

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.19 DEL  
31/05/2022.**

**Presidente:** " Conferito con i Capigruppo abbiamo spostato il punto 7 all'ordine del giorno, visto che c'è la presenza dell'Avvocato Gianolio, subito dopo il punto 1. Perciò <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>. Assessore Cicola Cinzia, prego".

**Cicola:** "Buonasera, visto la presenza nel nostro Avvocato che sta seguendo l'iter procedurale, darei la parola direttamente all'Avvocato in modo tale che vi presenta al meglio la delibera anche perché ha seguito tutto l'iter e i vari contatti con la ditta Eco Costruzioni di cui in parte conoscete già, è nota la storia. Grazie".

**Presidente:** "Avvocato, prego si accomodi pure".

**Avv. Gianolio :** "Buonasera, ora la vicenda è nota nel senso che si è deciso, sulla base di quello che era una decisione che era stata già presa a suo tempo dall'Amministrazione comunale, di chiudere quel contratto di disponibilità e in via anticipata rispetto alla sua scadenza naturale, prevedendo l'acquisto dell'edificio scolastico con l'estinzione del diritto di superficie, in modo che l'Amministrazione comunale può tornare nella disponibilità anche del terreno per fare il progetto che vuole realizzare su quel terreno. E' stato stipulato un contratto preliminare, che prevede il pagamento di questo importo, mi pare di ricordare intorno ai 25.000,00 euro più IVA al momento del rogito e un residuo prezzi di 115.000,00 euro più

Iva, da pagare in tre rate scadenti 15/01/2023-2024-2025. La convenienza dell'operazione, non sto a spiegarvela nel senso che l'Amministrazione oltre a rientrare nella scuderia anticipata di questo immobile, avrà un esborso che è inferiore a quello che avrebbe portando a conclusione il contratto secondo quella che è la sua naturale scadenza e quindi come si è deciso, a mio parere opportunamente, di stipulare questo contratto. Stipulato il contratto è emerso che nella iscritta sull'immobile c'erano un'ipoteca, da parte di un creditore della società Eco Costruzioni per l'importo di 220.000,00 euro. Eco Costruzioni nel corso delle trattative, siccome sono trattative che ho seguito anch'io non ha mai fatto menzione di questa ipoteca, anche perché veniva ritenuta inefficace perché è stata iscritta sull'immobile nei 90 giorni antecedenti la presentazione della domanda di concordato preventivo di Eco Costruzioni e quindi in base alla legge fallimentare l'ipoteca non può essere iscritta entro questo lasso temporale, se è iscritta è inefficace. Quindi è emerso il problema, è stato fatto un ricorso da parte di Eco Costruzioni al Giudice delegato del concordato per ottenere la cancellazione di quell'ipoteca, perché ovviamente il Comune non sarebbe mai andato a rogito con un'ipoteca iscritta sull'immobile per quell'importo. Il Giudice delegato del concordato ha riconosciuto che l'ipoteca inefficace, l'ha dichiarata inefficace e sulla base di questo provvedimento abbiamo dato incarico al Notaio di provvedere alla stipulazione del rogito. Il Notaio che ha contattato il conservatore dei registri immobiliari di Mantova e il conservatore dei registri immobiliari di Mantova, ha detto che lui non avrebbe potuto cancellare l'ipoteca perché il provvedimento del giudice si limitava a dire che l'ipoteca era inefficace e non ne disponeva la cancellazione. A quel punto il rogito non si è stipulato, dopo una lunghissima seduta dal notaio un sabato pomeriggio

praticamente dalle 13 fino alle 19, si è deciso di fare un incontro, al quale ho partecipato anch'io col Giudice delegato con il tribunale di Lodi, il quale ha detto che lui aveva dichiarato inefficace l'ipoteca perché era pacificamente inefficace, ma che non avrebbe disposto la cancellazione perché la cancellazione, sempre in base alla legge fallimentare, può essere disposta solo a seguito della vendita all'asta dell'immobile, che era una strada non praticabile soprattutto per il fatto che quell'immobile era già oggetto di un contratto preliminare stipulato con il Comune di Curtatone. Quindi, a quel punto, visto che il Comune aveva l'esigenza di sbloccare la situazione, io ho preso diciamo in mano la situazione, ho contattato il legale del creditore e gli ho detto appunto che l'ipoteca era stata dichiarata inefficace e ho chiesto se il suo cliente era disponibile ad accettare in pagamento un importo che corrispondesse a quello che veniva riconosciuto a tutti i creditori non ipotecari, cioè ai creditori chirografari, vale a dire l'importo del credito nella misura del 30%. La risposta che mi è stata data subito è stata assolutamente no, il mio cliente vuole qualcosa di più di quello che è l'importo del credito chirografario, importo di più che Eco Costruzioni non era disposto a riconoscere ovviamente per non creare un trattamento privilegiato nei confronti di uno dei creditori a danno degli altri e quindi da parte mia ho lavorato ai fianchi del legale del creditore ipotecario che alla fine ha detto, va bene, il mio cliente accetta di prendere quello che è il credito riconosciuto ai creditori ipotecari, cioè il 30% di quei 220.000,00 euro, con gli interessi, purché venga fatto subito il pagamento. Eco Costruzioni, al quale ho comunicato questa decisione, ha detto che non poteva fare un pagamento subito perché i creditori vengono pagati con il deposito di quello che viene definito lo stato finale del concordato, che prevede la ripartizione delle

