

**Da:**

**A:** f55.2018padova@pecfallimenti.it; \

l@

.pec.it; rental@

.it;

**Ricevuto:** 17/03/2025 alle 16:56

**Oggetto:** disdetta contratto

**Allegati:** disdetta contratto.pdf (897 KB)

Buongiorno,

si allega documento indicato in oggetto.

Cordiali saluti.

Condominio PIOVESE 211  
via Piovese 211 Padova  
(per comunicazioni :  
via ~

Spett.le

**Bussolin rag. Giuseppe Ivo**  
**quale curatore di Coim srl**  
Via S. Salvaro, 2/E  
35043 Monselice (PD)

pec **f55.2018padova@pecfallimenti.it**

Spett.le

pec

Spett.le

pec

**RACCOMANDATA A.R.**  
**PEC**

**OGGETTO: DISDETTA CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD  
USO DIVERSO DELL'ABITAZIONE (SITO:20F06159\_2 PD 0554 BLU  
VOLTABAROZZO CENTRO)E RIMOZIONE DEGLI IMPIANTI PRESENTI NEL SUB.12  
E IN TUTTE LE PARTI COMUNI.**

In relazione al contratto di locazione tra  
e ,avente scadenza il 31.07.2028.

I sottoscritti in qualità di  
proprietari del condominio sito in **Padova via Piovese 211**

composto dalle seguenti unità immobiliari così censite al N.C.E.U.:

Comune di Padova foglio 187, mapp. 222 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11, oltre alle parti in comune identificate al sub.13

chiedono al Fallimento Procedura la disdetta del contratto in oggetto e nel contempo la revoca della cessione in uso degli spazi necessari per il passaggio cavi presenti in tutte le parti comuni del condominio e di quanto necessario al funzionamento dell'impianto tecnologico.

Nel mese di Novembre 2024, l'impianto di telecomunicazione è stato dismesso( parabole e apparecchiature tecnologiche) lasciando sul lastrico solare solamente la struttura (palo e pedane di accesso).

Si fa presente che il lastrico solare del condominio è stato oggetto di frazionamento nell'anno 2007 a seguito di esplicita richiesta da parte del comune di Padova, di aggiornamento catastale come previsto dalla legge finanziaria del 2005 .

Per tale impianto tecnologico in relazione alla normativa catastale e alla specifica fattispecie sussisteva l'obbligo della dichiarazione al catasto edilizio urbano essendo state individuati aree e locali poste su un lastrico solare destinate proprio ad ospitare tale apparecchiatura di telecomunicazione.

Per tale motivo la parte comune dell'unità immobiliare è stata oggetto della variazione sopraindicata.

Essendo quindi una parte comune ovvero di proprietà del condominio, si richiede, una volta smantellato l'impianto tecnologico, che la porzione non essendo più ad uso esclusivo dell'antenna ritorni allo stato originale.

Chiedono altresì per l'utilizzo degli spazi condominiali la corresponsione di una quota parte del canone dalla data d'acquisto degli immobili alla data odierna nella misura di euro 3000,00 (tremila/00) annui.

Cordiali saluti.

Padova, li 15 marzo 2025

# Studio Legale Simone

Avv. Sandro Simone

Dr. Roberta Simone

Monselice li 2.4.2025

Egregio Signor  
Rag. GIUSEPPE IVO BUSSOLIN  
( via mail )

Oggetto: Fallimento  
Padova Via Piovese n. 211 )

lastrico solare Condominio in

Egr. rag. Bussolin,

nel riportarmi integralmente alla mia precedente del 25 marzo scorso, rispondo di seguito ai quesiti da Lei formulati con la Sua pervenutami nella serata di ieri:

- Da come si è espressa l'architetto Franchi, si può effettivamente arguire che il lastrico solare sia di proprietà
- E' peraltro di tutta evidenza che, prima di fornire riscontro alle pretese avanzate dalle controparti, sia opportuno avere la certezza di tale assunto.
- La locuzione "*per tabulas*" significa letteralmente "attraverso gli scritti": nulla vieta che un lastrico solare, che in via generale è normativamente annoverato tra le parti comuni ex art. 1117 c.c., possa anche rivelarsi di proprietà esclusiva di un solo soggetto, purché ciò risulti *per tabulas*, ossia da un titolo scritto.
- "*Chi appura che il lastrico solare è di ?*": ripeto che le considerazioni svolte dall'architetto Franchi e la documentazione dalla stessa inviata portano a ritenere che il lastrico solare sia di esclusiva proprietà di tuttavia mi trovo d'accordo con Lei sul fatto che una perizia *ad hoc* da parte del tecnico "taglierebbe la testa al toro".

