammonta, pertanto, ad Euro 1.180.000,00, i.v.a. compresa (Euro 897.200,52 + Euro 282.799,48).

5) Il contratto definitivo di compravendita dell'edificio scolastico sarà stipulato, dal notaio scelto dal Comune di Curtatone, entro e non oltre il 5 febbraio 2022.

La proprietà e il materiale godimento dell'immobile saranno trasferiti in capo al Comune di Curtatone, a far tempo dalla data della stipula del contratto definitivo di trasferimento.

Le spese inerenti alla stipulazione del rogito saranno a carico del Comune di Curtatone.

6) All'atto della stipulazione del rogito, il Comune di Curtatone corrisponderà alla società Eco Costruzioni s.r.l. l'importo di Euro 815.636,84, oltre i.v.a. al 10%, pari al prezzo della compravendita, e l'importo di Euro 116.161,72, oltre i.v.a. al 22%, a titolo di parziale corresponsione dei canoni di disponibilità scaduti, per il complessivo importo di Euro 1.038.917,82, i.v.a. compresa.

Il predetto importo sarà pagato a mezzo assegno circolare non trasferibile ovvero, a scelta del Comune di Curtatone, con le modalità di cui all'art. 1, commi 63 e seguenti, della L. 27.12.2013 n. 147, come modificato dalla L. 14.8.2017 n. 124 (deposito prezzo sul conto corrente dedicato intestato al Notaio rogante e tenuto ai sensi dell'art. 1, comma 63, lett. c), della citata legge 147/2013). In questo caso il Notaio eseguirà lo svincolo ai sensi di legge del prezzo

come sopra depositato, una volta eseguite le formalità di registrazione e trascrizione del contratto definitivo, solo dopo avere verificato l'assenza di formalità pregiudizievoli.

7) Il residuo importo di Euro 115.641,13, oltre i.v.a. al 22%, e, così, Euro 141.082,18, a titolo di saldo dei canoni di disponibilità scaduti sarà corrisposto in tre rate di pari importo, con scadenza 15.1.2023, 15.1.2024 e 15.1.2025.

8) Con la stipulazione del contratto definitivo di compravendita, sarà da considerarsi sciolto e privo di efficacia, ad ogni effetto di legge, il contratto di disponibilità 21.5.2014 rep. n. 8667.

9) Contestualmente alla stipulazione del rogito, sarà, pertanto, stipulato, con oneri sempre a carico del Comune di Curtatone, anche l'atto di estinzione del diritto di superficie concesso con il contratto 21.5.2014 rep. n. 8666.

10) Per qualsiasi controversia legata alla interpretazione e/o esecuzione del presente contratto, sarà competente il Tribunale di Mantova.

Curtatone, _____

Letto, confermato e sottoscritto

Comune di Curtatone

Eco Costruzioni s.r.l.