somme disponibili ai creditori, somme disponibili che teoricamente potrebbero anche non corrispondere al 30% di quello che era previsto inizialmente, perché se quello che il concordato riesce a prendere dalla procedura non garantisce che venga pagato il 30% ai creditori, quella percentuale si abbassa. A quel punto io ho pensato che, per cercare di uscire da questa impasse, l'importo potesse essere anticipato dal Comune al momento del rogito a fronte della dichiarazione del creditore ipotecario presenta al rogito di cancellare ipoteca. Ho chiesto però che venisse garantito al Comune il rimborso della somma che viene anticipata, questo nei confronti di Eco Costruzioni. Inizialmente mi è stato detto che questo non poteva essere garantito per la ragione che vi ho detto prima, cioè se alla fine non è possibile riconoscere il 30% ai creditori chirografari, il concordato avrebbe riconosciuto al Comune, restituito al Comune, quella che era la percentuale che sarebbe stata pagata ai creditori e alla fine del concordato. Soluzione che a me non andava bene perché disponeva il Comune ad un rischio, quindi ho detto che l'unica soluzione per poter chiudere la partita, anche nell'interesse della società e del concordato non solo dell'Amministrazione comunale, è che quell'importo che noi come Comune andremo ad anticipare al creditore al momento del rogito, venisse scalato dalle rate che il Comune deve pagare a Eco Costruzioni dopo il rogito, quei 115.000,00 euro che sono da pagare in 3 rate nel 2023-2024-2025. La proposta è stata sottoposta al giudice delegato del concordato, il quale si è detto favorevole a questo tipo di soluzione, ha chiesto sempre per evitare che possa essere contestato una sorta di trattamento privilegiato che viene fatto sempre in funzione di un creditore che la somma che il Comune anticipa al momento del rogito al creditore venga scalata non dalla prima rata ma delle ultime due rate. L'importo esatto ho

avuto proprio oggi la conferma, ma anche dal CREL legale del credito ipotecario non è 79.000,00 euro, ma è 73.000,00 euro e rotti, già comprensivo di IVA, quindi l'importo è sicuramente recuperabile dalle rate finali, visto che le due rate finali hanno un importo superiore a questo che verrebbe anticipato al momento del rogito. Tutto questo verrebbe previsto con una pattuizione specifica da inserire nel rogito e tecnicamente l'operazione è che il Comune si surroga, in quanto acquirente, di un bene gravato da ipoteche, surroga al concordato di Eco Costruzioni nel pagamento di quello che è da riconoscere al creditore, che un falso ipotecario, con ovviamente già previsto nel rogito, recupero di quella somma che viene anticipata scalando la dalle 2 rate finali. Quindi l'alternativa a questo tipo di soluzione poteva solo essere un contenzioso, un contenzioso nei confronti dell'Eco Costruzioni, da valutare anche sotto quali profili impostarlo, cioè se chiedere una sentenza che tenga luogo del rogito ai sensi dell'articolo 2932, ma con il problema sempre irrisolto e l'ipoteca, perché come dico non riescono con i vincoli che ci sono nella legge fallimentare a ottenere la cancellazione di quell'ipoteca, diciamo per le vie brevi, ma attraverso solamente una vendita all'asta dell'immobile, chiedendo anche in quel caso un risarcimento del danno ma questo che cosa avrebbe significato avrebbe significato una causa, con la prospettiva dell'Amministrazione comunale di entrare nella disponibilità di quel bene nel giro di 3-4 anni, tanto è il tempo per arrivare alla definizione del giudizio, con dei costi legati ovviamente a giudizio e sempre con l'incognita di questa benedetta ipoteca. Impostando una causa per ottenere una sentenza che avesse potuto portare alla cancellazione di ipoteca (cosa che è dubbia), a me è parsa una soluzione, quella che abbiamo individuato e che ha già avuto l'avvallo del giudice delegato del concordato, che

consente di sbloccare la situazione nell'interesse pubblico, cioè di chiudere quel contratto con un vantaggio economico rispetto a quello che sarebbe stato l'esborso finale dando a chiusura del contratto di disponibilità secondo la sua scadenza naturale ed acquisendo la disponibilità delle aree per poterci fare sopra quello che l'Amministrazione intende fare. Questo è il quadro".

