



CITTÀ DI CIVITANOVA MARCHE

PROVINCIA DI MACERATA

C.A.P. 62012 – Codice Fiscale e Partita IVA n. 00262470438

DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 364 Del 25-08-23

Oggetto: Accordi transattivi tra il Comune di Civitanova Marche e i proprietari di immobili acquistati dalla società "Immobiliare XXI secolo" presso il condominio contraddistinto catastalmente alla Sez. B Fg. 9 Part. 1299 - Documento riassuntivo - Presa d'atto

L'anno duemilaventitre il giorno venticinque del mese di agosto alle ore 13:30, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

CIARAPICA FABRIZIO	SINDACO	P
MORRESI CLAUDIO	VICE SINDACO	P
CARASSAI ERMANNO	ASSESSORE	A
GIRONACCI MANOLA	ASSESSORE	A
COGNIGNI GIUSEPPE	ASSESSORE	P
CALDARONI FRANCESCO	ASSESSORE	P
BELLETTI ROBERTA	ASSESSORE	P
CAPPONI BARBARA	ASSESSORE	A

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 3.

Assume la presidenza CIARAPICA FABRIZIO in qualità di SINDACO assistito dal Segretario Generale Morosi Sergio

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Soggetta a controllo	N	Comunicazione Prefettura	N
Immediatamente eseguibile	S	Soggetta a ratifica	N

PARERE: Ai sensi dell'art. 49 1[^] comma del D.Lgs n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Data: 31-07-2023

Il Responsabile dei servizi Finanziari
Castellani Andrea

 Firmato

PARERE: Ai sensi dell'art. 49 1[^] comma del D.Lgs n. 267/2000, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarita' tecnica

Data: 31-07-2023

Il Responsabile del servizio
Castellani Andrea

 Firmato

Richiamato il seguente documento istruttorio redatto dal responsabile del procedimento

VISTA la Delibera n. 398 del 24.09.2021 avente ad oggetto: "Zona Direzionale D1b Ceccotti. Proposta di ripartizione importo individuato con D.C.C. n. 10/2019 a carico degli acquirenti alloggi venduti prima del fallimento società Imm. Ventunesimo secolo Srl. Provvedimenti" con la quale la Giunta Comunale pone a carico dei proprietari degli appartamenti acquistati prima del fallimento dell'Immobiliare Ventunesimo Secolo, la quota di oneri € 253.549,67 ripartita come nell'allegato approvato con la medesima e che specifica il nominativo di ogni proprietario e la relativa quota di onere dovuta. Nella stessa è inoltre stabilito che con il pagamento di tale onere da parte dei singoli, il Comune di Civitanova Marche esclude tali proprietà da ogni e qualsiasi ulteriore fase di urbanizzazione, progettazione di varianti urbanistiche, relative all'area del "Pn.9.1 Ex Ceccotti", da qualsiasi partecipazione agli oneri di tale area e consente loro di completare i lavori delle singole proprietà nonché di ottenere, qualora non l'avessero già, tutte le autorizzazioni per l'agibilità dei singoli immobili.

VISTO che i proprietari degli immobili che avevano acquistato prima del fallimento della ditta costruttrice hanno evidenziato che essi hanno acquistato a prezzo pieno e non a prezzi bassi come coloro che hanno acquistato dal fallimento Immobiliare XXI Secolo ed hanno intavolato con il Comune una trattativa per evidenziare le differenze di condizioni degli acquisti.

VISTA la Delibera n. 71 del 11.10.2022 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato lo schema di accordo transattivo da sottoscrivere tra i Proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio ex Immobiliare Ventunesimo Secolo in zona Ceccotti che avevano acquistato prima del fallimento, come meglio indicati nell'allegato alla Delibera G.M. n. 398/2021, e il Comune di Civitanova Marche. Mediante l'accordo transattivo è stabilito che i proprietari verseranno all'Ente il 25% della cifra assegnata ai rispettivi immobili con delibera G.M. n. 398/2021.

DATO ATTO che ad ogni proprietario è stato chiesto di esprimere ufficialmente la volontà di aderire all'accordo transattivo mediante la compilazione di un modulo inviato in maniera ufficiale (indirizzo pec o raccomandata postale o messo comunale) dal Comune di Civitanova Marche. Nel modulo si chiedeva di esprimere oltre all'adesione all'accordo, anche la modalità di pagamento preferita a scelta tra unica soluzione o rateizzazione.

