



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

COPIA

DELIBERAZIONE N. 63 DEL 30/12/2021

PROT. N. 1758

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:	APPROVAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE CON LA DITTA ECOCOSTRUZIONI SRL DI LODI PER LA CHIUSURA DEI CONTRATTI REPERTORIO N°8666 (DIRITTO DI SUPERFICIE) E REPERTORIO N°8667 (CONTRATTO DI DISPONIBILITÀ) RELATIVI AL NUOVO CORPO DI FABBRICA DELLA SCUOLA PRIMARIA DI LEVATA
-----------------	--

L'anno **duemilaventuno** addì **trenta** del mese di **Dicembre** alle ore **20:00** nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati in sessione Ordinaria **Pubblica** di **Prima** convocazione i consiglieri comunali. All'appello risultano:

Nominativo	Presente	Nominativo	Presente
BOTTANI CARLO	Presente	CRIVELLI FEDERICO	Presente
LONGHI FEDERICO	Presente	LOMBARDINI ANDREA	Presente
PANTANI SOFIA	Presente	CORRADINI LUCA	Presente
GELATI LUIGI	Presente	MOLINARI ELENA	Giustific. Assente
GIOVANNINI ANGELA	Giustific. Assente	FRANCESCONI GIULIA	Presente
CICOLA CINZIA	Giustific. Assente	GALLI FRANCESCO	Presente
DE DONNO MARTINA	Presente	MAGNANINI FABRIZIO	Presente
TOTARO MATTEO	Giustific. Assente	ANDREELLA NICOLA	Presente
MONTAGNANI CLAUDIO	Presente		

Totale Presenti: 13 - Totale Assenti: 4

E' altresì presente l'Assessore esterno Pignatti Manuel.

Partecipa all'adunanza con funzioni consultive, referenti, d'assistenza e verbalizzazione (articolo 97, comma 4°, lettera a) del D.L.vo n° 267/2000), Il Vice Segretario dott. Luca Zanetti .

Essendo legale il numero di intervenuti Il Presidente del Consiglio Claudio Montagnani assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, compreso nell'ordine del giorno della odierna adunanza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente data la parola in videocollegamento all'Assessore Cinzia Cicola e poi al presente Avvocato Arrigo Gianolio per illustrare l'argomento, invita i vari Consiglieri ad intervenire, come riportato nell'allegato a margine del presente atto.

PREMESSO

- 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 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 del rapporto in essere sulla base del 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;

Dato atto che con DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 218 DEL 11/11/2021, PROT. N. 30390, VERBALE DI DELIBERAZIONE AD OGGETTO "MANDATO AL SINDACO PER PROPOSTA ECONOMICA DI RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL REPERTORIO N°8667 DEL 21/05/2014 STIPULATO CON LA DITTA ECOCOSTRUZIONI SRL DI LODI PER IL C.D. "CONTRATTO DI DISPONIBILITÀ DEL NUOVO CORPO DI FABBRICA DELLA SCUOLA PRIMARIA DI LEVATA" è stato dare mandato al Sindaco protempore del Comune di Curtatone

- di trattare con la ditta Ecocostruzioni srl di Lodi, firmataria del contratto di repertorio n°8667 del 21/05/2014 stipulato con la ditta Ecocostruzioni srl di Lodi per il c.d. "contratto di disponibilità del nuovo corpo di fabbrica della scuola primaria di Levata";
- di provvedere a proporre una somma non superiore ad € 1.200.000,00;
- di informare la Giunta in merito all'esito della trattativa.

ACCERTATO 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 1.047.439,69 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;

DATO ATTO CHE la rescissione dei contratti in essere repertorio n°8667 (Contratto di Disponibilità) e repertorio n°8666 (Diritto di Superficie) è da considerarsi molto vantaggiosa per l'Ente in quanto

- consente di maturare un congruo risparmio rispetto alla conduzione a naturale scadenza del contratto repertorio n°8667;
- garantisce all'Ente Comunale la piena disponibilità dell'immobile inteso come mappale e fabbricato con ovvi vantaggi di gestione sia per eventuali
 - manutenzioni ordinarie che possono essere condotte mediante le ditte dell'Amministrazione garantendo tempi di intervento di sicuro più rapidi che non quelli che l'attuale Ditta sta erogando
 - e straordinarie soprattutto legate agli imminenti bandi di contributo promossi dal PNRR che richiedono la esclusiva proprietà dei sedimi e dei fabbricati al fine di erogare gli eventuali contributi;
- l'Amministrazione Comunale ha l'urgenza di candidare ad un bando PNRR la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica da destinarsi a mensa per gli alunni della scuola che oggi sono costretti a fruire del servizio in piccole aule riadattate a locali di somministrazione;

VISTA pertanto la bozza di contratto preliminare, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, da assoggettare alla firma del legale rappresentate di EcoCostruzioni srl e di un incaricato per conto dell'Amministrazione Comunale e ritenuta meritevole di approvazione;