segue:

35043 – MONSELICE (PD) – Via Zanellato n. 9  
Tel. 0429 / 72034 – 0429 / 783322 – Fax 0429 / 783322  
e-mail: avv.sandrosimone@libero.it

La comunicazione che precede proviene da uno studio legale. Le informazioni ivi contenute sono riservate e rivolte esclusivamente al destinatario, con conseguente espresso divieto per qualsiasi altro soggetto di farne uso e/o diffusione, ai sensi dell'art. 616 del Codice Penale e della Legge n. 675/96. Se questa comunicazione Vi fosse pervenuta per errore, siete cortesemente pregati di distruggerla.

- La perizia dovrebbe chiarire la cronologia dei vari passaggi del mappale 222 sub. 12 ( lastrico ), accertandone in via definitiva la proprietà.
- Una volta appurata con certezza la proprietà del lastrico, si potrà prendere posizione nei confronti delle controparti, contestando la richiesta delle stesse, sia con riferimento al preteso invio della disdetta dal contratto di locazione, sia con riferimento all'invocato ripristino della destinazione del lastrico solare, e sia infine riguardo alla richiesta di ottenere una quota parte del canone percepito.

\*\*\*\*\*

In definitiva, e riassumendo, forse è davvero il caso di approfondire la questione, e l'architetto Franchi – previa autorizzazione del Giudice – potrebbe quindi redigere una **perizia asseverata** con la quale:

- **Documentare la cronologia dei vari passaggi che hanno interessato il lastrico solare.**
- **Chiarire conseguentemente l'attuale proprietà del lastrico stesso.**

All'esito dell'elaborato tecnico in questione, si valuterà come rispondere alle controparti e, **nell'auspicabile ipotesi in cui venisse confermata la proprietà esclusiva in capo a Coim, il riscontro potrebbe essere articolato come di seguito già Le anticipo e schematizzo:**

**1) Disdetta dal contratto di locazione in atto tra il Fallimento**

Si evidenzierà preliminarmente che le richiedenti appaiono carenti di legittimazione attiva su tale punto, dal momento che le stesse non rivestono la qualifica di "parte" nel contratto di locazione di cui trattasi, con la conseguenza che non si ravvede alcun titolo in forza del quale esse possano pretendere che il contratto medesimo venga disdetto.

**2) Ripristino della destinazione originaria del lastrico solare**

Se l'esito dell'indagine tecnica confermerà la proprietà , si contesterà detta richiesta di ripristino, assumendone la totale infondatezza, e si puntualizzerà quanto segue:

- Non è verosimile che la destinazione del lastrico ( che in origine era un bene comune ) sia variata al solo scopo di consentire la stipula di un contratto di locazione.
- Il mappale 222 sub. 12 non è bene comune non censibile, bensì è una particella autonoma ed a sé stante, di esclusiva proprietà di , con la conseguenza che non è ammissibile alcuna ingerenza da parte di terzi.

**3) Pretesa di un quantum per l'utilizzo di spazi condominiali**

In base agli esiti della perizia, e sulla scorta di quanto sostenuto al precedente punto 2, anche la pretesa in oggetto potrà ovviamente essere avversata.

\*\*\*\*\*

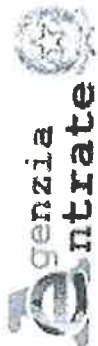
segue:

## *Studio Legale Simone*

Resto in attesa degli esiti dell'indagine tecnica riguardante l'accertamento della proprietà della particella in questione, e frattanto Le porgo cordiali saluti.

Avv. SANDRO SIMONE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Simone', written over the typed name 'Avv. SANDRO SIMONE'.



Direzione Provinciale di Padova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 12/05/2017

Data: 12/05/2017 - Ora: 10.09.49 Segue  
Visura n.: T79186 Pag: 1

**Dati della richiesta**  
Comune di PADOVA ( Codice: G224)  
Provincia di PADOVA  
Foglio: 187 Particella: 222 Sub.: 12

**INTESTATO**

**Unità immobiliare dal 24/03/2014**

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |   | DATI DI CLASSAMENTO |             |            |             | DATI DERIVANTI DA     |  |
|-------------|---------------------|--------|------------|---|---------------------|-------------|------------|-------------|-----------------------|--|
|             | Sezione             | Foglio | Particella | Sub   | Classe              | Consistenza | Superficie | Rendita     |                       |  |
| 1           | Urbana              | 187    | 222        | 12  |                     |             | Catastale  | Euro 687,00 | (1) Proprietà per 1/1 |  |
| Indirizzo   |                     |        |            | VIA PIOVESE n. 211 piano: 3;<br>Mod.58  |                     |             |            |             |                       |  |
| Notifica    |                     |        |            | Partita   |                     |             |            |             |                       |  |
| Annotazioni |                     |        |            | di studio, costituita dalla soppressione della particella ccu sez e fgl 8 pla 702 sub 12 per allineamento mappo |                     |             |            |             |                       |  |

