

Atto di compravendita/convenzione tra il
Comune di Ceriale e la del
02/08/2006 a firma Notaio Elpidio Valentino
e relazione del Prof. Avv. Piergiorgio
Alberti del 17/11/2014

Repertorio n.

Raccolta n.

----- · **COMPRAVENDITA** · -- **CONVENZIONE** · -----

----- **REPUBBLICA ITALIANA** -----

----- Il due agosto duemilasei -----

----- 2 agosto 2006 -----

In Ceriale, al Lungomare Diaz n. 69, negli Uffici dell'Area Tecnica del Comune di Ceriale, ===== innanzi a me **ELPIDIO VALENTINO**, notaio residente in Alassio ed iscritto nel ruolo del Distretto di Savona, ===== senza l'assistenza dei testimoni, per avervi le parti rinunciato d'accordo tra di loro e con il mio consenso, =====

----- **SI COSTITUISCONO** -----

--- il "**COMUNE DI CERIALE**", con sede in Ceriale alla piazza Nuova Italia n. 1, codice fiscale 00314120098, in persona del T.P.O. Area Urbansistica ed Edilizia Privata,

liata per la carica presso la sede della casa comunale; a quanto infra autorizzata in forza di quanto disposto dalla legge 15 maggio 1997, n. 127, nonché da quanto deliberato dal Consiglio Comunale con delibera n. 36 del 30 maggio 2006, esecutiva per legge; =====

(in prosiegua detta in breve "Soggetto Attuatore"). =====

Detti Componenti, della cui identità personale qualifica e poteri, io Notaio sono certo, mi fanno richiesta di ricevere quest'atto, in forza del quale stipulano e convengono quanto segue: ==

----- **PREMESSO:** -----

- a) che il previgente Piano Regolatore Generale del Comune di Ceriale, approvato con D.P.G.R. 21 novembre 1978, n. 1515, individuava nell'area compresa tra Via Magnone e Via Nava una zona denominata "F"; =====
- b) che la Variante Integrale al suddetto Piano Regolatore Generale, adottata con D.C.C. 17 febbraio 1994, n. 2 ed approvata con D.P.G.R. 15



Elpidio Valentino

ottobre 2001, n. 180, ha individuato nella stessa area una zona di espansione denominata "CV10" destinata ad edilizia residenziale pubblica; ===

c) che tale previsione ha trovato attuazione tramite Programma Integrato, adottato con D.C.C. del 27 giugno 1997, n. 60 ed approvato con D.G.R. 16 novembre 2001, n. 1351; =====

d) che, in forza dell'appena richiamata disciplina urbanistica, il lotto "D" a seguito di bando di assegnazione veniva assegnato alla ; =====

e) che le previsioni del suddetto Piano Integrato impongono l'obbligo, per il soggetto attuatore, di stipulare con il Comune di Ceriale apposita convenzione; =====

f) che il suddetto soggetto attuatore ha presentato il progetto edilizio dell'intervento a firma dell'arch. Rocca Lorenzo di Loano, approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 12 aprile 2006 e costituito dai seguenti elaborati:

tav. 1 - Inquadramento territoriale / Doc. fotografica scale varie

tav. 2 - rilievo planialtimetrico del Programma Integrato scala 1:500

tav. 3 - progetto approvato del Programma Integrato scala 1:500

tav. 4 bis - planimetrie e sezioni: stato attuale - progetto scala 1:200

tav. 5 bis - planimetrie: progetto scala 1:100

tav. 6 bis - prospetti e sezioni: progetto scala 1:100 =====

tav. 7 ter - calcoli e dimostrazione di superfici e volumetrie, conteggio oneri; =====

tav. 8 bis - distanze dai confini, dai fabbricati esistenti, dalle strade scala 1:200

tav. 9 bis - recinzione con particolare esecutivo scala 1:10/1:100

tav. 11 bis - particolari di allacciamento alla civica fognatura scale varie

- Allegato A Relazione illustrativa; =====

- Allegato B Studio Organico d'Insieme; =====

- Allegato C Autocertificazione di conformità alle norme igienico sanitarie; =====

- Allegato D Relazione geologica - relazione geotecnica; =====

- Allegato E Computo metrico estimativo per opere da scomputare; =====

- Allegato F Relazione tecnica integrativa relativa agli standard previsti; =====

