

VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL PRESIDENTE
dott. Paolo Russomanno

IL SEGRETARIO GENERALE
dott.ssa Giuseppina Massara



Comune di Cattolica
Provincia di Rimini



**VERBALE
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 41 del 30/06/2014

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in quanto:

(X) dichiarata immediatamente eseguibile dalla data della sua adozione ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

() decorsi dieci giorni dalla data della pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs n. 267/2000 e ss.mm.ii.

Dalla Residenza Comunale, li 30/06/2014

Istruttore Amministrativo
Cinzia Vincenzetti

Copia della presente deliberazione nr. 41 del 30/06/2014 è pubblicata, ai sensi dell'art. 124 – D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e ss.mm.ii., in data odierna all'Albo Pretorio on-line, di cui alla Legge 18/06/2009 n. 69, e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Contestualmente all'affissione sarà comunicata ai Capigruppo Consiliari mediante invio di apposito elenco, ai sensi dell'art. 125 – D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.ii., e ai seguenti uffici:
- Settore 2 – Servizi Finanziari -

Dalla Residenza Comunale, li 03/07/2014

Istruttore Amministrativo
Cinzia Vincenzetti

Deliberazione C.C. n. 41 del 30/06/2014

FALLIMENTO SOCIETA' IMMOBILIARE VALCONCA SRL IN
LIQUIDAZIONE - VITTORIA ASSICURAZIONI SPA -ATTI DI
TRANSAZIONE

L'anno duemilaquattordici, il giorno trenta del mese di giugno, nella Residenza Municipale – Palazzo Mancini – il Consiglio Comunale si è riunito in seduta ordinaria in prima convocazione.

Alle ore 21:13 il Presidente procede all'appello dal quale risultano presenti e assenti i seguenti consiglieri:

| | | | |
|----------------------|---|----------------------|---|
| CECCHINI PIERO | P | TONTI TIZIANO | P |
| RUSSOMANNO PAOLO | P | DEL PRETE ENRICO | G |
| BENELLI GASTONE | P | DEL CORSO PIERANGELO | P |
| FILIPPINI EMILIO | P | LORENZI FABIO | P |
| ERCOLESSI LUCA MARIA | P | GAUDENZI SIMONA | P |
| SABATTINI LAURA | P | CECCHINI MARCO | G |
| PICCIONI GIOVANNA | P | CASANTI FILIPPO | P |
| CAVOLI ALBERTO | P | LATTANZIO GIUSEPPE | P |
| GALLI SEVERINO | P | | |

PRESENTI N 15

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio Comunale dott. Paolo Russomanno. Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 97, comma 4) il Segretario Generale d.ssa Giuseppina Massara.

I Consiglieri Del Prete e Cecchini Marco sono assenti giustificati.

Il presidente, constatato che il numero dei Consiglieri intervenuti è legale, dichiara la seduta valida, aperta e pubblica.

Sono presenti gli assessori: SANCHI ANNA MARIA, UBALDUCCI GIOVANNA, CIBELLI LEO, GALVANI GIAMPIERO, SIGNORINI FABRIZIO.

Sono, altresì, presenti: l'arch. Tomasetti, il dott. Deluigi e i dott. Bartolucci e Lauri del Collegio dei Revisori.

Sono nominati scrutatori: *****

Visti i PARERI previsti dall'art. 49 – 1° comma – del T.U. EE.LL. di cui al Decreto Leg.vo

18.8.2000 n. 267.



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



PROPOSTA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N. 53 del 17/06/2014