**Situazione degli intestati dal 15/12/2014**

| N. | DATI DERIVANTI DA   | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|---|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1  | ISTITUTAMENTO (ATTO n. 12/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 19/12/2014 Registro n. 422512 Rogante: DORIA ROBERTO Sede: PADOVA) |                 |                | (1) Proprietà per 1/1 |

**Situazione degli intestati dal 24/03/2014**

| N. | DATI DERIVANTI DA  | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI                    |
|----|--|----------------|--|
| 1  | del 24/03/2014 protocollo n. PD0058186 in atti dal 24/03/2014 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 62368.1/2014) |                | (1) Proprietà per 1/1 fino al 15/12/2014 |

## Dispositivo dell'art. 15 Codice di procedura civile

Il valore delle cause relative a beni immobili [812 c.c.] è determinato moltiplicando il reddito dominicale del terreno e la rendita catastale del fabbricato alla data della proposizione della domanda; per duecento per le cause relative alla proprietà [832 c.c.]; per cento per le cause relative all'usufrutto [978 c.c.], all'uso [1021 c.c.], all'abitazione [1022 c.c.], alla nuda proprietà e al diritto dell'enfiteuta [252 c.c.]; per cinquanta con riferimento al fondo servente per le cause relative alla servitù [1027 c.c.] (1).

Il valore delle cause per il regolamento di confini [250 c.c.] si desume dal valore della parte di proprietà controversa, se questa è determinata; altrimenti il giudice lo determina a norma del comma seguente.

Se per l'immobile all'atto della proposizione della domanda non risulta il reddito dominicale o la rendita catastale, il giudice determina il valore della causa secondo quanto emerge dagli atti; e se questi non offrono elementi per la stima, ritiene la causa di valore indeterminabile [22] (2).

Art. prec. Art. succ.

# Studio Legale Simone

Avv. Sandro Simone

Dr. Roberta Simone

Monselice li 20.6.2025

Raccomandata a.r.

Gent.me Sig.re

e p.c. Egr. Sig.  
BUSSOLIN rag. GIUSEPPE IVO  
Curatore Fall.to Coim s.r.l.  
Via San Salvaro n. 2/E  
35043 – MONSELICE

Oggetto: riscontro a missiva datata 15 marzo 2025 inviata dalla sig.re  
( Condominio Piovese 211 – Padova )

Formulo la presente in nome e per conto del rag. Giuseppe Ivo Bussolin, quale Curatore del Fall.to .., che mi legge in copia, e provvedo a riscontrare la Vs. 15.3.2025 di cui all'oggetto, indirizzata al mio cliente, e p.c. a ' ' e

Preliminarmente evidenzio che la presente comunicazione viene inviata, per entrambe le destinatarie, al medesimo indirizzo di presso la sig.ra così come espressamente indicato nella predetta missiva da Voi inviata.

\*\*\*\*\*

Ciò premesso, e venendo al merito della vicenda, il rag. Bussolin – nella propria veste di cui sopra – è mio tramite a contestare *in toto* il contenuto della Vs. citata lettera, avente ad oggetto la “Disdetta dal contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dall’abitativo ( sito: 2OF06159\_2 PD 0554\_BLU Voltabarozzo Centro ) e rimozione degli impianti presenti nel sub. 12 e in tutte le parti comuni”.

35043 – MONSELICE (PD) – Via Zanellato n. 9  
Tel. 0429 / 72034 – 0429 / 783322 – Fax 0429 / 783322  
e-mail: avv.sandrosimone@libero.it

segue:

La comunicazione che precede proviene da uno studio legale. Le informazioni ivi contenute sono riservate e rivolte esclusivamente al destinatario, con conseguente espresso divieto per qualsiasi altro soggetto di farne uso e/o diffusione, ai sensi dell'art. 616 del Codice Penale e della Legge n. 675/96. Se questa comunicazione Vi fosse pervenuta per errore, siete cortesemente pregati di distruggerla.