- Allegato G Bozza di Convenzione. =====

Tutto quanto sopra premesso fra le parti come sopra individuate =====

===== **SI STIPULA E CONVIENE** =====

===== **ARTICOLO 1** =====

===== **PREMESSE** =====

Le suesposte premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, unitamente agli atti e documenti in esse citati, menzionati o comunque richiamati, che la società dichiara di ben conoscere e di integralmente accettare. =====

===== **ARTICOLO 2** =====

===== **OGGETTO DELLA CONVENZIONE** =====

Ai sensi dell'art. 35, 11 comma, della Legge 22/10/1971, n. 865 e dell'art. 46 della Legge 5/8/1978, n. 457 ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30 maggio 2006, il Comune di Ceriale, in persona di chi sopra, cede e trasferisce alla società

che in persona di chi sopra, accetta ed acquista, le seguenti unità immobiliari site in Ceriale alla località Magnone, e precisamente:

===== - A - =====

- la piena proprietà dell'appezzamento di terreno della superficie di mq. 745; =====
confinante con i mappali 2394 (ex 250/a), 2397 (ex 257/b), 259, 249, 1836, 2400 (ex 2330/a) e 2327; =====

riportato al Catasto dei terreni del Comune di Ceriale al foglio 10, particella 2395 (ex 250/b), qualità: seminativo arborato, classe 2, superficie 7 are e 45 centiare, R.D. Euro 6,35, R.A. Euro 6,16; =====

===== - B - =====

- la capacità edificatoria per mq. 601, dell'appezzamento di terreno della superficie di mq. 1200; =====
confinante con i mappali 2395 (ex 250/b), 249, 245, 1835, 1834 e 2400 (ex 2330/a); =====

riportato al Catasto dei terreni del Comune di Ceriale al foglio 10, particella 1836 (ex 249), qualità: prato, classe 2, superficie 12 are, R.D. Euro 4,03, R.A. Euro 4,34. =====

Salvo migliori confini, descrizioni ed estremi catastali, l'errore o l'omissione di alcuno dei quali non potrà mai viziare il presente atto. ===
Le aree oggetto di cessione risultano evidenziate unitamente a maggior corpo in colore blu, nel tipo planimetrico che, previa vidimazione, si allega al presente atto sotto la lettera "A". ===

===== ARTICOLI 3 =====

===== SITUAZIONE URBANISTICA =====

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia Edilizia ed Urbanistica, il Comune di Ceriale dichiara e garantisce: =====

- che quanto in oggetto ha tutte le caratteristiche risultanti dai Certificati di destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Ceriale, il 1° marzo e l'11 luglio 2006, che, in copia conforme ed in originale, si allegano al presente atto, rispettivamente, sotto le lettere "B" e "C" che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono quanto in oggetto: =====

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna Ordinanza Sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata; =====

- che quanto dedotto in contratto non è stato interessato da altri interventi edilizi che avrebbero comportato il rilascio, da parte dell'Autorità Comunale competente, di Licenza, Concessione Edilizia o Permesso di Costruire. =====

===== ARTICOLI 4 =====

===== ONERI ECONOMICI DELL'INTERVENTO =====

1. I costi economici dell'intervento che gravano sul soggetto attuatore, in conformità alla pertinente disciplina di Piano, sono individuati nei seguenti importi: =====

a) mq. 1.346 x 35,45 Euro = € 47.715,70; =====

a compenso per la cessione della proprietà dell'area; =====

b) mq. 821 x 61,85 €/mq. quota oneri urbanizzazione primaria = € 50.778,85; =====

Mq. 821 x 33,31 €/mq. quota oneri urbanizzazione secondaria = € 27.347,51 =====

quote da scomputarsi come di seguito specificato e come previsto nel Programma Integrato approvato in quanto da ritenersi di interesse generale.

