

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI**
UFFICIO FALLIMENTARE**CONCORDATO PREVENTIVO N. 4/2016 R.C.P.****Giudice Delegato: Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli****Liquidatore: Dott. Stefano Stellati****Professionista Delegato alla vendita: Dott.ssa Rag. Claudia Di Giulio****OGGETTO: Nota esplicativa sulle opere di urbanizzazione** - Vendita di un immobile compreso nel complesso "Il Fontanile" in via Monte Totagna, Terni.

Il Professionista delegato Dott.ssa Rag. Claudia Di Giulio, in qualità di professionista delegato alla vendita,

- vista l'ordinanza di delega emessa in data 25/07/2022 dal Giudice Delegato, Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli, con la quale è stata disposta la vendita del compendio immobiliare e la delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.;

- visto il provvedimento di correzione degli errori materiali disposto in data 02/01/2023 dal Giudice Delegato, Dott.ssa Claudia Tordo Caprioli;

- rilevato che nel programma di liquidazione approvato a norma dell'art. 104-ter l.f. è previsto che le vendite dei beni immobili vengano effettuate dal Giudice Delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili, ai sensi dell'art. 107, co. 2, l.f.;

- vista la stima effettuata dall'esperto Geom. Marco Della Sala, all'uopo nominato ai sensi dell'art. 87 l.f.;

- visto l'art. 107 l.f., nonché gli artt. 490, 567 ss. e 591-bis c.p.c.

Con le presenti note esplicative fornisce, a corredo della documentazione e delle informazioni rese disponibili ai potenziali interessati all'acquisto degli immobili di cui all'oggetto, la presente nota esplicativa relativa alle problematiche presenti con riguardo alle opere di urbanizzazione del complesso edilizio del quale gli immobili fanno parte.

Come riportato nell'avviso di vendita l'immobile posto in vendita fa parte di un nucleo di espansione residenziale denominato "Il Fontanile" realizzato all'interno di una lottizzazione regolata dalla CONVENZIONE EDILIZIA, rep. 36262 del 27/09/2006, sottoscritta tra il Comune di Terni e le ditte realizzatrici dell'intervento edilizio (consultabile nella documentazione pubblicata a corredo dell'asta).

A norma di tale Convenzione edilizia le "ditte lottizzanti" avevano assunto "per loro stesse, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo..." l'impegno a realizzare a proprio carico le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria. Una volta completate dette opere sarebbero state prese in carico dal Comune di Terni. Nel corso di verifiche svolte recentemente è emerso che il Comune di Terni non ha ancora preso in carico dette opere di urbanizzazione, avendo invece accertato una realizzazione solo parziale delle stesse e contestato la

circostanza alle ditte lottizzanti.

Ne è seguito un articolato e lungo “confronto” tra le dirette parti in causa al termine del quale le ditte lottizzanti avrebbero assunto l’impegno di completare dette opere autonomamente ed a proprie spese, evitando così che il Comune attivasse la garanzia ricevuta al riguardo, in sede di sottoscrizione della Convenzione edilizia, escutendo la fideiussione ricevuta a proprio favore, per un ammontare pari al costo stimato (all’epoca) per l’intera realizzazione delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria.

Da notizie ottenute in via ufficiosa, sentito sia il competente ufficio comunale, sia i professionisti che assistono i lottizzanti, l’accordo è stato raggiunto e dovrebbe essere prossima l’approvazione del progetto tecnico richiesto per la realizzazione delle opere concordate.

La ragione per la quale la problematica di cui sopra è stata rappresentata è dovuta al fatto che la stessa potrebbe gravare sull’aggiudicatario degli immobili.

Quest’ultimo infatti dovrà, nel rispetto di quanto previsto dalla già citata Convenzione edilizia (cfr. art.7 – pag.28), accettare espressamente di “subentrare in tutto alle ditte lottizzanti nella assunzione degli impegni ed oneri ...” previsti dalla Convenzione e quindi, ivi compresa la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Con l’intento di fare chiarezza sugli effettivi rischi, per maggiori oneri e spese, che potrebbero gravare sull’aggiudicatario degli immobili, è stato richiesto ed ottenuto specifico parere legale (consultabile nella documentazione pubblicata a corredo dell’asta).

Le argomentazioni svolte dal Legale e le conclusioni esposte portano a ritenere che, mentre l’impegno fideiussorio ed i connessi rischi ed oneri, rimarrebbero comunque in capo agli originari sottoscrittori della polizza fideiussoria e non si trasferirebbero ai successivi acquirenti, il costo, sostenuto direttamente da parte degli originari lottizzanti per il completamento delle opere di urbanizzazione, potrebbe essere da questi ultimi legittimamente preteso e richiesto a carico di ciascun proprietario/aggiudicatario degli immobili, in ragione della quota millesimale condominiale.

Si precisa che la quota millesimale di pertinenza degli immobili proposti in vendita, come riportato nella perizia del C.T.U. è pari a circa il 40,73%.

L’ulteriore ipotesi di un’eventuale escussione della polizza fideiussoria da parte del Comune di Terni con conseguente azione di regresso delle compagnie assicurative nei confronti dei firmatari della polizza e successiva rivalsa di questi ultimi nei confronti dei proprietari/aggiudicatari degli immobili, in forza della prevista sottomissione agli impegni contemplati dalla Convenzione Edilizia, appare remota, irrealistica ma comunque residualmente presente.

Tale opinione è fondata sulla considerazione dell’evidente e cospicuo interesse degli originari fideiussori a completare autonomamente le opere di urbanizzazione limitando gli interventi alle sole opere “essenziali”, riducendo sensibilmente il rischio/onere che potrebbero essere chiamati a sostenere nel caso in cui le fideiussioni dovessero essere escuse per l’intero ammontare da parte del Comune di Terni.

A fronte della situazione, come sopra complessivamente rappresentata, anche a mezzo dell’ulteriore documentazione pubblicata a corredo dell’asta, trattandosi di un rischio che, allo stato, è solo eventuale ed inoltre di incerta determinazione nel quantum, non disponendo del progetto e del relativo budget di spesa (peraltro normalmente soggetto a possibili varianti in corso d’opera, ogni volta che si tratti di lavori del genere che interessa.

Tale nota è da considerarsi aggiuntiva all'avviso di vendita proprio per evidenziare la possibilità di un maggior costo, onere o spesa (non quantificabile alla data odierna) che l'aggiudicatario dovesse essere richiesto a sostenere, a qualsiasi titolo, a motivo della già rappresentata problematica relativa al mancato completamento delle opere di urbanizzazione e della sottomissione agli obblighi ed ai vincoli previsti dalla Convenzione edilizia rep.36262 del 27.09.2006, sottoscritta tra il Comune di Terni e le ditte realizzatrici dell'intervento edilizio, alla quale l'aggiudicatario dovrà dichiarare di sottostare.

In conclusione della presente nota, si precisa che a carico degli immobili proposti in vendita grava il mancato pagamento delle rate delle quote condominiali dovute come indicato nella perizia di stima e che l'aggiudicatario, solidalmente, sarà tenuto a pagare limitatamente a quelle riferite all'anno in corso alla data del trasferimento ed a quello precedente, ex art. 63 del Cod.Civ.

Per eventuali ulteriori chiarimenti, si invita a contattare direttamente la sottoscritta, come indicato nell'avviso di vendita.

Terni, 11 giugno 2024

Il Professionista delegato alla vendita

Claudia Di Giulio