## Studio Legale Simone

In particolare, nella Vs. qualità di comproprietarie del compendio immobiliare sito in Padova Via Piovese n. 211, con riferimento al su indicato contratto di locazione, siete testualmente a chiedere al "Fallimento Procedura" la disdetta del contratto di locazione in oggetto e nel contempo la revoca della cessione in uso degli spazi necessari per il passaggio cavi presenti in tutte le parti comuni del Condominio e di quanto necessario al funzionamento dell'impianto tecnologico".

Si osserva che detta richiesta riguarda un contratto di locazione stipulato in data 24 luglio 2023 tra il Fallimento ( quale parte locatrice ) e ( quale parte conduttrice ), avente ad oggetto la concessione di una porzione di lastrico solare ( foglio 187 particella 222 sub. 12 di mq. 31 circa ) per l'apposizione di un impianto tecnologico.

La richiesta stessa appare assolutamente infondata, dal momento che entrambe Voi non rivestite la qualifica di "parte" nel contratto di locazione di cui trattasi, e siete quindi prive di legittimazione attiva, con la conseguenza che non è ravvisabile nel caso di specie alcun titolo in forza del quale Voi possiate pretendere che il rapporto locatizio in questione venga disdetto.

A prescindere da quanto sopra, la questione che appare più rilevante sotto profilo squisitamente giuridico, è quella connessa alla natura / destinazione del lastrico solare concesso in locazione .

Difformemente rispetto a quanto da Voi asserito, il lastrico in questione non costituisce una "parte comune ovvero di proprietà del Condominio", ma è al contrario una porzione di piena ed esclusiva proprietà di

Non si tratta cioè di un bene comune non censibile, ma di una particella autonoma ed a sé stante che – ripetesi – risulta di proprietà della società come d'altronde è stato confermato anche da una recente dettagliata indagine peritale, autorizzata dal Giudice Delegato del Fallimento e commissionata dalla Curatela.

Ne consegue che non è ammissibile alcuna ingerenza da parte di terzi ( benché comproprietari della palazzina ) nelle vicende legate al contratto di locazione stipulato tra il Fallimento e

Su tali presupposti, appare ovviamente destituita da ogni fondamento anche l'ulteriore richiesta da Voi avanzata, finalizzata ad ottenere la corresponsione di una quota parte del canone locatizio arretrato.

Il mio assistito, pertanto, respinge recisamente ogni Vs. richiesta.

\*\*\*\*\*

segue:

## *Studio Legale Simone*

Si evidenzia infine che, a seguito della Vs. infondata richiesta, la Procedura Fallimento è vista costretta a sostenere spese legali e tecniche, tutte finalizzate a documentare e supportare il presente riscontro, e pertanto il rag. Bussolin – mio tramite – fa espressa riserva di intraprendere nei Vs. confronti ogni e qualsiasi opportuna azione rivolta ad ottenere il ristoro di dette spese.

A tal proposito, il rag. Bussolin fa giustamente osservare che la stessa sig.ra aveva partecipato ad una prima asta per l'acquisto del lastrico solare in questione, e quindi ella era ed è perfettamente a conoscenza della "natura / destinazione" del lastrico medesimo; tale circostanza rende ancor più ingiustificabile la richiesta da Voi formulata con la più volte citata missiva datata 15 marzo 2025.

Distinti saluti.

\*\*\*\*\*  
  
Avv. SANDRO SIMONE

Albignasego, 18.11.2025

**Egregio Avvocato**  
**SANDRO SIMONE**  
Via Zanellato n.9  
35043 MONSELICE (PD)

Tramite mail all'indirizzo: [avv.sandrosimone@libero.it](mailto:avv.sandrosimone@libero.it)

Oggetto:

Egregio Collega,

riscontro la Sua pregiata del 20.06.2025, facendo anche seguito al nostro recente colloquio telefonico, in nome e per conto delle signore

le quali sono rispettivamente proprietarie presso il Condominio Piovese 211 sito in Padova, via Piovese 211, delle seguenti unità immobiliari:

NCEU Comune di Padova - Foglio 187 - Mapp.le 222 sub.4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 oltre alle parti comuni identificate al sub.13.

NCEU Comune di Padova - Foglio 187 - Mapp.le 222 sub.2 e 3 oltre alle parti comuni identificate al sub.13.

Il tutto già di proprietà del Fallimento da Lei assistito.