2. Le parti contraenti, da me notaio ammonite sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che gli importi di cui al primo comma verranno corrisposti al Comune con le seguenti modalità: =====

a) l'importo di cui alla lettera "a", relativo alle cessioni delle aree alla Società sopra indicata, viene versato dalla società stessa al Comune di Ceriale mediante ; ==

b) a totale scomputo degli importi dovuti in re-

lazione alla lettera "b" per contributi concessori, la società si obbliga a realizzare entro e non oltre la fine dei lavori di costruzione del Lotto D: =====

b1) - tutte le opere di urbanizzazione primaria, segnatamente consistenti nel tracciato stradale (di uso pubblico) di accesso alle nuove edificazioni interno al perimetro del P.I., per il tratto che ricade entro gli ambiti del comparto "D" e nei tramiti di accesso alle residenze, nella rete idrica, quella fognaria e le aree destinate a verde attrezzato a servizio degli edifici realizzandi nei medesimi comparti, così come previsti da progetto definitivo redatto dall'Ing. Renato Testa di Finale Ligure su incarico del Comune di Ceriale. =====

Gli importi di scomputo si riferiranno al Prezziario adottato dal progetto al quale verrà applicato un ribasso pari al 10%. =====

Il tracciamento della sede viaria dovrà avvenire prima dell'inizio dell'edificazione nel lotto "D"; mentre l'ultimazione dell'opera dovrà avvenire in conformità alle previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione di cui all'allegato 6 del P.I., con posa del manto stradale e realizzazione delle attrezzature di completamento, quali aiuole, slarghi e spazi a parcheggio come di massima, localizzati - per posizione e dimensioni - dagli elaborati grafici annessi al P.I. e comunque entro la fine del lotto D. =====

La strada pubblica dovrà esser dotata di fognatura per lo smaltimento delle acque meteoriche e di adeguato impianto di illuminazione. =====

La rete idrica sarà estesa a tutta l'area edificabile, con sede nei percorsi pedonali e veicolari, siano essi a carattere pubblico o privato.

La rete fognaria (costruita con condotte separate per le acque bianche e quelle nere) dovrà essere idonea a consentire l'allontanamento delle acque luride e di quelle meteoriche. =====

b2) Dovranno essere altresì realizzati spazi a verde attrezzato e parcheggi a completamento delle opere di urbanizzazione primaria, nonché tutte le opere di urbanizzazione secondaria pertinenti al comparto "D" come individuate nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. di cui all'allegato 6, consistenti in spazi verdi con funzione ricreativa, opere di arredo urbano spazi di sosta ed accesso pubblico, come da progetto esecutivo elaborato dal soggetto attuatore e

previamente sottoposto all'approvazione del Comune di Ceriale. =====
II computo metrico dovrà essere redatto dal Soggetto attuatore, verificato ed accettato dall'Ufficio Tecnico comunale, Sezione LL. PP., tenuto conto della rispondenza dei valori dichiarati ai costi rilevati negli elenchi aggiornati utilizzati dal Comune di Ceriale. =====
Il soggetto attuatore dovrà presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere a scomputo, così come definito dalla Legge 109/94, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, alle condizioni di cui sopra. =====
Il Comune approverà il progetto in una seduta della Giunta Comunale, entro i successivi venti giorni e ne rilascerà il relativo permesso a costruire. =====
Al progetto esecutivo dovrà essere allegato il cronoprogramma dei lavori da cui si evincerà che la realizzazione delle opere a scomputo avverrà contestualmente alla realizzazione dell'edificio di cui al lotto. =====
Tutti i lavori delle opere a scomputo non potranno protrarsi oltre il termine di ultimazione degli edifici residenziali del lotto D. =====
L'amministrazione Comunale con proprio atto si impegna a designare il Tecnico Comunale incaricato per la sorveglianza e corretta esecuzione delle opere al quale il soggetto attuatore dovrà rivolgersi per ogni necessità. Il nominativo di tale tecnico verrà comunicato al soggetto attuatore, non appena rilasciato il permesso a costruire. Il Direttore dei Lavori nominato dal soggetto attuatore dovrà redigere il Libretto delle misure ed il Registro di Contabilità delle opere di urbanizzazione da realizzarsi e dovrà comunicare con almeno tre giorni di anticipo al tecnico comunale incaricato l'inizio di ogni intervento in modo che quest'ultimo possa verificare la perfetta esecuzione degli stessi. =====
Il soggetto attuatore ha l'obbligo di far visionare tutte le opere interrato e dovrà provvedere alle eventuali richieste che il Tecnico comunale effettuerà. =====
Le opere di urbanizzazione saranno soggette a collaudo a cura e spese del Soggetto attuatore da parte di un tecnico nominato dall'Amministrazione. =====
E' inteso e concordemente stabilito tra le parti

