

Atto di compravendita/convenzione tra
il Comune di Ceriale e
del 05/09/2006 rep. n. 37610, racc. n.
18240 e relazione del Prof. Avv. Piergiorgio
Alberti del 17/11/2014

Parto 5

Repertorio n. 37.610 Raccolta n. 18.240

===== **COMPRAVENDITA - CONVENZIONE** =====

===== **REPUBBLICA ITALIANA** =====

===== Il cinque settembre duemilasei =====

===== 5 settembre 2006 =====

In Alassio, alla via Milite Ignoto n. 5, nel mio studio, =====

innanzi a me **ELPIDIO VALENTINO**, notaio residente in Alassio ed iscritto nel ruolo del Distretto di Savona, =====

===== **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 Urbanistica ed Edilizia Privata,**

domiciliata 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 di quanto deliberato dal Consiglio Comunale con delibera n. 37 del 30 maggio 2006, esecutiva per legge; =====

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:** =====

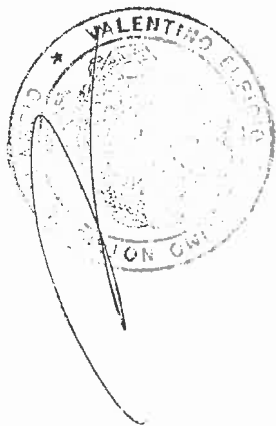
a) che il previgente Piano Regolatore Generale del Comune di Ceriale, approvato con D.P.G.R. 21 novembre 1978, n. 1515, individuava nell'area compresa tra Via Magnone e Via Nava una zona denominata "**F**"; =====

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



Notaio
Epidio Valentino

17021 Alassio - Notaio
Epidio Valentino - Via Milite Ignoto, 5 - tel. 0182.642060 - fax 0182.642070
e-mail: e.valentino@notariato.it



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 "E", a seguito di bando di assegnazione veniva assegnato alla società =====

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. A - Inquadramento territoriale / Doc. fotografica scale varie
- tav. B - rilievo planialtimetrico del Programma Integrato scala 1:500
- tav. C - progetto approvato del Programma Integrato scala 1:500
- tav. D bis - planimetrie e sezioni: *stato attuale - progetto* scala 1:200
- tav. E bis - planimetrie: *progetto* ===== scala 1:100
- tav. F bis - prospetti e sezioni: *progetto* scala 1:100
- tav. G ter - calcoli e dimostrazione di superfici e volumetrie, conteggio oneri =====
- tav. H bis - distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade scala 1:200
- tav. I bis - recinzione con particolare esecutivo scala 1:10/1:100
- tav. M 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 Dichiarazione di esenzione del Certificato Prevenzione Incendi; =====
- Allegato G Bozza di Convenzione; =====

-
rela
Tut
sop:
==
==
Le
inte
con
esse
che
inte
====
Ai
22/1
5/8/
deli
30
di
"GEC
acce
immo
Magr
mq.,
====
-
terr
conf
- i
- ri
ripo
Ceri
269/
supe
R.A.
====
-
terr
conf
1644
ripo
Ceri
157/
supe
R.A.
====
-
dell

- Allegato H Relazione tecnica integrativa
relativa agli standard previsti. =====
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. 37 del
30 maggio 2006, il Comune di Ceriale, in persona
di chi sopra, cede e trasferisce alla società
"GEO - S.R.L.", che in persona di chi sopra,
accetta ed acquista, le seguenti unità
immobiliari site in Ceriale alla località
Magnone dell'estensione complessiva di 2.782
mq., e precisamente: =====

===== **- A -** =====

- la piena proprietà dell'appezzamento di
terreno della superficie di mq. 671; =====
confinante con: =====

- i mappali 2398 (ex 269/a), 249 e 1839; =====
- rio; =====

riportato al Catasto dei terreni del Comune di
Ceriale al foglio 10, particella 2399 (ex
269/b), qualità: seminativo arborato, classe 2,
superficie 6 are e 71 centiare, R.D. Euro 5,72,
R.A. Euro 5,54; =====