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- Il Comune di Cattolica manifestava l'interesse a procedere al completamento del parco urbano denominato "Parco della Pace" attraverso l'acquisizione delle aree di proprietà della società "Immobiliare Valconca S.r.l." distinte al C.T. del Comune di Cattolica al Foglio 6, mappali n. 893-894 parte, 1492-1489 parte, di procedere alla realizzazione del Centro Anziani e di realizzare una nuova viabilità nell'area suddetta con costruzione di parcheggi onde dotare la zona dei necessari servizi.
- La società "Immobiliare Valconca S.r.l." dichiarava la propria disponibilità alla cessione di parte dell'area suddetta con contratto di permuta con l'area di proprietà del Comune di Cattolica distinta al C.T. del detto Comune al Foglio 6 Particelle n.ri 2430/parte, 2401 parte, 1480/parte, 1488/parte, 1490/parte, 1487/parte, onde procedere alla realizzazione di un Centro edificato con destinazione culturale – ricreativa – sportiva - ristorazione e commerciale, per una superficie complessiva stimata di mq. 10.900 e precisamente:
 - Attività Culturale min. mq. 3.500;
 - Attività Sportivo - ricreativa min. mq. 3.500;
 - Commerciale (di tipo b 2.1) max mq. 2.400, di cui almeno mq. 1.500 dedicati a "Mediastore";
 - Pubblici esercizi mq. 1.000;
 - Direzionale mq. 500.
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22/02/2003 veniva approvato lo schema progettuale del comparto denominato "Centro Video – Gioco – Sport" presentato dalla società "Immobiliare Valconca S.r.l." in area Parco della Pace, da attuarsi tramite accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 18 L.R. n. 20/2000.
- In data 04/04/2003, a ministero del Segretario Comunale di Cattolica, veniva sottoscritto l'accordo di pianificazione relativo al richiamato comparto fra la società "Immobiliare Valconca S.r.l." ed il Comune di Cattolica.

- Con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 10/04/2003 il Comune di Cattolica procedeva all'adozione della variante specifica al P.R.G. relativa al predetto comparto, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 28/08/2003.
- Con delibera di Giunta Provinciale n. 225 del 15/10/2003 veniva approvata la variante specifica al P.R.G. – Accordo di Pianificazione per la realizzazione del centro Video – Gioco – Sport.
- La normativa del P.R.G., variata con l'atto predetto, stabiliva all'art. 5.1.7 bis Zona D. 12.1, le caratteristiche urbanistiche – edilizie – del comparto in oggetto e, disponeva, che le previsioni fossero attuate tramite Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26/02/2004, portante ad oggetto “Piano Particolareggiato comparto Centro – Video – Gioco – Sport zona P.R.G. D12.1 G7 – Adozione” veniva adottato il richiamato Piano Particolareggiato a cui seguiva la delibera di approvazione n. 53 del 08/10/2004.
- Con atto pubblico a ministero del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani stipulato in data 20/07/2005 – Rep. n. 21554, Racc. n. 7529 il Comune di Cattolica e la società “Immobiliare Valconca S.r.l.”, stipulavano l'atto pubblico “Convenzione Urbanistica – Permuta” regolante i rapporti per la realizzazione degli interventi edilizi riferiti al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica” relativo alla Zona D.12.1 – G7 relativo alle aree distinte al N.C.T. del Comune di Cattolica al Foglio 6, particelle n.ri 1322, 1490, 1491, 1485, 2430, 2429, 2401, 1480, 1492, 1489, 893, 894, 1487, 1488.
- Le opere di urbanizzazione che la società si impegnava a realizzare e cedere al Comune erano le seguenti: costruzione di nuove strade e nuovi parcheggi pubblici (per mq. 15.346); ristrutturazione di parcheggi pubblici esistenti (per mq. 847); realizzazione di una nuova piazza e di nuovi percorsi pedonali pavimentati e di nuove aree a verde pubblico (per mq. 20.912); costruzione della struttura grezza del “Centro sociale Giovani Anziani” in area di proprietà comunale per un valore pari ad € 500.000,00 più Iva (vedi art. 4 della convenzione). Il tutto a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e a parziale scomputo (50%) degli oneri di urbanizzazione secondaria (vedi art. 4 della Convenzione).
- La Convenzione disciplinava puntualmente i tempi di realizzazione e di consegna delle opere di urbanizzazione (vedi art. 5.1 della Convenzione: “*Le opere di cui al comma 4.1 dovranno essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di 3 anni dal rilascio del permesso di costruire, salvo le proroghe previste dalla legislazione vigente*”).
- La Convenzione predetta prevedeva inoltre le garanzie per l'adempimento degli obblighi assunti dalla società (vedi art. 5.3 e 5.4) ed in attuazione della suddetta clausola convenzionale, la società contraeva con la Vittoria Assicurazioni S.p.a. due polizze: una in data 02.03.2006, polizza n.

