



Città di Curtatone

Provincia di Mantova

DELIBERAZIONE N. 19 DEL 31/05/2022

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:	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. MANDATO A SOTTOSCRIVERE L'ATTO DI ROGITO
-----------------	--

L'anno duemilaventidue addì trentuno del mese di Maggio alle ore 21:00 nella sala delle Adunanze, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati in sessione Straordinaria Pubblica di Prima convocazione i consiglieri comunali. All'appello risultano:

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

Totale Presenti: 15 - Totale Assenti: 2

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 Segretario Generale Dott.ssa Rossella Russo .

E' altresì assente 'Assessore esterno Pignatti Manuel.

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 sentiti i Capigruppo comunica di trattare il punto n. 7 subito dopo il punto n. 1 all'Ordine del Giorno data la presenza dell'Avvocato Arrigo Gianolio. Passa la parola all'Assessore Cinzia Cicola la quale invita l'Avvocato Gianolio che sta seguendo l'iter procedurale ad illustrare l'argomento, seguono gli interventi dei vari Consiglieri 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 con propria deliberazione di Consiglio Comunale N. 63 DEL 30/12/2021, PROT. N. 1758, AD 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" è stato deliberato di

1. 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.
2. 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.
3. 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.

ACCERTATO

- che con Protocollo N.0005139/2022 del 23/02/2022 è stato registrato al protocollo Comunale il contratto preliminare di compravendita tra l'Amministrazione Comunale e la ditta Eco Costruzioni srl firmato in data 01/02/2022 riportante i termini dell'accordo da finalizzare a rogito;
- con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 69 DEL 31/01/2022 DELL'AREA LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE E TERRITORIO AD OGGETTO "IMPEGNO DI SPESA PER NOTAIO E PER CHIUSURA ANTICIPATA DEL "CONTRATTO DISPONIBILITÀ AVENTE REPERTORIO N°8667" E "CONTRATTO DI

CESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE N°8666" ED ACQUISIZIONE A PATRIMONIO COMUNALE DEL NUOVO CORPO DI FABBRICA DELLA SCUOLA PRIMARIA DI LEVATA. CIG Z8F34BB5BA" è stato

- incaricato il notaio per la celebrazione dell'atto di compravendita;
- sono state impegnate a favore dell'erario la somma derivante da imposte e tasse pari € 33.232,90.
- sono state impegnate al fine di liquidarle a rogito a favore della ditta ECO COSTRUZIONI S.R.L., cod. fisc. e p. i.v.a. 11420430156, con sede a Lodi
 - la somma 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.
- sono state impegnate la somme per il residuo importo di Euro 115.641,13, oltre i.v.a. al 22%, e, così, € 141.082,18, a titolo di saldo dei canoni di disponibilità scaduti in tre rate di pari importo, con scadenza 15.1.2023, 15.1.2024 e 15.1.2025;

RILEVATO CHE l'immobile oggetto del contratto preliminare di compravendita stipulato con Eco Costruzioni, comportante la cessazione anticipata del contratto di disponibilità 21.5.2014 rep. n. 8667 e la estinzione del diritto di superficie, è risultato gravato da ipoteca iscritta da un creditore della predetta società, per l'importo di Euro 227.000,00.

L'ipoteca -della cui esistenza Eco Costruzioni non ha fatto menzione nel corso delle trattative sfociate nella stipulazione del contratto preliminare- si è rivelata inefficace ai sensi dell'art. 168, comma 3, L. Fall., in quanto iscritta nei novanta giorni antecedenti la pubblicazione della domanda di Eco Costruzioni di ammissione al concordato preventivo.

Ed in effetti l'ipoteca è stata dichiarata inefficace dal Giudice delegato del concordato, con provvedimento 21.2.2022.

Senonchè, il Conservatore dei Registri Immobiliari di Mantova, contattato preventivamente in previsione della stipulazione dell'atto di compravendita, ha escluso di poter cancellare l'ipoteca iscritta sull'immobile, avendo il Giudice delegato dichiarato inefficace l'ipoteca, ma non anche disposto la sua cancellazione.

Il che ha impedito la stipulazione del rogito, non potendo, ovviamente, l'Amministrazione comunale acquistare un immobile gravato da ipoteca.

Nel corso di un incontro con il Giudice delegato, al quale ha partecipato anche il legale del Comune, il Giudice medesimo ha dichiarato di non avere potuto disporre la cancellazione della ipoteca, per quanto inefficace, atteso che, in base alla L. Fall., la cancellazione può essere disposta solo a seguito della vendita all'asta dell'immobile.