della presente convenzione che, come previsto nel bando di assegnazione, qualora l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti non consentisse di ultimare la strada pubblica anche con le relative opere accessorie e di finitura (asfaltatura, illuminazione etc.) queste saranno realizzate ad opera del Comune di Ceriale. Nel caso che dal progetto esecutivo presentato si riscontri un costo inferiore il Soggetto attuatore verserà la differenza all'atto del rilascio del Permesso a costruire. =====

4. La società a garanzia dell'adempimento di quanto previsto ai punti "b1" e "b2" che precedono, presenta al Comune di Ceriale, contestualmente alla stipula della presente convenzione, polizza fideiussoria di primaria Compagnia di assicurazione, per una somma pari al valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come indicati al comma primo, a copertura delle opere da realizzare a scomputo, come descritte sub "b1" e "b2" del comma 2. =====

===== **Art. 5** =====

===== **POSSESSO** =====

Da oggi la parte acquirente è immessa nel possesso dei cespiti in oggetto: pertanto, da oggi ne godrà i frutti e sopporterà i relativi oneri.

===== **Art. 6** =====

===== **GARANZIE** =====

La parte venditrice garantisce il diritto alienato, gli immobili che lo concernono e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. =====

Garantisce, altresì, di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta e tassa, comunque afferente i cespiti in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo contratto. =====

===== **Art. 7** =====

===== **MEDIAZIONE IMMOBILIARE** =====

Le parti contraenti, da me ammonite sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione di questo contratto. =====

===== **ARTICOLO 8** =====

===== **PROVENIENZA** =====

In ordine alla provenienza il Comune di Ceriale indica i seguenti titoli con i quali è divenuto

proprietario dei cespiti in oggetto: =====
--- atto del notaio Giacomo Burastero di Loano
del 18 ottobre 1991, n. 75.105 di Rep., regi-
strato nei termini e trascritto a Finale Ligure
il 6 novembre 1991 ai nn. 9082/6931; =====
--- atto del notaio Luciano Basso di Albenga del
6 giugno 2001, n. 54.978 di Rep., registrato nei
termini e trascritto a Finale Ligure il 25 giu-
gno 2001 ai nn. 6329/4854; =====
--- atto del notaio Luciano Basso di Albenga del
6 marzo 2002, n. 58.101 di Rep., registrato nei
termini e trascritto a Finale Ligure il 26 marzo
2002 ai nn. 3370/2525. =====

===== Art. 9 =====

===== IPOTECA LEGALE =====

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale
di cui all'art. 2817 c.c.. =====

===== ARTICOLO 10 =====

===== OPERE E SISTEMAZIONI =====

1. La società si obbliga a rea-
lizzare, a propria cura e spese, sulle aree come
sopra acquisite dal Comune di Ceriale in rela-
zione al lotto "D", in conformità alle prescri-
zioni del Programma integrato, ivi comprese e-
ventuali varianti o aggiornamenti al P.R.G. vi-
gente ed al regolamento Edilizio Comunale nonché
alle disposizioni di legge comunque relative al-
la materia di edilizia residenziale pubblica,
quattro corpi di fabbrica per complessivi 12 al-
loggi e n. 2 piani fuori terra, volume comples-
sivo mc 2.798,88, oltre interrati ed annesse o-
pere pertinenziali come meglio individuate nella
Tabella dei dati di progetto di cui all'allegato
del P.I., secondo quanto previsto dal progetto. =

2. La società si obbliga inoltre
a realizzare, a propria cura e spese, le opere
di sistemazione di cui ai punti precedenti. =====

===== ARTICOLO 11 =====

===== TERMINE DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI =====

===== URBANIZZAZIONE =====

La società si impegna a completa-
re tutte le opere di urbanizzazione entro e non
oltre la fine lavori del blocco D. =====