616.071.0000900312 per l'importo di € 500.000,00 a garanzia della realizzazione del "Centro sociale Giovani Anziani" ed una in data 27.03.2006, polizza n. 616.071.0000900316 per un importo di € 2.890.025,00 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

- La società "Immobiliare Valconca S.r.l." depositava il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che veniva approvato con permesso di costruire n. 35 del 30.03.2006, i cui lavori iniziavano in data 23.03.2007;
- La società "Immobiliare Valconca S.r.l." depositava inoltre presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cattolica la richiesta del titolo abilitativo di "Nuova edificazione di edificio per multisala cinematografica e Centro Fitness in zona soggetta a Piano Particolareggiato D.12.1 "Centro Video-Gioco-Sport" ed in seguito il Comune di Cattolica rilasciava i relativi permessi di costruire. La società "Immobiliare Valconca S.r.l." ha quindi proceduto alla costruzione di una Multisala cinematografica e Centro Fitness, Bowling e locale commerciale e direzionale, Mediastore e pubblico esercizio, edifici che sono da ultimare.
- Nel luglio del 2009 il Comune accertava che parte delle opere di urbanizzazione primaria, previste in Convenzione, erano state realizzate (tratto della Via Carpignola, senza la rotatoria, marciapiedi, aree di sosta e verde pubblico) per cui il Dirigente del Comune di Cattolica autorizzava lo svincolo parziale della relativa polizza sino al residuo importo garantito pari ad € 867.008,00, ed il termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria veniva prorogato al 30.09.2010.
- Quanto invece alle opere di urbanizzazione secondaria la prevista realizzazione del "Centro sociale Giovani Anziani", il Comune di Cattolica in data 28/01/2010 disponeva la sospensione dei lavori in relazione ai quali la società "Immobiliare Valconca S.r.l." aveva già fatto redigere il relativo progetto ed allestito il cantiere.
- Con verbale di contestazione dello stato dei luoghi datato 21/08/2012 (prot. 22352) gli Uffici Comunali accertavano che le opere di urbanizzazione previste in convenzione non risultavano completate. Con successiva comunicazione del 22/08/2012 – prot. n. 224411 il Dirigente del Settore Urbanistico – Edilizia dava notizia alla società "Immobiliare Valconca S.r.l." dell'avvio dei procedimenti amministrativi:
 - a) per la declaratoria di decadenza della convenzione urbanistica Rep. n. 21554 – Racc. 7259, stipulata in data 20/07/2005, per grave inadempimento dell'attuatore;
 - b) per l'escussione delle polizze fidejussorie emesse dalla Vittoria Assicurazioni S.p.a. n. 616.071.0000900312 e 616.071.0000900316 rispettivamente in data 02.03.2006 e 27/03/2006 a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la citata Convenzione Urbanistica.

- In data 28/12/2012 il Tribunale di Bologna pronunciava la sentenza n. 174/2012 con cui dichiarava il fallimento della società “Immobiliare Valconca S.r.l.”, in liquidazione, e nominava curatore la Rag. Golferia Monica, con studio in Bologna.
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 08/04/2013, il Comune di Cattolica disponeva la decadenza della Convenzione Urbanistica del 20/07/2005, sulla scorta dei dedotti ritardi ed inadempimenti della società “Immobiliare Valconca S.r.l.”, facendo salva ogni azione per il risarcimento dei danni subiti dall’Amministrazione comunale per l’inadempimento contrattuale e riservando ai competenti uffici l’escussione delle polizze rilasciate a garanzia degli impegni contrattualmente assunti dalla società fallita.
- Con Determinazione Dirigenziale n. 240 del 15/04/2013 il Comune di Cattolica disponeva l’escussione delle polizze rilasciate dal soggetto attuatore a garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione Urbanistica 20/07/2005, Rep. 21554/Racc. 7529 per la parte non svincolata, pari a complessivi € 1.367.008,00 – di cui € 867.008,00 per le opere di urbanizzazione primaria ed € 500.000,00 per il “Centro sociale Giovani Anziani”.

PREMESSO, inoltre, che:

A)

·Avverso la delibera di Consiglio Comunale di Cattolica n. 16 del 08/04/2013 dichiarativa della decadenza della convenzione urbanistica e la Determinazione Dirigenziale n. 240 del 15/04/2013 la Curatela fallimentare della società “Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione” ha proposto ricorso avanti al TAR dell’Emilia Romagna – Bologna – iscritto al R.G. n. 572/2013, svolgendo domanda cautelare.