**Presidente:** "Passo la parola all'Assessore, prego Cinzia Cicola".

**Cicola:** "Ringrazio l'avvocato per la presenza e per il forte il lavoro che ha fatto in questi mesi anche perché, se vi ricordate bene, era intenzione dell'Amministrazione addivenire all'acquisizione del bene anche per la partecipazione ai bandi PNRR, ecc. Questo quindi è un atto fondamentale per addivenire proprietari dell'immobile e credo che questo sia uno e spero degli ultimi sforzi che l'Amministrazione debba fare per concludere questo annoso iter e poter ritornare in possesso dell'immobile, di fare manutenzione con una certa celerità senza avere in mezzo, con un risparmio comunque ve lo ricordo sulla gestione totale finale, quasi di 300.000 euro, se non sbaglio, rispetto alla conclusione del contratto. Grazie".

**Presidente:** "Interventi? Capogruppo Elena Molinari, prego".

**Molinari:** "Io avrei un paio di domande se posso. Allora intanto capire i tempi, cioè visto che l'obiettivo è comunque quello di acquisire l'immobile con tutto questo meccanismo, quali sarebbero i tempi di acquisizione? E poi, se ho capito bene, c'è un preliminare che è stato sottoscritto, questo problema che sorge e non era stato evidenziato in precedenza, potrebbe essere motivo per recedere dal preliminare? Cioè potrebbe vincolare

l'Amministrazione e quindi decidere di rinunciare all'operazione oppure no?".

**Presidente:** "Avvocato, prego".

**Avv. Gianolio:** "Per quanto riguarda i tempi, il giudice delegato che doveva autorizzare un'operazione di questo tipo al concordato è già stato contattato dal liquidatore in via informale, sottoponendovi la proposta che avevo fatto io e il giudice delegato ha detto va bene, ha posto quella condizione e quindi la cosa è rimpallata, quindi lunedì, oggi è martedì, lunedì il liquidatore ha presentato l'istanza formale al giudice per avere quell'autorizzazione. Quindi io presumo che sia una questione di giorni e non appena si avrà in mano quel provvedimento per autorizzazione del giudice, siamo nella condizione per fissare l'appuntamento dal notaio per la stipulazione del rogito. Quindi io sono assolutamente convinto che si possa fare questo rogito, stipulare questo rogito, sicuramente entro i primi 20 giorni di giugno, tanto per dare poi ovviamente il tempo al notaio di poter predisporre l'atto. La seconda questione, molto probabilmente si poteva pensare a una risoluzione del contratto, questo però implica un giudizio e poi ci metteva nella condizione di dover continuare a rispettare quello che era il contratto di disponibilità. Rispettare quel contratto di disponibilità, aveva due, a mio parere, controindicazioni: 1) che alla fine, andando a scadenza naturale, avremmo pagato di più di quello che paghiamo adesso; 2) Eco Costruzioni è una società in concordato, Eco Costruzioni deve garantire la manutenzione di quell'immobile pagata e con dei canoni che noi siamo tenuti a pagare annualmente c'è dentro il recupero dei costi di costruzione della scuola e in più una quota legata alle manutenzioni. Ora pensare che una società in concordato, quindi molto probabilmente già un po' asfittica

possa garantire in modo efficace la manutenzione, secondo me era anche questo difficile da poter ipotizzare quindi, non per dare una risposta architetto Molinari, sicuramente da un punto di vista giuridico c'erano i presupposti per chiedere la risoluzione del contratto, però con queste conseguenze".

**Presidente:** "Altri interventi? Consigliere Galli Francesco, prego".

**Galli:** "Grazie. Anch'io una domanda, solo per chiarire, diciamo un dubbio, cioè il Comune si surroga come aveva detto al concordato, quindi diciamo paga anticipatamente i 73.000,00 euro e si è arrivati a questa soluzione attraverso, diciamo, un accordo verbale, quindi nel senso non abbiamo, cioè il Comune si sta assumendo un rischio, Eco Costruzioni verbalmente, diciamo, ha accettato questa soluzione, però noi non abbiamo la garanzia, diciamo che Eco Costruzioni farà fede, che rispetterà insomma questo patto. E' stato, ad esempio, è stato messo per esempio detto brutalmente, nero su bianco davanti a un giudice questo accordo o è come dicevo prima, un accordo tra le parti? Visto anche il comportamento avuto da Eco Costruzioni in principio che non ha mai dichiarato l'ipoteca sulla sull'immobile, quindi dal mio punto di vista, è un rischio che ci stiamo assumendo, da non sottovalutare. Grazie".