Di seguito si riporta il protocollo di adesione di ogni proprietario:

	NOME	PROTOCOLLO	DATA
1	Ciccolini Silvia	15126	06/03/2023
2	Ciccolini Manola	15130	06/03/2023
3	Carreri Paola	16804	09/03/2023
4	Panichelli Paolo, seguito dall'Avv. Alessandra Piccinini *	33810	22/05/2023
5	Sparvoli Mario, con delega alla Sig. Lorenza Maria Sparvoli	18098	14/03/2023
6	Luchetti Emilio	16687	09/03/2023
7	Petrelli Paolo e Petrelli Manuele	18452	15/03/2023
8	Mochi Luigi Attilio e Speranza Claudia	16012	07/03/2023
9	Di Giacomo Valenia	15762	07/03/2023
10	Leoni Eleonora	16918	09/03/2023
11	Orrei Eugenio	16842	09/03/2023

12	Guzzini Marco e Perticarini Barbara	16537	09/03/2023
13	Casadidio Maria (divenuta unica proprietaria in seguito al decesso del Sig. Di Ceglie Domenico)	16049	07/03/2023
14	Fulvi Sonia e Foresi Pina	16965 e 16965	09/03/2023
15	Guzzini Alessandro	15217	06/03/2023
16	Sicolo Pietro, con delega al Sig. Sicolo Arcangelo	18122 18454 (per errore presentano due volte gli stessi documenti)	14/03/2023 15/03/2023

*Il Sig. Panichelli Paolo nell'iter che ha portato all'accordo transattivo, è stato seguito dall'Avv. Alessandra Piccinini, per via di un Ricorso ancora in essere presentato in data 09 maggio 2022 dal Sig. Panichelli contro il Comune di Civitanova Marche.

Ci sono state una serie di richieste da parte dell'avv. Piccinini per conto del suo cliente a cui sono seguite delle comunicazioni di riscontro da parte del Comune di Civitanova Marche, di seguito l'elenco:

- Prima lettera dell'avv. Piccinini prot.18572 del 15/03/2023, scritta in seguito alla nostra richiesta di adesione all'accordo transattivo.

- Primo Riscontro del Comune di Civitanova Marche prot. 19087 del 17/03/2023;

- Seconda Lettera dell'Avv. Piccinini prot. 20141 del 22/03/2023;

- Secondo Riscontro del Comune Civitanova Marche prot. 20596 del 23/03/2023;

L'avvocato ha trasmesso in data 24/04/2023, per vie brevi:

- Il modulo di adesione all'accordo transattivo;

- l'accordo transattivo compilato, con le parti accordate nei protocolli prima citati;

- Il passaporto del Sig. Panichelli Paolo;

- Le richieste di agibilità allegate all'accordo transattivo;

- Il rogito della compravendita dell'immobile in questione del Sig. Panichelli,

Sebbene tale comunicazione non sia passata per il protocollo, la presenza dell'avv. Piccinini ne dava garanzia. Nella tabella è riportato il protocollo riferito all'accordo transattivo firmato dalle parti.

DATO ATTO nei giorni 20 e 21 Aprile 2023 il Dott. Castellani Andrea, dirigente ad interim del settore VI (Edilizia privata, Suap e Pianificazione territoriale) in rappresentanza del Comune di Civitanova Marche e alla presenza dell'Arch. Ilaria Simoni in quanto responsabile del procedimento, presso la Sala dell'Amicizia nella sede Comunale centrale in Piazza XX settembre, ha incontrato i proprietari singolarmente e sottoscritto insieme ad ognuno di loro il relativo accordo transattivo nell'ordine indicato di seguito:

Giovedì 20 aprile 2023

- Casadidio Maria, prot. 27053 del 20/04/2023;

- Ciccolini Silvia, prot. 27056 del 20/04/2023;

- Ciccolini Manola, prot. 27057 del 20/04/2023;

- Luchetti Emilio, prot. 27044 del 20/04/2023;

- Petrelli Paolo e Petrelli Manuele, prot. 27050 del 20/04/2023;

- Mochi Luigi Attilio e Speranza Claudia, prot. 27035 del 20/04/2023;

- Guzzini Marco e Perticarini Barbara *, prot. 27042 del 20/04/2023;