·Nel predetto giudizio si costituiva il Comune di Cattolica, chiedendo la rievazione del ricorso siccome infondato e contestualmente notificando alla Curatela, in data 29 luglio 2013, domanda riconvenzionale, mediante ricorso incidentale, per l’accertamento e la declaratoria giudiziale del diritto al risarcimento del danno subito per l’inadempimento della convenzione urbanistica da determinarsi anche previa CTU e commisurato: a) al valore delle opere di urbanizzazione previste in convenzione e non realizzate; b) al valore delle aree non retrocesse al Comune ai sensi dell’art. 17 comma 2 ultimo capoverso della convenzione; c) al costo necessario per rimuovere il terreno di risulta lasciato dalla ditta esecutrice dei lavori in area di proprietà comunale durante la realizzazione delle opere.

·Con ordinanza n. 339/2013 il TAR dell’Emilia Romagna rigettava l’istanza cautelare; avverso detta ordinanza la Curatela Fallimentare proponeva appello avanti al Consiglio di Stato, in sede Giurisdizionale, che, con ordinanza n. 4305/2013 accoglieva l’interposta impugnazione con riforma dell’ordinanza del TAR. precisando: *“Rilevato che le esigenze di tutela dedotte a sostegno del proposto appello cautelare possono trovare adeguato soddisfacimento a mezzo*

di una sollecita definizione del giudizio di merito di prime cure, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 comma 10 c.p.c. ... P.Q.M. Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) Accoglie, in riforma dell'impugnata ordinanza, l'appello cautelare all'esame, nei sensi e per gli effetti di cui in motivazione. Ordina che a cura della segreteria la presente ordinanza sia trasmessa al TAR per la sollecita fissazione dell'udienza di merito ai sensi dell'art. 55 comma 10, cod. proc. Amm.”;

B)

·il Piano Particolareggiato, approvato dal Comune con Delibera Consiglio Comunale n. 53 del 08/10/2004, è a tutt'oggi vigente, non essendo ancora scaduto il termine di dieci anni per la sua esecuzione e non essendo stato revocato dall'Amministrazione e che il venir meno della Convenzione urbanistica a seguito di declaratoria di decadenza di cui a delibera del Consiglio Comunale n.16 del 08/04/2013, ha interrotto il rapporto tra il Comune e la società, rendendo l'Ente libero di provvedere autonomamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, fatta salva la normativa urbanistica generale ed attuativa a tutt'oggi vigente, che continua ad imprimere alle aree in esso ricomprese tutti i vincoli e le potenzialità edificatorie originariamente previste;

C)

·con note prot. N. 14649 e n. 14650, entrambe del 07.08.2013, il Comune ha richiesto alla Vittoria Assicurazioni s.p.a. il pagamento del complessivo importo di € 1.367.008,00 in virtù della polizza n. 616.071.0000900312 rilasciata in data 02.03.2006, a garanzia della realizzazione del “Centro sociale Giovani Anziani”, e della polizza n. 616.071.0000900316 rilasciata in data 27.03.2006 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

D)

·in esecuzione della Delibera Giunta Comunale n. 84 del 05.06.2013 il Comune ha proposto opposizione al decreto del Giudice Delegato, reso in data 08.05.2013, che aveva parzialmente modificato in diminuzione l'importo del credito di cui il Comune di Cattolica aveva richiesto l'ammissione al passivo del fallimento in via privilegiata ex artt. 2752 com. 4 e 2778 n. 20 Cod. Civ. con domanda di insinuazione tempestiva depositata in data 04.04.2013 relativa a crediti per ICI e IMU per gli anni 2007-2008-2009-2010-2011-2012) per l'importo di € 186.380,00 per le aree oggetto del Piano particolareggiato.

·in particolare sulla domanda di ammissione veniva adottato il seguente provvedimento: “AmMESSO per € 89.545,71 in via privilegiata ai sensi dell'art. 2752 c. 4 e art. 2778 n. 20 c.c. escluso il di più” e la causa, radicata dal Comune di Cattolica ex art. 98 L.F., pende avanti al Tribunale di Bologna – Sezione IV Civile Fallimentare – con il n. di R.G. 10327/2013 ove il fallimento si è costituito resistendo all'opposizione.

E)

il Comune di Cattolica ha presentato in data 06/06/2013 istanza di ammissione tardiva di credito allo stato passivo del Fallimento, chiedendo il riconoscimento del credito in chirografo di € 2.081.138,00, di cui € 980.000, oltre IVA spese tecniche, spese di appalto ed imprevisti, in relazione all'omessa realizzazione di opere di urbanizzazione primaria; € 500.000,00 oltre IVA per l'omessa

costruzione del “Centro sociale Giovani Anziani”; € 336.138,00 quale costo “per lo smaltimento di terreno depositato in loco” in area di proprietà comunale.