===== **- B -** =====

- la piena proprietà dell'appezzamento di
terreno della superficie di mq. 330; =====
confinante con i mappali 261, 2392 (ex 157/a),
1644, 1740, 270 e 249; =====

riportato al Catasto dei terreni del Comune di
Ceriale al foglio 10, particella 2393 (ex
157/b), qualità: orto irriguo, classe 3,
superficie 3 are e 30 centiare, R.D. Euro 14,23,
R.A. Euro 5,71; =====

===== **- C -** =====

- la capacità edificatoria per mq. 321,
dell'appezzamento di terreno della superficie di



mq. 1980; =====
riportato al Catasto dei terreni del Comune di
Ceriale al foglio 10, particella 245, qualità:
bosco misto, classe U, superficie 19 are e 80
centiare, R.D. Euro 1,33, R.A. Euro 0,51; =====

===== - D - =====
- la capacità edificatoria per mq. 82,
dell'appezzamento di terreno della superficie di
mq. 1200; =====

riportato al Catasto dei terreni del Comune di
Ceriale al foglio 10, particella 246, qualità:
seminativo arborato, classe 2, superficie 12
are, R.D. Euro 10,23, R.A. Euro 9,92; =====

===== - E - =====
- la capacità edificatoria per mq. 602,
dell'appezzamento di terreno della superficie di
mq. 1440; =====

riportato al Catasto dei terreni del Comune di
Ceriale al foglio 10, particella 1834 (ex 248),
qualità: bosco misto, classe U, superficie 14
are e 40 centiare, R.D. Euro 0,97, R.A. Euro
0,37; =====

===== - F - =====
- la capacità edificatoria per mq. 177,
dell'appezzamento di terreno della superficie di
mq. 270; =====

riportato al Catasto dei terreni del Comune di
Ceriale al foglio 10, particella 1835 (ex 248),
qualità: bosco misto, classe U, superficie 2 are
e 70 centiare, R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,07; ==

===== - G - =====
- la capacità edificatoria per mq. 599,
dell'appezzamento di terreno della superficie di
mq. 1200; =====

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. =====

I cespiti descritti alle lettere "C", "D", "E",
"F" e "G", nel loro insieme, confinano con: =====

- i mappali 235, 236, 248, 2400 (ex 2330/a),
2395 (ex 250/b), 249, 2398 (ex 269/a); =====
- rio; =====

- i mappali 2053 (ex 244) e 1842. =====

Salvo migliori confini, descrizioni ed estremi
catastali, l'errore o l'omissione di alcuno dei
quali non potrà mai viziare il presente atto. ==

===== **ARTICOLO 3** =====

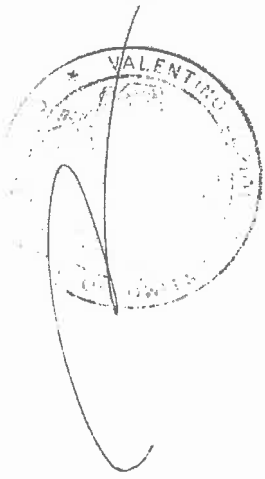
===== **SITUAZIONE URBANISTICA** =====

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti

dis
il
-
ca
des
di
ag
ris
"C"
moc
cor
-
Reg
acc
aut
-
int
avr
del
Con
==
Con
Leg
con
eve
pas
fuo
div
alm
==
==
1.
sul
per
nei
a) 1
a
del
b)
urba
Mq.
urba
quot
e
appr
gene
2.
sull
incc
dich

di
à:
80
==
==
32,
di
=
di
à:
12
==
==
32,
di
=
di
8),
14
uro
=
==
77,
di
=
di
8),
are
==
==
99,
di
=
di
9),
re,
==
E",
==
a),
==
=
==
emi
dei
==
==
==
nti