DATO ATTO che il versamento della somma totale di € 1.180.000,00 i.v.a. compresa (€ 897.200,52 + € 282.799,48) avverrà nella seguente declinazione

- 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 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;

RICHIAMATO l'art. 42 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

VISTI i pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.EE.LL. approvato con D.Lgs 18.08.2000 n. 267 in data 21/12/2021 dal Responsabile del settore sulla regolarità tecnica e dal responsabile del Settore Economico Finanziario sulla regolarità contabile del presente atto;

VISTI l'art. 134, comma 4, del T.U. dell'Ordinamento EE.LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267;

Presenti e votanti n. 12 Consiglieri, oltre il Sindaco, su n. 16 assegnati al Comune, con voti favorevoli n. 13, astenuti n. 0, contrari n. 0, espressi nei modi e forme di legge

DELIBERA

1. DI DARE ATTO CHE le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. DI DARE ATTO CHE la bozza di contratto allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale è meritevole di approvazione in quanto
 - consente di maturare un congruo risparmio rispetto alla conduzione a naturale scadenza del contratto repertorio n°8667;
 - garantisce all'Ente Comunale la piena disponibilità dell'immobile inteso come mappale e fabbricato con ovvi vantaggi di gestione sia per eventuali
 - manutenzioni ordinarie che possono essere condotte mediante le ditte dell'Amministrazione garantendo tempi di intervento di sicuro più rapidi che non quelli che l'attuale Ditta sta erogando
 - e straordinarie soprattutto legate agli imminenti bandi di contributo promossi dal PNRR che richiedono la esclusiva proprietà dei sedimi e dei fabbricati al fine di erogare gli eventuali contributi;
 - l'Amministrazione Comunale ha l'urgenza di candidare ad un bando PNRR la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica da destinarsi a mensa per gli alunni della scuola che oggi sono costretti a fruire del servizio in piccole aule riadattate a locali di somministrazione.
3. DI DEMANDARE al Responsabile del Servizio Economico Finanziario

- il reperimento delle somme di bilancio necessarie per provvedere al versamento alla ditta EcoCostruzioni srl di Lodi la somma totale di € 1.180.000,00 i.v.a. compresa (€ 897.200,52 + € 282.799,48) nella seguente declinazione
 - 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 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.
 - il reperimento delle somme di bilancio necessarie per la celebrazione dell'atto di rogito in forma pubblica segnatamente per le eventuali somme necessarie per le imposte e tasse di competenza comunale.
4. DI DEMANDARE al Responsabile del Servizio Patrimonio di intervenire alla firma del contratto preliminare e dell'atto di rogito di compravendita e estinzione del diritto di superficie conferendo i più ampi poteri di modificare e/o integrare e/o meglio specificare i contenuti degli atti rendendoli conformi agli indirizzi dell'Amministrazione garantendo come obiettivo la somma finale di compravendita pari ad € 1.180.000,00 iva compresa conseguentemente
- versare alla ditta EcoCostruzioni srl di Lodi la somma di € 1.180.000,00 i.v.a. Compresa (€ 897.200,52 + € 282.799,48) nella declinazione
 - 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 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;
 - riacquisire a patrimonio la piena proprietà del mappale 1805 del foglio 28 di Curtatone mappale 1805 del foglio 28 di Curtatone con estinzione del diritto di superficie di cui al contratto di repertorio n°8666;
 - acquisire a patrimonio il nuovo corpo di fabbrica della scuola primaria di Levata.
5. DI DARE ATTO che sul presente provvedimento sono stati espressi favorevolmente i pareri previsti dall'art. 49, comma 1° del D.Lgs. 18.08.2000.
6. DI DICHIARARE, con separata e medesima votazione di cui in premessa, il presente atto immediatamente eseguibile al fine di garantire la immediata cantierabilità dei lavori della nuova mensa del complesso scolastico in parola, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico degli Enti Locali, Approvato con D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

Il Presidente del Consiglio
F.to Claudio Montagnani

Il Vice Segretario
F.to dott. Luca Zanetti

PARERI ESPRESSI

Si certifica la regolarità tecnica – art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA
F.to Giovanni Trombani

Si certifica la regolarità contabile - art. 49, comma 1°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONIMICO FINANZIARIA
F.to Elena Doda

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Relazione di pubblicazione: la presente deliberazione, su conforme dichiarazione del messo, è stata pubblicata il giorno 24/01/2022 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'articolo 124, comma 1°, del D.L.vo 18.08.2000 n° 267.

Il Vice Segretario
F.to dott. Luca Zanetti

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 03/02/2022 .

<A> ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

 ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. dell'ordinamento EE. LL. approvato con D.L.vo 18.08.2000 n. 267.

<C> pubblicazione all'Albo Pretorio dal 24/01/2022 al 08/02/2022 senza reclami.

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rossella Russo

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo

Il Responsabile dell'Area Amministrativa
dott. Luca Zanetti