F)

·Il Comune di Cattolica ha promosso procedimento per decreto ingiuntivo avanti il Tribunale di Rimini, R.G.N. 417/2014, nei confronti della Vittoria Assicurazioni s.p.a., al fine di ottenere il pagamento della somma ammontante ad € 1.367.000,00 quale somma risultante dalle polizze di cui in premessa al netto degli svincoli parziali autorizzati. Il Giudice ha pronunciato il Decreto Ingiuntivo n.418/2014 con cui ha ordinato alla Vittoria Assicurazioni s.p.a., in persona del legale rappresentante pro-tempore, di pagare in favore del Comune di Cattolica la somma suddetta; il Decreto Ingiuntivo veniva dichiarato immediatamente esecutivo.

·La Vittoria Assicurazioni s.p.a., in persona del legale rappresentante pro-tempore, ha notificato al Comune di Cattolica un atto di citazione con cui chiedeva che il Tribunale di Rimini statuisse:

“1) in via preliminare, nel merito, accertare e dichiarare l’insussistenza di qualsiasi diritto in capo al Comune convenuto a pretendere l’esecuzione delle due polizze per cui è causa, in assenza di inadempimenti imputabili alla contraente Immobiliare Valconca in Fallimento e comunque dei presupposti per l’attivazione delle garanzie, per tutti i motivi esposti ai paragrafi 1), 2) e 3) della trattazione in diritto;

2) in subordine, sempre nel merito, senza inversione dell’onere della prova e all’esito di necessari accertamenti tecnici, previo accertamento del diritto della ditta obbligata ad ottenere dal Comune di Cattolica il rimborso del valore delle opere di urbanizzazione primaria eseguite in più o in sostituzione rispetto a quelle previste nella Convenzione originaria, sia a titolo di corrispettivo che di danno da arricchimento senza causa e/o da comportamento illecito dell’ente garantito, riconoscere alla fidejubente Vittoria il diritto di opporre in compensazione il predetto controcredito e, per l’effetto ridurre l’eventuale obbligo della stessa garante dell’importo di € 451.271,94;

3) in ogni caso, accertare e dichiarare l’abusività e la mala fede nell’escussione delle polizze, stante l’insussistenza di un adempimento del contraente ed in presenza di un provvedimento di sospensione da parte del Consiglio di Stato della Determinazione Dirigenziale n. 240 del 15.04.2013 del Comune di Cattolica di escussione delle garanzie.”

Il detto procedimento veniva rubricato al n. 1639/2014.

CONSIDERATO che:

- Al fine di trovare una soluzione che salvaguardi l’interesse pubblico si sono svolti numerosi incontri fra il Comune e la società “Immobiliare Valconca S.r.l.” prima della dichiarazione di fallimento e successivamente con la Curatela fallimentare, ai quali è intervenuta anche la Vittoria Assicurazioni s.p.a., allo scopo di trattare i diversi aspetti della vertenza e individuare un accordo per la definizione dei controversi rapporti, e per l’estinzione dei numerosi procedimenti giudiziari pendenti.

- I punti ed i contenuti sui quali è risultato possibile raggiungere un accordo riguardano:

1) COMPLETAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1.1. Il Comune di Cattolica ed il “Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l in liquidazione” si danno reciprocamente atto della volontà, ai fini del presente accordo, di completare il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo alla zona D.12.1 – G7; in particolare poiché il Piano particolareggiato vigente è prossimo alla scadenza (08/10/2014) il Comune provvederà alla proroga della validità del Piano particolareggiato di anni 5 (08/10/2019).

2) COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

2.1. Il Comune di Cattolica procederà alla ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria ancora mancanti entro il termine di anni 5 (cinque) decorrente dall'inizio dei lavori di completamento di almeno uno degli edifici privati, procedendo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali correlati ai lavori di completamento degli edifici privati, e provvedendo infine ai relativi collaudi a sue cure e spese.

2.2. Il “Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l in liquidazione” si impegna a retrocedere al Comune di Cattolica le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria da completare tra le quali la piazza, i parcheggi e la viabilità interna al comparto.