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, l'11 luglio ed il 4
agosto 2006, che si allegano al presente atto,
rispettivamente, sotto le lettere "A", "B" e
"C", e 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. ===
===== *** =====
Con riferimento al disposto dell'art. 10 della
Legge 353/2000, le parti dichiarano di essere a
conoscenza che i terreni oggetto di quest'atto,
eventualmente ricadenti in zone boscate e/o
pascolative, qualora siano stati percorsi dal
fuoco, non potranno avere una destinazione
diversa da quella preesistente all'incendio per
almeno quindici anni. =====
===== **ARTICOLO 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. 2.782 x 35,45 Euro = 98.621,90; =====
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, è stato versato dalla società stessa al Comune di Ceriale mediante bonifico bancario effettuato in data odierna, addebitato sul c.c. n. 3337, intestato alla parte acquirente presso la filiale di Milano della Meliorbanca; =====

b) a totale scomputo degli importi dovuti in relazione alla lettera "b" per contributi concessori, si obbliga a realizzare entro e non oltre la fine dei lavori di costruzione del Lotto E: =====

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 "E" 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 "E", 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 E. =====

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

separ
dovrà
l'all
metec
b2)
verde
delle
tutte
perti
nelle
cui
con
spazi
proge
attua
all'a
II (C
Sogge
dall'
tenut
dichi
aggic
Il se
il p
così
non
prese
sopra
Il C
della
giorn
costr
Al p
crono
la re
conte
di cu
Tutti
potra
ultim
E. ==
L'amm
impeg
incar
esecu
attua
Il no
al se
perme.
nomin.

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 "E" 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. =====

Il 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 scomuto, 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. =====

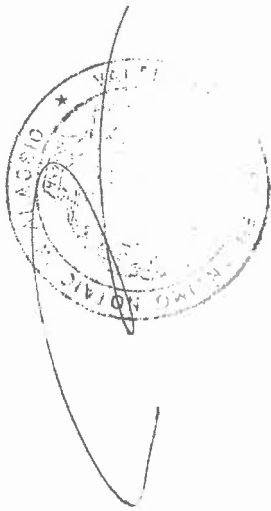
Al progetto esecutivo dovrà essere allegato il cronoprogramma dei lavori da cui si evincerà che la realizzazione delle opere a scomuto avverrà contestualmente alla realizzazione dell'edificio di cui al lotto. =====

Tutti i lavori delle opere a scomuto non potranno protrarsi oltre il termine di ultimazione degli edifici residenziali del lotto E. =====

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

ti
=
ivo
pra
ssa
rio
.c.
sso
==
in
ti
iga
dei
==
ia,
ale
ove
per
del
lle
e
zio
ti,
ivo
ure
==
al
rrà
==
ire
tto
vrà
lle
ato
e
di
a
per
ici
del
=
di
que
di
=
rea
e
o
=
tte



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 interrate 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. , 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 Angelo Navone di Albenga del 21 agosto 1991, n. 48.462 di Rep., registrato nei termini e trascritto a Finale Ligure il 19 settembre 1991 ai nn. 7744/5869; =====

--- atto del notaio Giacomo Burastero di Loano del 18 ottobre 1991, n. 75.105 di Rep., registrato nei termini e trascritto a Finale Ligure il 6 novembre 1991 ai nn. 9082/6931; =====

--- atto del notaio Angelo Navone di Albenga del 2 marzo 1992, n. 50.292 di Rep., registrato nei termini e trascritto a Finale Ligure il 6 aprile 1992 ai nn. 3843/3089; =====

--- atto del notaio Matteo Lavagna di Loano dell'11 febbraio 1999, n. 78.284 di Rep., registrato nei termini e trascritto a Finale Ligure l'11 marzo 1999 ai nn. 2226/1628; =====

--- atto del segretario comunale Vincenzo Trevisano del Comune di Ceriale del 12 agosto 2004, n. 643 di Rep., registrato nei termini e trascritto a Finale Ligure il 8 settembre 2004 ai nn. 11585/7638. =====

