



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 69 DEL 31/01/2022

AREA LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE E TERRITORIO

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

IL DIRIGENTE DELL'AREA

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

Pagina 1 di 7 - Det. N. 69 del 31/01/2022

"Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <http://www.curtatone.it/> .

L'accesso agli atti viene garantito tramite l'Ufficio URP ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti della Città' di Curtatone"



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

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 deliberazione di Consiglio Comunale n°63/2021 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

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



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

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 alla data odierna la controparte EcoCostruzioni srl non ha ancora provveduto a firmare il contratto preliminare la cui bozza è stata approvata dal Consiglio Comunale con citata Deliberazione 63 del 29/12/2021;

Ritenuto opportuno comunque provvedere con l'impegno di spesa per il Notaio funzionale a garantire tempi ridotti per la celebrazione del rogito anche alla luce dei bandi pubblicati ai quali questa Amministrazione ha dato mandato al Responsabile di P.O. dell'Ufficio Patrimonio di partecipare e segnatamente candidare il progetto della nuova mensa della Scuola Primaria di Levata per il quale è necessario che il sedime di realizzazione sia di proprietà Comunale;



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

Dato atto che

- in base al preliminare citato, è necessario provvedere all'incarico per il notaio con spese a carico dell'Amministrazione Comunale di Curtatone;
- nel 2017 per medesimo incarico sono stati invitati a formulare offerta tre notai;
- solo Dott. PIERPAOLO BAROSI Notaio con sede in CURTATONE (Mn) - Via Caduti del Lavoro n. 1 ha inviato preventivo di spesa avente protocollo 0030061/2017 del 20/12/2017;
- è stato richiesto a medesimo notaio di esprimere un aggiornamento del preventivo di spesa per il medesimo servizio, ma con le nuove condizioni pattuite tra le parti;
- il nuovo preventivo ha assunto il Protocollo N.0033868/2021 del 21/12/2021 per
 - onorario pari ad un importo imponibile, comprensivo di contributo cassa e consiglio Naz. Notariato, di € 5.638,34 ai quali aggiungete IVA per € 1.240,43 per un totale lordo di € 6.878,77;
 - per spese derivanti da imposte e tasse pari ad € 33.232,90;

Dato atto che:

- il Notaio
 - ha dichiarato la sua disponibilità allo svolgimento di tali servizi/lavori,
 - è in possesso dei requisiti tecnico economici necessari,
 - è in regola con i contributi come da Durc_INAIL_30727773 acquisito.
- relativamente all'incarico l'art. 36, comma 2, lettera a) del D.Lgs. n°50 del 18/04/2016 "Codice dei Contratti Pubblici" e s.m.i., consente affidamenti diretti per servizi e forniture di importo inferiore ai 40.000,00 €;

Richiamate

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 136 in data 22/07/2021, immediatamente eseguibile, con la quale è stata disposta la presentazione del Documento Unico di Programmazione per il periodo 2022-2024 ;
- la delibera di Consiglio comunale n. 29 del 29/07/2021, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Documento unico di programmazione (DUP) periodo 2022/2024 (art. 170, comma 1, del D.lgs n. 267/200). ";
- la delibera di Giunta comunale n. 254 del 09/12/2021, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Nota di aggiornamento al documento unico di programmazione (DUP) periodo 2022/2024 (art. 170, comma 1, del D.lgs n. 267/200). Presentazione";
- la delibera di Consiglio comunale n. 60 del 30/12/2021, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Nota di aggiornamento al documento unico di programmazione (DUP) periodo 2022/2024 (art. 170, comma 1, del D.lgs n. 267/200). ";
- la delibera di Giunta comunale n. 255 del 09/12/2021, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: " Approvazione dello schema di bilancio di previsione finanziario 2022-2024 (art. 11 D.Lgs. 118/2011)"
- la delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 30/12/2021, immediatamente eseguibile, avente ad oggetto: " Approvazione bilancio di previsione finanziario 2022-2024";
- la delibera di Giunta Comunale n. 271 del 30/12/2021, immediatamente eseguibile, avente ad oggetto: " Approvazione Piano Esecutivo di Gestione - (P.E.G.) - Anni 2022 - 2024.