A seguito dell'acquisto dei suddetti immobili, ritengo che le mie assistite siano subentrate ex art.1602 CC (in assenza di previsioni in deroga) nel contratto di locazione (avente ad oggetto una porzione del lastrico solare identificato al sub.12) dell'01.08.2016, rinnovatosi sino al 2028, per la parte che riguarda la porzione di parete condominiale verticale su cui passano i cavi a servizio degli impianti tecnologici e per la porzione di giardino ove è collocato il pozzetto, il tutto per la quota ad esse spettanti su tali parti comuni, anch'esse oggetto del suddetto contratto di locazione come previsto all'art.1.ter, quarto capoverso. Per l'effetto, le signore signore sono subentrate

pro quota anche nei diritti derivanti dal contratto, tra questi il diritto di percepire una parte, da quantificare, del canone di locazione con effetto dal momento dell'acquisto, di cui con la presente chiedono il pagamento, anche con fini interruttivi della prescrizione.

La informo inoltre che le signore che assieme detengono la quasi totalità dei millesimi dell'edificio, non intendono rinnovare il contratto di locazione alla prossima scadenza contrattuale del 2028 (limitatamente alla porzione di parete condominiale ove passano i cavi e alla porzione di giardino ove è collocato il pozzetto).

Ritengo che sia necessario un confronto sulla questione, anche in previsione della formulazione del prossimo bando di vendita competitiva che credo debba tenere conto di quanto sopra.

Resto in attesa di un cortese riscontro.

Distinti saluti.

Avv.





*Bussolin rag. Giuseppe*

Commercialista - Revisore Contabile  
Consulente Tecnico del Tribunale di Padova

Spett. Le Società,

Via

Monselice, 26 novembre 2025

Scrivo la presente nella mia veste di Curatore del **Fallimento**

.., e faccio riferimento al contratto di locazione con Voi stipulato il 28.7.2023, relativo alla porzione di lastrico solare del fabbricato sito in Padova Via Piovese n. 211, censita al foglio 187 mappale 222 sub. 12 (Vs. riferimenti: I254PD – Voltabarozzo Ovest).

Vi comunico che le sig.re \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ proprietarie delle altre unità immobiliari facenti parte del fabbricato, sono recentemente intervenute per iscritto (prima in proprio, e successivamente per il tramite del loro legale), rivendicando diritti, seppure parziali, riguardanti il contratto di locazione di cui trattasi.

Fermo rimanendo che il lastrico solare oggetto del rapporto locatizio è di esclusiva proprietà “ \_\_\_\_\_ le sig.re \_\_\_\_\_ asseriscono il loro diritto ad essere qualificate “parti” del contratto di locazione per ciò che riguarda la porzione di parete condominiale verticale su cui passano i cavi a servizio degli impianti tecnologici, nonché per quanto riguarda la porzione di giardino ove è collocato il pozzetto; il tutto per la quota ad esse spettante su tali parti comuni.

Per l’effetto, le sig.re \_\_\_\_\_ sostengono il loro diritto a subentrare pro quota nei diritti derivanti dal contratto in corso, e tra altro hanno anche comunicato la loro intenzione di non rinnovare il contratto stesso alla prossima scadenza (ciò, ovviamente, limitatamente alla porzione di parete condominiale ove passano i cavi e alla porzione di giardino ove è collocato il pozzetto).



*Bussolin rag. Giuseppe*

Commercialista - Revisore Contabile  
Consulente Tecnico del Tribunale di Padova

Nella mia veste di Curatore e firmatario del contratto quale parte locatrice, ho ritenuto doveroso porvi a conoscenza di quanto sopra.

\*\*\*\*\*

Fatte tali premesse, comunico altresì che sono in procinto di attivare la procedura competitiva per l'aggiudicazione del lastrico solare in oggetto, e dovrò all'uopo predisporre il relativo bando.

E' di tutta evidenza che nel bando andrò doverosamente a citare e documentare l'intervento posto in atto dalle sig.re \_\_\_\_\_, nonché le relative pretese delle medesime, onde rendere edotti i potenziali interessati all'aggiudicazione riguardo alla situazione venutasi a creare.

Ove lo riteniate opportuno, andrò ad inserire anche Vs. eventuali osservazioni, che Vi indico di trasmettermi entro e non oltre il 31.12.2025 a mezzo pec alla procedura, comunicando peraltro sin d'ora che, nulla ricevendo entro il predetto perentorio termine, procederò senza indugio ai su indicati adempimenti.

Cordiali saluti.

Il Curatore  
Rag. Giuseppe Bussolin