===== ARTICOLO 12 =====

===== SUCCESSIVA CESSIONE =====

Successivamente alla realizzazione da parte
della società di quanto previsto
ai punti precedenti, questa si impegna a cedere
gratuitamente l'area adibita a strada, verde
pubblico e parcheggi in favore del Comune di Ce-

riale, che, da parte sua, si impegna fin d'ora ad accettare. =====

===== **ARTICOLO 13** =====

===== **PREZZO DI PRIMA CESSIONE DEGLI ALLOGGI** =====

Il prezzo di prima alienazione di ogni unità immobiliare viene graduato sulla base della tabella millesimale applicata al costo convenzionale dell'intervento determinato ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 2633 del 2 agosto 1996, incrementato delle percentuali di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 4955 del 5 dicembre 1997, ovvero applicando alla superficie complessiva dell'intervento, calcolata ai sensi della normativa inerente l'edilizia residenziale pubblica, così come prevista dal D.G.R. n. 51 del 4 maggio 1983, il prezzo massimo a metro quadrato pari a Euro 1.606,50 più oneri fiscali pari a Euro 55,00 e quindi per un importo complessivo di Euro 1.661,50 più I.V.A e ciò alla data del 30 novembre 2005. =====

Da tale data il prezzo dovrà essere aggiornato con l'adeguamento, ISTAT relativo alla variazione del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fra il mese di agosto e il mese di luglio di ciascun anno successivo. =====

La società depositerà presso il Comune di Ceriale, per ogni singolo alloggio, una tabella, con annessa planimetria, recante l'indicazione della superficie complessiva dell'alloggio stesso e del prezzo unitario di cessione, da intendersi come prezzo massimo, salva la rivalutazione di cui al comma precedente. =====

===== **ARTICOLO 14** =====

===== **REQUISITI DEGLI ACQUIRENTI** =====

L'alienazione degli alloggi e/o la costituzione di diritti reali di godimento sui medesimi potrà avvenire esclusivamente nel rispetto di quanto segue: =====

- a) con cittadinanza italiana o U.E. =====
- b) con residenza anagrafica o attività lavorativa, esclusiva o principale, nel Comune di Ceriale (è necessario che la residenza in Comune di Ceriale sia stata conseguita almeno 60 mesi prima dalla pubblicazione del bando e/o che l'attività lavorativa in Comune di Ceriale risalga ad almeno 60 mesi prima dalla pubblicazione del bando); =====
- c) che non sono titolari del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione, nell'ambito territoriale di utenza dell'inter-

vento, di altro alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, oltre a quello oggetto della richiesta di assegnazione; =====

d) che non sono titolari dei titoli di cui sub. C) su uno o più alloggi, ubicati in qualsiasi località del territorio nazionale, il cui valore locativo complessivo, determinato ai sensi della L. 27 luglio 1978 n. 392, e successive modificazioni ed integrazioni, sia almeno pari al valore locativo di alloggio adeguato con condizioni abitative medie nell'ambito territoriale; =====

e) che non hanno ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con contributo o con il finanziamento agevolato, in qualunque forma concesso, dello Stato o di altro Ente Pubblico, semprechè l'alloggio non sia utilizzabile o sia perito senza dar luogo al risarcimento del danno; =====

f) in possesso dei requisiti individuali reddituali richiesti dalle leggi vigenti per essere assegnatari di case economico popolari. =====

I requisiti di cui alle lettere c) - d) - e) devono essere posseduti anche dai componenti il nucleo familiare del socio prenotatario e/o supplente. =====

Il possesso di detti requisiti dovrà avvenire mediante idonea documentazione, da depositare in Comune di Ceriale prima della stipulazione degli atti di cessione a cura e sotto la responsabilità della società =====

La società si obbliga ad inserire negli atti di cessione ed a far specificatamente approvare per iscritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C. idonee clausole, da richiamarsi nelle note di trascrizione, per impegnare gli acquirenti ad assoggettarsi e ad osservare le vigenti disposizioni di legge statali o regionali in materia e le clausole della presente convenzione nonché ad accollarsi, pro-quota, gli obblighi ed oneri tutti previsti a carico dell'impresa dalla convenzione medesima, compresi quelli inerenti all'applicazione delle misure sanzionatorie previste dal succitato art. 10. =====