**Presidente:"** Prego, Avvocato".

**Avv. Gianolio:** "Allora ovviamente c'è uno scambio di corrispondenza tra me e l'avvocato di Eco Costruzioni. Eco Costruzioni ha presentato, io non ho ancora in mano la domanda perché di ieri, ha presentato formalmente una richiesta di autorizzazione al giudice che rispecchia la proposta che abbiamo fatto. Quindi direi che da questo punto di vista sarei abbastanza tranquillo, anche perché Eco Costruzioni non ha la



possibilità di fare e di menare il can per l'aia, perché ci rimetterebbe per una ragione, ad esempio che diceva prima il diritto Molinari, dovessero fare i furbi, si chiede la risoluzione del contratto e loro ci rimettono perché per il concordato poter incassare una somma significativa così è un vantaggio in dubbio. Poi non sono, molto brevemente, neanche in grado, come dicevo prima di garantire la manutenzione dell'immobile. Quindi, a mio parere, questo non è un rischio. Io ritengo anche che non sia necessario andare a modificare il preliminare che ci comporterebbe una perdita di tempo, ma sia sufficiente già andare direttamente a rogito e far inserire dal notaio la clausola che prevede che noi anticipiamo quei soldi, li andiamo a recuperare alle 2 rate finali. Forse, adesso ne parlerò con il legale del creditore, potremmo fare due righe prima del rogito con il creditore per avere la garanzia che quello che diciamo venga fatto e non arrivare davanti al notaio senza niente di scritto, ma quello è un problema minoritario, quindi, da questo punto di vista, cioè sul fatto che oggi come oggi Eco Costruzioni non possa, diciamo brutalmente, fare dei bidoni, ne siamo convinti".

**Presidente:** "Altri interventi? Capogruppo Andreella, prego".

**Andreella:** "Buonasera a tutti. Avrei solo una domanda. Adesso preso atto di quanto dichiarato e visto che ha comunicato che l'azienda Eco Costruzione è in concordato, se dovesse arrivare a un fallimento l'accordo che c'è stato fra le parti può vedersi riconosciuto ugualmente essendo nella lista poi di coloro che prevedono a credito o rimaniamo imbottonati come Comune?"

**Presidente:** "Avvocato, prego".

**Avv. Gianolio:** "No, non corriamo questo rischio perché noi mettiamo una pattuizione specifica dentro al rogito che andiamo

a fare dove noi, nel momento in cui dobbiamo pagare quelle rate residue che Eco Costruzioni in concordato, sia fallita, da quelle rate, comunque, dobbiamo detrarre quello che abbiamo anticipato, quindi diciamo che è indifferente la sorte di Eco Costruzione. Il problema che diceva lei poteva esserci nell'ipotesi in cui, come inizialmente Eco Costruzione aveva detto, aveva detto sì io te li dò nella misura in cui sarà nel momento in cui chiude il concordato, allora sì poteva esserci quel rischio, ma nel momento in cui noi invece inseriamo la clausola nel rogito, dove c'è scritto che noi andiamo a pagare tutto quello che dobbiamo pagare come rate, meno quello che abbiamo anticipato, che Eco Costruzioni sia fallita o che sia in concordato non cambia niente, noi la differenza la paghiamo e a chiunque sia".

**Presidente:** "Altri interventi?".

**Sindaco:** "Sì, io non sono di natura scaramantico, però insomma, su questa pratica, visto che ne abbiamo viste e vissute di tutti i colori, cerco di esserlo. Io mi limito semplicemente a ringraziare l'ufficio, in modo particolare i funzionari Sandra Trippini e Giovanni Trombani per il grande lavoro, così come l'Assessore Cinzia Cicola e lo straordinario lavoro della nostra Segretaria Generale, così come dell'Avvocato Arrigo Gianolio che è ancora una volta sempre di più, non solo si sta dimostrando il principe del foro, il nostro principe del foro, ma soprattutto un uomo da una grandissima umanità e disponibilità e per questo te ne saremo, Arrigo, eternamente grati. Grazie".

**Presidente:"** Prima di mettere a votazione, voglio ringraziare l'Avvocato Gianolio, grazie della sua presenza e della sua disponibilità.

Metto a votazione il punto n. 7 all'ordine del giorno, <Chiusura dei contratti repertorio n. 8666 del diritto di superficie e repertorio n. 8667 del contratto di disponibilità relativo nuovo corpo di fabbrica della Scuola Primaria di Levata. Mandato a sottoscrivere l'atto di rogito>".