Visti

- il Decreto Sindacale n. 10 del 24.05.2021 – Prot. n. 12939 con il quale vengono attribuite le funzioni dirigenziali, ai sensi dell'art. art. 107 del D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267;
- il Regolamento comunale vigente per l'esecuzione di lavori, forniture e servizi in economia approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 28/09/2011, ha recepito i disposti di cui al sopracitato D.L.vo



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

- 163/2006 e s.m.i.;
- Lo Statuto Comunale ed il Regolamento per la disciplina dei contratti del Comune;
 - il Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D. L.vo 267 del 18.08.2000;

DETERMINA

1. le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente determinazione.
2. Di dare atto che
 - alla data odierna la controparte EcoCostruzioni srl non ha ancora provveduto a firmare il contratto preliminare la cui bozza è stata approvata dal Consiglio Comunale con citata Deliberazione 63 del 29/12/2021,
 - è opportuno comunque provvedere con l'impegno di spesa per il Notaio funzionale a garantire tempi ridotti per la celebrazione del rogito anche alla luce dei bandi pubblicati ai quali questa Amministrazione ha dato mandato al Responsabile di P.O. dell'Ufficio Patrimonio di partecipare e segnatamente candidare il progetto della nuova mensa della Scuola Primaria di Levata per il quale è necessario che il sedime di realizzazione sia di proprietà Comunale;
3. Di impegnare a favore del Notaio Dott. PIERPAOLO BAROSI con sede in CURTATONE (Mn) - Via Caduti del Lavoro n. 1, la somma di **€ 5.638,34 ai quali aggiungete IVA per € 1.240,43 per un totale lordo di € 6.878,77**, comprensivo di contributo cassa e consiglio Naz. Notariato, per il servizio notarile in oggetto.
4. Di impegnare a favore dell'erario la somma derivante da imposte e tasse pari € 33.232,90.
5. Di impegnare **e liquidare 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.**
6. Di impegnare 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.
7. Di dare atto che la somma di **€ 6.878,77** è da imputare alla risorsa "Incarichi a professionisti esterni" del bilancio 2022 in corso

Mis	Prg	Tit	Mac	Capitolo/Art.
01	06	1	03	0106305

8. Di dare atto che la somma di **€ 33.232,90** è da imputare alla risorsa "Imposte e tasse atto notarile" del bilancio 2022 in corso

Mis	Prg	Tit	Mac	Capitolo/Art.
01	04	1	10	0104705

9. Di dare atto che la somma di **€ 1.038.917,82** è da imputare
 - per € 897.200,52 alla risorsa "2456/01 del bilancio 2022 in corso
 - per € 141.717,30 alla risorsa "4024/01" del bilancio 2022 RP 2018 in corso.
10. Di dare atto che la somma di **€ 141.082,18** è da imputare alla risorsa dei futuri bilanci 2023, 2024 e 2025 "4024/01"



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

11. Di dare atto che l'esigibilità dell'obbligazione avverrà
 - entro il 31 dicembre 2022 per l'onorario e le tasse derivanti dal rogito,
 - entro il 31 dicembre 2022 per la somma di € 1.038.917,82 dovuta al rogito alla ditta Eco Costruzioni srl,
 - entro il 15.1.2023, 15.1.2024 e 15.1.2025 per il residuo importo di € 141.082,18 per il quale è stata pattuita la dilazione negli anni successivi e dovuta alla Ditta Eco Costruzioni srl.
12. Di riacquisire a patrimonio, in conseguenza dell'atto di rogito, 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;
13. Di acquisire a patrimonio, in conseguenza del rogito, il nuovo corpo di fabbrica della scuola primaria di Levata.
14. Di dare atto che relativamente a questo procedimento non sussiste conflitto di interessi in capo al responsabile del servizio né al responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 6 bis della L.241/1990;
15. Di trasmettere copia della presente al Responsabile del Servizio Economico-Finanziario per il visto di regolarità contabile art. 151 – 4° comma del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. approvato con D.L.vo 267/2000.



CITTA' DI CURTATONE

PIAZZA CORTE SPAGNOLA, 3 - 46010 MONTANARA DI CURTATONE - MANTOVA

PARTITA IVA 00427640206

Sito internet www.curtatone.it – PEC comune.curtatone@legalmail.it

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 69 DEL 31/01/2022

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

In riferimento alla determina su elencata si attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis I comma D.Lgs 267/2000

IL RESPONSABILE - AREA LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE E TERRITORIO
TROMBANI GIOVANNI / INFOCERT SPA

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)