Il soggetto attuatore dovrà comunicare al Comune - preventivamente alla stipula di qualunque contratto / impegno di vendita degli alloggi realizzati in esecuzione del Programma Integrato - la documentazione attestante il possesso, in ca-

po al designato acquirente, dei requisiti richiesti dal presente bando e dalla normativa in tema di assegnazione di alloggi economici e popolari. Sulla base della documentazione inviata dal soggetto attuatore, l'Ente verificherà l'esistenza dei presupposti necessari ai fini del trasferimento della proprietà dell'alloggio in questione e, in caso di riscontro positivo, provvederà ad autorizzare la stipula del relativo contratto / atto di impegno, nel termine di 30 gg. dall'inoltro. =====

Ai sensi della normativa vigente inerente l'edilizia residenziale pubblica saranno nulli e comunque privi di effetti gli atti compiuti in violazione, dei precedenti commi del medesimo articolo. =====

===== **ARTICOLO 15** =====

===== **CESSIONE SUCCESSIVA ALLA PRIMA** =====

1. Gli alloggi ceduti dalla società ai sensi dell'art. precedente assoggettati alle disposizioni della vigente normativa sull'edilizia residenziale pubblica oltreché alle clausole della presente convenzione e, pertanto, non saranno cedibili in proprietà, se non nel rispetto dei presupposti, requisiti e modalità di cui alle succitate disposizioni normative e articolato dal bando di gara, intendendosi gli acquirenti soggetti agli obblighi e divieti tutti di cui alle disposizioni stesse. =====

2. In tutti gli atti di trasferimento degli alloggi, per un periodo di 50 anni, decorrenti dal primo contratto di compravendita, dovranno essere inserite clausole da riportare nelle note di trascrizione, in cui gli acquirenti dichiarano di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnano a non usare e disporre degli alloggi in contrasto con le prescrizioni della Legge n.ro 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni nonché con la presente convenzione. =====

3. Dette clausole dovranno essere specificatamente approvate per iscritto dagli acquirenti ai sensi dell'art. 1341 C.C.. =====

4. Copia autentica di ciascun atto di trasferimento con la relativa nota di trascrizione dovrà essere inviata dalla società ed ai suoi aventi causa al Comune di Ceriale a mezzo lettera raccomandata A/R entro due mesi dalla data di ciascun trasferimento. =====

5. In caso d'inadempienza da parte del soggetto

attuatore alle obbligazioni previste dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il dirigente, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero progetto. =====

6. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i propri provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei Permessi di Costruire. =====

===== ARTICOLO 16 =====

===== CONTESTAZIONE ED ELEZIONE DI DOMICILIO =====

1. Tutte le contestazioni che potessero sorgere in ordine dell'attuazione della presente convenzione saranno decise dal giudice amministrativo.

2. Per tutte le comunicazioni e notificazioni, in sede giudiziale e stragiudiziale, comunque dipendenti e/o connesse alla presente convenzione, il soggetto attuatore dichiara di eleggere domicilio presso la propria sede sociale. =====

===== ARTICOLO 17 =====

===== TRASCRIZIONE =====

La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese del soggetto attuatore. =====

===== Art. 18 =====

===== REGIME TRIBUTARIO =====

<*regime tributario> =====

===== ARTICOLO 19 =====

===== SPESE =====

1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti, sono a carico del soggetto attuatore, che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia e in particolare quelle di cui all'art. 32 - 2° comma del n.ro 601, richiamato dall'art. 20 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

2. Restano altresì a carico del soggetto attuatore: =====

a) i compensi e le spese, compresi gli oneri tributari; =====

b) le spese di tutti gli atti di cessione previsti dalla convenzione e conseguenti; =====

c) le spese per l'atto ricognitivo. =====

===== LETTURA ALLEGATI =====

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. =====

Di quest'atto,
scritto con mezzo elettronico da persona di mia
fiducia ed integrato di mia mano su pagine
di fogli, ho dato lettura alle parti, che
l'approvano. =====

Genova, 17 novembre 2014

serenella.rossano@fastwebnet.it

Convenzione Geo s.r.l./Comune Ceriale

(in seguito denominata

ha stipulato, in data 5/9/2006, con il Comune di Ceriale contratto di compravendita-convenzione per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) ai sensi dell'art. 35, comma 11 della legge n. 865/1971 e dell'art. 46 della legge n. 457/1978.