A fronte di tale stato di cose, il legale del Comune, nell'intento di sbloccare la situazione, ha contattato il legale del creditore ipotecario, facendogli presente che l'ipoteca era stata dichiarata inefficace dal Giudice delegato del concordato di Eco Costruzioni, di tal che il suo cliente era a tutti gli effetti un creditore chirografario della società, al quale spettava, al pari di tutti gli altri creditori ipotecari, un importo corrispondente al 30% del credito vantato.

Il legale del Comune chiedeva, pertanto, al collega la disponibilità del suo assistito ad autorizzare la cancellazione della ipoteca, a fronte del pagamento del credito con la falcidia concordataria.

Dopo un iniziale rifiuto, il legale del creditore ha dato la disponibilità alla cancellazione della ipoteca dietro pagamento dell'importo del credito con la falcidia concordataria, maggiorato degli interessi legali, per il complessivo importo di Euro 79.000, alla condizione che il pagamento fosse effettuato subito, senza attendere il riparto finale del concordato.

Il legale del Comune ha, pertanto, contattato il legale di Eco Costruzioni, per verificare la disponibilità del concordato ad effettuare con immediatezza detto pagamento al creditore.

Il legale di Eco Costruzioni ha confermato che gli interessi sulla somma capitale sono dovuti (salvo una loro più precisa quantificazione), ma che il pagamento del dovuto, per evitare trattamenti preferenziali nei confronti di un creditore, non avrebbe potuto essere anticipato rispetto alla chiusura del concordato, presumibilmente nel 2025.

Sempre nell'intento di addivenire alla stipulazione del rogito, è stata, così, formulata al concordato dall'Amministrazione comunale la seguente proposta:

- il Comune di Curtatone, contestualmente alla stipulazione del rogito con Eco Costruzioni, corrisponderà al creditore l'importo dovuto, ottenendo dal creditore medesimo, presente al rogito, l'autorizzazione alla cancellazione della ipoteca;

- quanto pagato al creditore verrà scalato dalle rate del residuo importo (Euro 115.641,13, oltre iva e, così, Euro 141.082,18) dovuto ad Eco Costruzioni, in scadenza il 15.1.2023, 15.1.2024 e 15.1.2025.

La proposta è stata condivisa dal liquidatore e dal legale di Eco Costruzioni, i quali l'hanno sottoposta al Giudice delegato del concordato che, a sua volta, si detto favorevole, alla condizione che quanto pagato dal Comune di Curtatone al creditore venga scalato, sempre per evitare possibili trattamenti preferenziali, dalle ultime due rate del residuo prezzo.

Considerato che le rate in scadenza il 15.1.2024 e il 15.1.2025 sono più che capienti rispetto all'importo da corrispondere al creditore, l'Amministrazione comunale ha dato il proprio assenso.

Il liquidatore di Eco Costruzioni ha, così, chiesto al Giudice delegato l'autorizzazione formale alla chiusura della operazione nei sensi anzidetti.

L'autorizzazione dovrebbe essere accordata a giorni, di modo che, subito dopo, potrà addivenirsi alla stipulazione dell'atto di compravendita avanti al notaio

La pattuizione inerente al recupero della somma pagata dal Comune al creditore verrà inserita direttamente nel rogito, al fine di evitare la integrazione e conseguente nuova stipulazione del contratto preliminare di compravendita.

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 dal Responsabile del settore sulla regolarità tecnica e dal responsabile del Settore Economico Finanziario sulla regolarità contabile, allegati al 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. 14 Consiglieri, oltre il Sindaco, su n. 16 assegnati al Comune, con voti favorevoli n. 10, astenuti n. 05 (Consiglieri Molinari Elena, Francesconi Giulia, Galli Francesco, Magnanini Fabrizio, Andreella Nicola), 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 DEMANDARE** alla Giunta Comunale il reperimento delle risorse necessarie per finalizzare l'operazione citata in premessa.
- 3. DI DEMANDARE** il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio ad intervenire al rogito corrispondendo al Creditore Ipotecario l'importo dovuto ottenendo dal Creditore medesimo l'autorizzazione alla cancellazione dell'ipoteca scalando l'importo corrisposto dall'ammontare delle ultime due rate dovute a Controparte Eco Costruzioni srl.
- 4. 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.
- 5. 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
Claudio Montagnani
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Il Segretario Generale
Dott.ssa Rossella Russo
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)
