

## TRIBUNALE DI TERNI

### Sezione Fallimentare

\* \* \*

**RIFERIMENTO:** Fallimento della società "--- **OMISSIS** ---"; Reg. Fallimenti n° **09/19**, Tribunale di Terni; Sentenza n°9 del 11.02.2019; Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Grotteria; Curatore Fallimentare: Dott. Enrico Sillani.

**OGGETTO:** Vendita degli immobili del complesso "Il Fontanile", via Monte Totagna – Terni – Nota esplicativa sulle opere di urbanizzazione.

\* \* \*

Il sottoscritto dott. Enrico Sillani, in qualità di Curatore del Fallimento di cui al riferimento, facendo seguito a quanto previsto nell'integrazione al programma di liquidazione del fallimento, 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.

Gli immobili proposti per la vendita sono parte di un più ampio complesso edilizio 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 delle verifiche svolte in sede fallimentare 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 è pari a circa l’ 1,92%.

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 escusse 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) (ad oggi, ufficiosamente, dovrebbe trattarsi di una spesa complessiva stimata non superiore a 150 mila euro), la Curatela del fallimento è stata autorizzata ad applicare una decurtazione forfettaria al prezzo proposto a base dell'asta.

La riduzione forfettaria, pari al 10% del prezzo base d'asta, è da considerarsi applicata a titolo di preventiva ed esclusiva/o copertura/ristoro di ogni ed eventuale maggior costo, onere o spesa 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 ordinarie dovute

che l'aggiudicatario sarà quindi 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. (circa € 15,00 mensile).

Per eventuali ulteriori chiarimenti, si invita a contattare direttamente al numero 0744.220105, in orario di ufficio.

Terni 25.03.2024

Dott. Enrico Sillani