



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. 184 DEL 19/03/2022

AREA LAVORI PUBBLICI, AMBIENTE E TERRITORIO

OGGETTO: 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. ACCERTAMENTO IN ENTRATA DELLE SOMME VERSATE AL NOTAIO PER L'ATTO DI ROGITO CHE NON È STATO PERFEZIONATO E QUINDI SONO STATE RESTITUITE AL COMUNE

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;

Pagina 1 di 7 - Det. N. 184 del 19/03/2022

"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

- 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 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



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

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.

Dato atto che con determinazione n°69/2022 del 31/01/2022 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 rogante
- impegnate le somme necessarie per la transazione e disposte nel contratto preliminare
- impegnate le somme da versare successivamente all'atto di rogito e disposte nel contratto preliminare;

Pagina 3 di 7 - Det. N. 184 del 19/03/2022

"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 è memorizzato digitalmente ed è 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

Accertato che

- la controparte Ecocostruzioni srl ha provveduto a restituire il contratto preliminare firmato al Protocollo N.0005139/2022 del 23/02/2022, la cui bozza è stata approvata dal Consiglio Comunale con citata Deliberazione 63 del 29/12/2021, e che si allega alla presente;
- con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 121 DEL 24/02/2022 AD OGGETTO “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. LIQUIDAZIONE SOMME PATTUITE” è stato disposto di provvedere alla liquidazione degli importi previsti dal contratto preliminare funzionali alla celebrazione dell'atto di rogito di compravendita fissato dal Notaio con Controparte alla data del 26/02/2022;
- la ragioneria ha provveduto a versare su un conto gestito dal Notaio le somme di
 - € 116.161,72 (canone contrattuale) accertato mediante reversale 680 del 24/02/2022
 - € 815.636,84 (compravendita) accertato mediante reversale 681 del 24/02/2022;
 - per un ammontare complessivo di € 931.798,56;
- alla data fissata le parti si sono presentate presso il notaio per la stipula del rogito, ma non è stato possibile perfezionare l'atto in quanto le posizioni non erano conciliabili;
- il notaio ha provveduto a restituire le somme trasferite come da
 - bonifico 5185 del 09/03/2022 fornito dal notaio accertato da reversale del Tesoriere del Comune 1099 del 10/03/2022 per un importo di € 116.161,72 (canone contrattuale)
 - bonifico 5172 del 09/03/2022 fornito dal notaio accertato da reversale del Tesoriere del Comune 1100 del 10/03/2022 per un importo di € 815.636,84 (compravendita)
 - per un ammontare complessivo di € 931.798,56;

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.
- La delibera di Consiglio Comunale nro 5 del 09/03/2022 immediatamente eseguibile avente ad oggetto: “Variazione al bilancio di previsione finanziario 2022-2024 (art.175, co.2 Dlgs 267/2000)”
- Delibera di Giunta Comunale n.ro 43 del 09/03/2022 immediatamente eseguibile avente ad oggetto “



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

Modifica Piano Esecutivo di Gestione (PEG) anni 2022-2024”;

- Delibera di Giunta Comunale n.ro 48 del 15/03/2022 immediatamente eseguibile avente ad oggetto “Riaccertamento Ordinario dei Residui ai fini della formazione del Rendiconto 2021”.

Visti

- il Decreto Sindacale n. 10 del 24.05.2021 – Prot. n. 12939/2021 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 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
 - la controparte Ecostruzioni srl ha provveduto a restituire il contratto preliminare firmato al Protocollo N.0005139/2022 del 23/02/2022, la cui bozza è stata approvata dal Consiglio Comunale con citata Deliberazione 63 del 29/12/2021, e che si allega alla presente;
 - con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 121 DEL 24/02/2022 AD OGGETTO “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. LIQUIDAZIONE SOMME PATTUITE” è stato disposto di provvedere alla liquidazione degli importi previsti dal contratto preliminare funzionali alla celebrazione dell’atto di rogito di compravendita fissato dal Notaio con Controparte alla data del 26/02/2022;
 - la ragioneria ha provveduto a versare su un conto gestito dal Notaio le somme di
 - € 116.161,72 (canone contrattuale) accertato mediante reversale 680 del 24/02/2022
 - € 815.636,84 (compravendita) accertato mediante reversale 681 del 24/02/2022;
 - per un ammontare complessivo di € 931.798,56;
 - alla data fissata le parti si sono presentate presso il notaio per la stipula del rogito, ma non è stato possibile perfezionare l’atto in quanto le posizioni non erano conciliabili;
 - il notaio ha provveduto a restituire le somme trasferite come da
 - bonifico 5185 del 09/03/2022 fornito dal notaio accertato da reversale del Tesoriere del Comune 1099 del 10/03/2022 per un importo di € 116.161,72 (canone contrattuale)
 - bonifico 5172 del 09/03/2022 fornito dal notaio accertato da reversale del Tesoriere del Comune 1100 del 10/03/2022 per un importo di € 815.636,84 (compravendita)
 - per un ammontare complessivo di € 931.798,56.
3. Di accertare la restituzione delle somme versate dal notaio mediante l’entrata di bilancio di cui alla risorsa
 - 605001 “entrate per conto terzi” la somma di € 815.636,84 (compravendita)
 - 605001 “entrate per conto terzi” la somma di € 116.161,72 (canone contrattuale).
4. Di dare incarico all’Area Finanziaria di provvedere alle rettifiche contabili.
5. 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



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

- L.241/1990;
6. 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. 184 DEL 19/03/2022

OGGETTO: 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. ACCERTAMENTO IN ENTRATA DELLE SOMME VERSATE AL NOTAIO PER L'ATTO DI ROGITO CHE NON È STATO PERFEZIONATO E QUINDI SONO STATE RESTITuite AL COMUNE

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.)