2.3. La Vittoria Assicurazione S.p.a., in virtù della polizza n. 616.071.0000900316 rilasciata in data 27.03.2006 a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria attualmente in essere per € 867.008,00 (ottocentosessatasettemilaotto/00), si obbliga a pagare a favore del Comune di Cattolica l'importo di € 327.117,00 (trecentoventisettemilacentodiciassette/00) in riferimento alle opere di urbanizzazione primaria non realizzate, entro e non oltre il termine di _____ giorni dalla sottoscrizione dell'accordo transattivo tra Comune di Cattolica, “Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l in liquidazione” e Vittoria Assicurazioni spa.

2.4. Il “Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l in liquidazione” si obbliga a porre a carico degli aggiudicatari-acquirenti l'importo relativo a parte delle opere di urbanizzazione primaria non realizzate, pari a € 539.891,00 (cinquecentotrentanoveottocentonovantuno/00) dato da € 867.008,00 - € 327.117,00), con ripartizione proporzionale a carico di ciascun lotto; la somma dovrà essere versata al Comune di Cattolica al momento del ritiro del Permesso di costruire e dovrà essere garantita da fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Cattolica rilasciata al momento dell'acquisto.

2.5. Il Fallimento si impegna a cedere al Comune di Cattolica i materiali in suo possesso ed a suo tempo acquistati dalla società "Immobiliare Valconca S.r.l." per la pavimentazione della piazza interna.

3) COMPLETAMENTO DEGLI EDIFICI PRIVATI

3.1. Il Comune di Cattolica al fine di regolarizzare la situazione catastale degli edifici privati si impegna e promette di cedere al "Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione" i frustoli di terreno pari a complessivi mq. 161,00 (centosessantuno) di sua proprietà che sono stati occupati per "sconfinamento" dagli edifici privati al momento della loro realizzazione, a fronte di un corrispettivo a carico del "Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione" di € 17.710,00 (diciasettemilasettecentodieci/00) che sarà compensato e soddisfatto fa parte del "Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione" con la cessione del materiale per la pavimentazione della piazza a suo tempo acquistato dalla società "Immobiliare Valconca S.r.l." per un valore di € 93.513,60 + Iva 20%, come da fatture.

3.2. Il "Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione" o i terzi che si saranno resi aggiudicatari-acquirenti in tutto o in parte del complesso immobiliare di proprietà del Fallimento a seguito di acquisto mediante partecipazione alle udienze pubbliche di vendite competitive che saranno indette dal Tribunale di Bologna nella procedura fallimentare, dovranno presentare entro e non oltre 5 (cinque) dall'acquisto e comunque entro i termini di validità del Piano particolareggiato istanza per ottenere i titoli edilizi per completare ed ultimare gli edifici previsti nel Piano particolareggiato. Il rilascio dei certificati di abitabilità ed agibilità avverrà con riferimento ai singoli edifici nel rispetto delle norme vigenti in materia, senza vincolo alcuno fra un edificio e l'altro.

4) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

4.1. Il "Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione" ed il Comune di Cattolica riconoscono che la società "Immobiliare Valconca S.r.l." ha sostenuto una spesa di € 27.117,00 per l'impianto del cantiere poi revocato; conseguentemente La Vittoria Assicurazioni S.p.a., in virtù della polizza n. 616.071.0000900312 rilasciata in data 02/03/2006 a garanzia della realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, attualmente in essere per € 500.000,00 (cinquecentomila/00) si obbliga a pagare a favore del Comune di Cattolica l'importo di € 472.883,00 (quattrocentosettantaduemilaottocentoottantatre/00) per opere di urbanizzazione secondaria non realizzate, entro e non oltre il termine di 10 giorni dalla stipula dell'accordo transattivo tra Comune di Cattolica, "Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione" e Vittoria Assicurazioni spa.

5) ICI E IMU

5.1. A definizione del giudizio di opposizione allo stato passivo ex art. 98

L.F., pendente avanti al Tribunale di Bologna – Sezione IV Civile Fallimentare – con il n. di R.G. 10327/2013, il Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in Liquidazione, senza che ciò comporti riconoscimento alcuno delle ragioni del Comune di Cattolica esposte nell’atto di opposizione notificato al Fallimento, riconoscerà al Comune di Cattolica in via privilegiata ex artt. 2752 c. 4 e 2778 n. 20 Codice Civile per crediti ICI e IMU relativamente agli anni 2007 – 2008 – 2009 – 2010 – 2011 – 2012 l’ulteriore importo, rispetto a quello già ammesso al passivo fallimentare, di € 25.000,00.