In forza di detta convenzione il Comune ha trasferito alla Società la proprietà di alcuni appezzamenti di terreno ubicati in zona CV10 ("*espansione rada*") del Piano Regolatore Generale, destinata a E.R.P.. A sua volta, la Società si è obbligata nei confronti del Comune a realizzare due fabbricati per complessivi dodici alloggi – oltre alle occorrenti urbanizzazioni –, nonché ad alienarli esclusivamente a soggetti aventi i requisiti previsti dall'art. 14 della stessa convenzione, applicando il "*prezzo di prima cessione*" stabilito dall'art. 13.

Al riguardo, mi è stato chiesto di chiarire se le pattuizioni di tale convenzione siano tuttora efficaci, a seguito del fallimento della Società dichiarato con sentenza del Tribunale di Savona 30/7/2011.

* * *

1. Ai sensi dell'art. 72 della legge fallimentare, se un contratto non è stato compiutamente eseguito quando viene dichiarato il fallimento, la sua esecuzione rimane sospesa finché il curatore "*dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo ...*".

Tale disposizione attribuisce pertanto al curatore un diritto potestativo in ordine alla prosecuzione, o meno, del rapporto contrattuale, così derogando al principio generale della vincolatività del contratto ex art. 1372, cod. civ. (cfr., tra le altre, Cass. Civ., Sez. I, 10/4/2013, n. 8686).

Tuttavia, con specifico riferimento alle convenzioni urbanistiche stipulate per la realizzazione di nuovi interventi edilizi, la prevalente giurisprudenza ha escluso l'operatività dell'art. 72 della legge fallimentare (v. T.A.R. Puglia, Bari, Sez. I, 4/6/2013, n. 899; T.A.R. Friuli Venezia Giulia, 11/4/1996, n. 283), nel rilievo che, ove la curatela fosse legittimata a sottrarsi unilateralmente alle obbligazioni assunte con il Comune, verrebbero pregiudicati gli obiettivi perseguiti dallo stesso Ente mediante la pianificazione urbanistica e la stipula della convenzione.

Con sentenza 11/2/2011, n. 264, il T.A.R. Liguria ha ulteriormente precisato che tali finalità di interesse pubblico si configurano in maniera ancor più evidente nel caso di un "immobile realizzato per edilizia residenziale pubblica, per il quale un curatore potrebbe rivendicare lo scioglimento dell'obbligazione assunta in convenzione".

Occorre, inoltre, ricordare che le convenzioni urbanistiche – comprese quelle relative all'edilizia residenziale pubblica – rientrano nel novero degli accordi pubblica amministrazione/privati stipulati in sostituzione di un provvedimento (c.d. accordi sostitutivi), disciplinati dall'art. 11, legge n. 241/1990 (sul punto la giurisprudenza è pacifica: cfr., tra le più recenti, Cons. Stato, Sez. IV, 8/7/2013, n. 3597).

Relativamente a tali accordi il comma 4 del citato art. 11 prevede il recesso unilaterale esclusivamente da parte dell'amministrazione, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico. Il che non consente l'esercizio del diritto potestativo di scioglimento del vincolo contrattuale attribuito alla curatela dall'art. 72 della legge fallimentare (in tal senso, T.A.R. Puglia, n. 899/2013, cit.).

2. Per quanto sopra ritengo che codesta Curatela non potrebbe dichiarare lo scioglimento della convenzione a suo tempo sottoscritta da con il Comune di Ceriale.

Conseguentemente, l'alienazione degli alloggi dovrà avvenire nel rispetto di quanto stabilito dagli artt. 13-14 di detta convenzione in ordine al prezzo di vendita e ai requisiti soggettivi degli acquirenti.

Infatti, ove tali alienazioni fossero effettuate a condizioni di libero mercato, risulterebbero vanificate le esigenze alle quali è preordinata la disciplina urbanistica dell'area in questione destinata – come si è già ricordato – a edilizia residenziale pubblica.

* * *

Rimango a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento.

Con i miei migliori saluti.


(prof. avv. Piergiorgio Alberti)