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

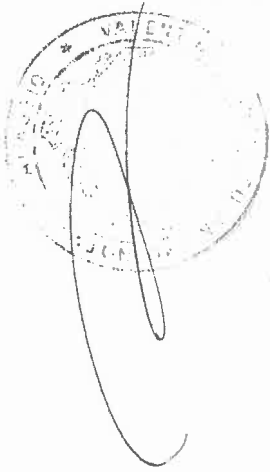
===== **IPOTECA LEGALE** =====

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 realizzare, a propria cura e spese, sulle aree come sopra acquisite dal Comune di Ceriale in relazione ai lotti "D" ed "E", in conformità



alle prescrizioni del Programma integrato, ivi comprese eventuali varianti o aggiornamenti al P.R.G. vigente ed al regolamento Edilizio Comunale nonché alle disposizioni di legge comunque relative alla materia di edilizia residenziale pubblica, due corpi di fabbrica per complessivi 12 alloggi e n. 2 piani fuori terra, volume complessivo mc 2.798,88, oltre interrati ed annesse opere 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 si impegna a completare tutte le opere di urbanizzazione entro e non oltre la fine lavori del blocco E. ==

===== **ARTICOLO 12** =====

===== **SUCCESSIVA CESSIONE** =====

Successivamente alla realizzazione da parte della società di quanto previsto ai punti precedenti, questi si impegnano a cedere gratuitamente l'area adibita a strada, verde pubblico e parcheggi in favore del Comune di Ceriale, 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 04.05.1983, 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

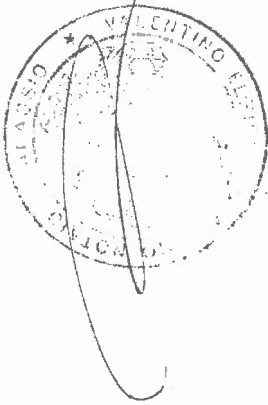
con l'adeguamento, ISTAT relativo alla variazione del costo di costruzione di un fabbricato residenziale fra il mese di agosto e il mese di luglio di ciascun anno successivo. ===
La società depositerà presso il Comune di Ceriale, per ogni singolo alloggio, una tabella, con annessa planimetria, recante 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'intervento, 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 capo 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

li
er
=
e)
il
/o

re
in
li
la
=
re
.e
li
ee
di
ad
ci
in
te
ed
la
ci
e
:
re
te
gi
o
in
i
a
e
e
e
i
a
:o
e
li
:
e
e
n
o

=
-
-
" ai sensi dell'articolo precedente sono 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 nonchè 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. =====

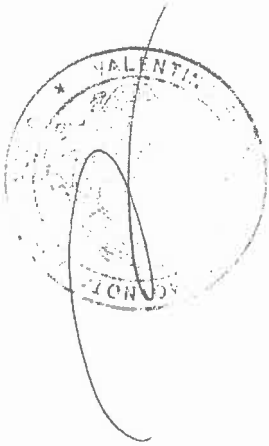
6. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i propri provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio dei Permessi di Costruire. =====

===== **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** =====

La parte acquirente chiede le agevolazioni fiscali di cui all'art. 33, comma 3, della L. 23 dicembre 2000 n. 388, così come modificato dall'art. 36, comma 15 della legge n. 248 del 4 agosto 2006. (imposta di registro all'1% ed imposte ipotecarie e catastali in misura fissa), ed all'uopo la stessa: =====

- dichiara che trattasi di immobili in area soggetta a piano urbanistico particolareggiato, diretto all'attuazione dei programmi prevalentemente di edilizia residenziale convenzionata pubblica, comunque denominata; =====
- prende atto che la predetta agevolazione viene concessa a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal presente trasferimento. =====

