



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. 520 DEL 09/08/2022

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. PRESA D'ATTO DELLE LIQUIDAZIONI DELLE SOMME.

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 6 - Det. N. 520 del 09/08/2022

"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";
- 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;
- 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 che la bozza di contratto allegata è meritevole di approvazione;
- 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 transare successivamente all'atto di rogito e disposte nel contratto preliminare;
- 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;



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

- 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;
- 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.
- con deliberazione di Consiglio Comunale n°19/2022 del 31/05/2021 ad 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" è stato deliberato 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;
- con DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 473 DEL 26/07/2022 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. LIQUIDAZIONE SOMME ALLA LUCE DELLA NUOVA DELIBERAZIONE DI C.C. 19 DEL 31/05/2022" è stato disposto di
 - INTEGRARE l'impegno di spesa per il Notaio in esito all'aggiunta del servizio di rimozione della ipoteca giudiziale;
 - DI RICHIAMARE
 - l'impegno di spesa n°3804 del 2018 "contratto di disponibilità" per un importo di € 116.161,72 ai quali aggiungere IVA 22% per un importo totale di € 141.717,30,
 - l'impegno di spesa n°157 del 2022 "acquisto scuola primaria di Levata" per un importo di € 815.636,84 ai quali aggiungere IVA 10% per un importo totale di € 897.200,52,
 - l'impegno di spesa n°158 del 2023 "contratto di disponibilità" per un importo di € 47.027,40 comprensivo di IVA 22%,
 - di ridurre l'impegno di spesa n°158 del 2024 "contratto di disponibilità" per ricondurlo ad un ammontare di € 3.203,62 ai quali aggiungere IVA 22%;
 - di annullare l'impegno di spesa relativo all'annualità del 2025 "contratto di disponibilità" per un importo di € 47.027,40 comprensivo di IVA 22%.
 - DI IMPEGNARE a favore della ditta Risposta s.n.c. di Marco Rossi e C. (creditore nei confronti della procedura attiva nei confronti della Ditta Ecoconstruzioni srl) la somma di € 73.890,47 [(capitale Euro 227.000,00 + interessi Euro 19.301,57) x 30%];

ACCERTATO DUNQUE CHE

- in data 26/07/2022 si è celebrato l'atto tra Comune di Curtatone, Ecoconstruzioni srl, Risposta s.n.c. di Marco Rossi e C. (creditore nei confronti della procedura attiva nei confronti della Ditta Ecoconstruzioni srl) come da certificazione di avvenuta stipula rilasciata dal notaio e protocollata al N.0022061/2022 del 29/07/2022;
- Cassa Depositi e Prestiti invia al protocollo comunale N.0022432/2022 del 03/08/2022 attestazione che la documentazione trasmessa per l'erogazione del mutuo è stata protocollata con protocollo n. 2144359/22 del 02/08/2022;
- Cassa Depositi e Prestiti richiede l'accertamento del trasferimento delle somme a controparte per poter erogare la liquidità del mutuo;

RILEVATO CHE

- con nota protocollo n°21463/2022 del 25/07/2022 il Comune di Curtatone ha disposto al tesoriere il



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

pagamento di:

- Compravendita Scuola Primaria di Levata di Curtatone € 815.636,84,
- Canone Contratto disponibilità edificio in ampliamento Scuola Primaria di Levata di Curtatone € 116.161,72,
- Cancellazione ipoteca € 73.890,47,
- Coperti rispettivamente con mandati n°2550-2551-2552 del 27/07/2022;

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. 267/2000). ";
- 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. 267/2000). 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. 267/2000). ";
- 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 " 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".
- Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29/04/2022 immediatamente eseguibile avente ad oggetto: " Approvazione del rendiconto della gestione per l'esercizio 2021 ai sensi dell'art. 227 del D.Lgs n. 267/2000."
- Delibera di consiglio Comunale n. 11 del 29/04/2022 immediatamente eseguibile avente ad oggetto: " Variazioni al bilancio di previsione finanziario 2022/2024 (art. 175, comma2 del D.Lgs n. 267/2000"
- Delibera di Giunta Comunale n. 84 del 29/04/2022 immediatamente eseguibile avente ad oggetto " Modifica Piano Esecutivo di Gestione (PEG) anni 2022-2024";
- Delibera di consiglio Comunale n. 28 del 26/07/2022 immediatamente eseguibile avente ad oggetto: " Variazioni al bilancio di previsione finanziario 2022/2024 (art. 175, comma2 del D.Lgs n. 267/2000"
- Delibera di Giunta Comunale n. 140 del 25/07/2022 immediatamente eseguibile avente ad oggetto " Modifica Piano Esecutivo di Gestione (PEG) anni 2022-2024";

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;

Pagina 4 di 6 - Det. N. 520 del 09/08/2022

"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

- 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
 - con nota protocollo n°21463/2022 del 25/07/2022 il Comune di Curtatone ha disposto al tesoriere il pagamento di:
 - Compravendita Scuola Primaria di Levata di Curtatone € 815.636,84
 - Canone Contratto disponibilità edificio in ampliamento Scuola Primaria di Levata di Curtatone € 116.161,72
 - Cancellazione ipoteca € 73.890,47
 - Coperti rispettivamente con mandati n°2550-2551-2552 del 27/07/2022;
3. di liquidare l'IVA in regime di *split payment* art 17/ter DPR 633/72 come segue
 - € 81.563,68 iva 10 % calcolata sull'imponibile di € 815.636,84 Compravendita Scuola Primaria di Levata di Curtatone,
 - € 25.555,58 IVA 22 % calcolata sull'imponibile di € 116.161,72 Canone Contratto disponibilità edificio in ampliamento Scuola Primaria di Levata di Curtatone.
4. Di dare atto pertanto che l'ammontare della compravendita Scuola Primaria di Levata di Curtatone ammonta a € 897.200,52.
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 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.
7. Di trasmettere la presente a Cassa Depositi e Prestiti per opportuna conoscenza.



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. 520 DEL 09/08/2022

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. PRESA D'ATTO DELLE LIQUIDAZIONI DELLE SOMME.

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.)