VISTO il testo ed il contenuto dell’ “Atto di transazione” concordato tra le parti che si allega alla presente sotto la lettera A;

VALUTATO che:

·l’accordo transattivo per quanto riguarda il completamento del Piano Particolareggiato nella parte pubblica conferma le somme attualmente garantite dalle fidejussioni in quanto in parte coperte dal versamento da parte di Vittoria Assicurazioni spa della somma complessiva di € 800.000,00 ed in parte poste a carico degli acquirenti gli immobili che verranno messi all’asta dal “Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione ” e garantiti con polizza fidejussoria;

·per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la riduzione ad € 472.000,00 è giustificata da una spesa sostenuta dalla società “Immobiliare Valconca S.r.l.” per avviare il cantiere che poi non ha avuto seguito;

·per quanto riguarda lo sconfinamento degli edifici privati su terreno comunale il “Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione ” provvederà al pagamento del valore immobiliare dei terreni; la rinuncia da parte del Comune di Cattolica a chiedere i danni per lo sconfinamento, ed il mantenimento della “collinetta”, sono compensate dalla vendita da parte del “Fallimento Immobiliare Valconca S.r.l. in liquidazione ” al Comune di Cattolica delle lastre in pietra per la pavimentazione della piazza al prezzo complessivo di € 17.710,00 (diciassettemilasettecentodieci/00) a fronte di una spesa di acquisto delle stesse di € 93.513,60 + Iva 20%;

·per quanto riguarda la “collinetta” di terra formatasi al bordo del Parco della Pace proveniente dal cantiere del Centro Video Gioco Sport si prevede un suo utilizzo e valorizzazione nell’ambito di un progetto pubblico di sistemazione del Parco con allestimento di una zona giochi dedicata alla mountain bike e similari;

·per quanto riguarda l’ICI ed IMU viene riconosciuta l’ulteriore somma di € 25.000,00 senza opposizione della Curatela di quanto già ammesso in via privilegiata nell’insinuazione;

·i contenuti dell’accordo come sopra riepilogati ed il documento “Atto di transazione” che si allega alla presente come parte integrante e sostanziale ed al quale si rimanda per la esatta e giuridicamente compiuta esplicitazione rispondono ai requisiti dell’interesse pubblico in quanto consentono al Comune

di Cattolica di reperire le risorse per bonificare e rendere fruibile e sicuro attraverso il completamento delle opere di urbanizzazione un comparto urbanistico centrale e di grande importanza nell'equilibrio cittadino oltreché creare le condizioni preliminari affinché l'asta pubblica che svolgerà il Fallimento per la vendita degli immobili privati susciti interesse e trovi acquirenti che per parte loro completeranno gli edifici oggi incompleti.

VALUTATO quindi conclusivamente che sussiste la convenienza e l'interesse pubblico alla definizione dell'intera vertenza attraverso un accordo transattivo che contemperi l'interesse pubblico a risolvere i complessi e numerosi contenziosi nonché a dare risposte alla collettività per la riqualificazione dell'intera area anche ai fini della sicurezza e del decoro della città.

SOTTOLINEATO che risultano rispettati i limiti al ricorso alla transazione da parte degli enti pubblici, così come dettagliatamente indicati dalla Corte del Conti (cfr. Corte del Conti Sez. Controllo Piemonte pareri .344/2013, n.15/2007 e n.20/2012 nonché Corte del Conti Sez. Controllo Lombardia pareri n.26/2008 e n.1116/2009).

DATO ATTO che il Collegio dei Revisori in data 30/06/2014 ha espresso il proprio parere favorevole.

DELIBERA

1) - di approvare l' "Atto di transazione tra il Comune di Cattolica e il Fallimento Società Immobiliare Valconca srl in liquidazione", allegato "A" alla presente come parte integrante e sostanziale per le motivazioni espresse in narrativa che condivide ed approva e che qui si intendono integralmente richiamate;

2) - di approvare l' "Atto di transazione e quietanza tra il Comune di Cattolica e la Vittoria Assicurazioni spa" allegato "B" alla presente come parte integrante e sostanziale per le motivazioni espresse in narrativa che condivide ed approva e che qui si intendono integralmente richiamate;

3) – di autorizzare conseguentemente il Dirigente del Settore 2 alla sottoscrizione degli atti di cui ai punti 1 e 2.