===== **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. =====

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** =====

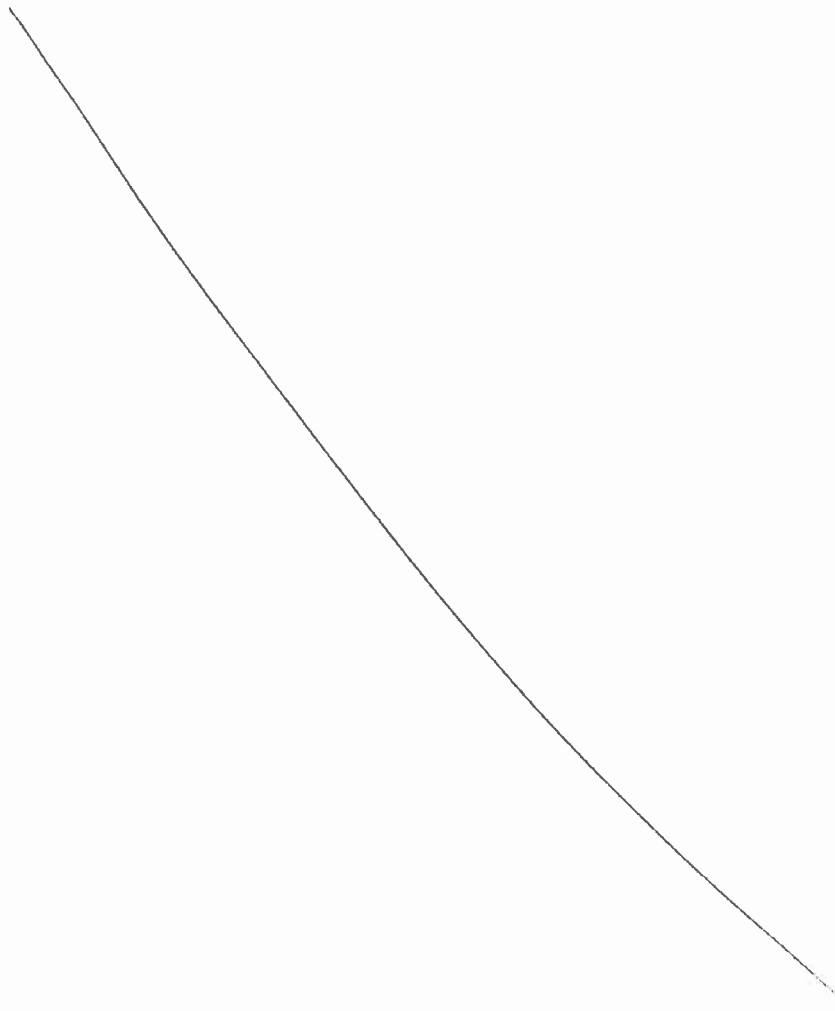
Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. Di quest'atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed integrato di mia mano su ventinove pagine di otto fogli, ho dato lettura alle parti, che l'approvano. =====

Firmato: =====

Firmato: =====

Firmato: ELPIDIO VALENTINO NOTAIO (Sigillo) =====

11/1/201



ce
di
de

=
=
ce
el

=
=
ni
23
co
4
ed
) ,

ea
,
ni
le
=
ne
re
ni

=
=
=
e,
e
to
ni

to
ri

ne
=
=
=
to
zo
ed
di
he

=
=

PROF. AVV. PIERGIORGIO ALBERTI
ORDINARIO DI DIRITTO AMMINISTRATIVO

16128 GENOVA – VIA CORSICA, 2
TEL. 010 540279 r.a. – FAX 010 532372
E-MAIL: alberti.ge@tin.it
C.F.: LBR PGR 43C28 I138Y
P.IVA: 01763500996

Genova, 17 novembre 2014

serenella.rossano@fastwebnet.it

Spett.le
Curatela Fallimento

c/o Dott.ssa Serenella Rossano
Via Cesare Battisti, 19
20122 – MILANO

Convenzione /Comune Ceriale

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".

7

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 Geo s.r.l. 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)