Venerdì 21 aprile 2023

- Di Giacomo Valenia, prot.27420 del 21/04/2023;
- Leoni Eleonora, prot. 27404 del 21/04/2023;
- Orrei Eugenio, prot. 27414 del 21/04/2023;
- Foresi Pina e Fulvi Sonia, prot. 27410 del 21/04/2023;
- Guzzini Alessandro, prot. 27392 del 21/04/2023;
- Sicolo Pietro e Sicolo Arcangelo, prot. 27388 del 21/04/2023;

* L'accordo transattivo dei Sig.ri Guzzini Marco e Perticarini Barbara è stato sottoscritto anche dai Sig.ri Mochi Luigi Attilio e Speranza Claudia in quanto nuovi proprietari degli immobili oggetto dell'accordo transattivo.

RILEVATO che dopo le date del 20 e 21 aprile 2023 non erano ancora stati sottoscritti gli accordi transattivi dei seguenti proprietari:

- Sparvoli Mario, con delega alla Sig.ra Sparvoli Lorenza Maria;
- Carreri Paola;
- Panichelli Paolo;

Si riporta quanto segue:

La Sig.ra Sparvoli Lorenza Maria, incaricata tramite delega notarile dal Sig. Sparvoli Mario, in data 26/05/2023 ha sottoscritto l'accordo transattivo con il Dott. Andrea Castellani in qualità di Dirigente ad Interim del Settore VI, nella Sala dell'Amicizia presso la sede centrale del comune di Civitanova Marche in Piazza XX Settembre e in presenza dell'Arch. Ilaria Simoni in qualità di responsabile del procedimento. L'atto risulta al prot. 35289 del 26 maggio 2023.

La Sig.ra Carreri Paola, ha chiesto di poter procedere alla sottoscrizione dell'accordo tramite pec e firma digitale. Il Dirigente ad interim Dott. Andrea Castellani, ha inviato alla Sig.ra Carreri la documentazione firmata digitalmente in data 27 aprile 2023 prot. 28330. La Sig.ra Carreri in risposta, controfirma i documenti ricevuti inviandoli alla pec ufficiale del Comune di Civitanova Marche in data 26 giugno 2023 prot. 42230.

Il Sig. Paolo Panichelli, essendo residente in Svizzera e non avendo indirizzo pec né firma digitale, in accordo con il Comune di Civitanova Marche e per il tramite dell'Avv. Alessandra Piccinini ha fatto pervenire una copia dell'accordo transattivo, firmata a mano ed inviata per mezzo di una raccomandata postale all'Avv. Piccinini. In data 18 maggio 2023 presso l'ufficio del dott. Castellani nella sede centrale del comune di Civitanova Marche in Piazza XX Settembre, alla presenza dell'Arch. Ilaria Simoni in qualità di responsabile del procedimento, l'avvocato Piccinini ha presentato al dirigente ad Interim Settore VI Dott. Andrea Castellani l'accordo transattivo firmato a mano dal Sig. Panichelli Paolo. Nella stessa data sia L'avv. Piccinini, in virtù della rinuncia alla solidarietà professionale, che il Dott. Castellani hanno sottoscritto l'accordo transattivo del Sig. Panichelli Paolo. Successivamente l'accordo è stato inviato digitalmente all'avv. Calzolaio Andrea, facente le parti del Comune di Civitanova Marche nel ricorso presentato dal Sig. Panichelli Paolo, per la firma riguardante la rinuncia alla solidarietà professionale. L'avv. Calzolaio ha inviato il documento firmato digitalmente all'indirizzo pec del Comune di Civitanova Marche e parallelamente all'indirizzo pec dell'avv. Piccinini, in data 22 maggio 2023 prot.33810.

RILEVATO CHE ogni proprietario ha esplicitato la volontà di pagare quanto previsto dall'accordo transattivo attraverso una rateizzazione o mediante pagamento in unica soluzione si riporta un quadro esplicativo della scelta compiuta da ogni proprietario, riportando anche il numero di protocollo in cui sono state presentate le ricevute dei pagamenti:

Pagamenti in unica soluzione

NOME E COGNOME	PROTOCOLLO	DATA	IMPORTO PAGATO
Ciccolini Silvia	29062	03/05/2023	4.328,50 €
Ciccolini Manola	29398	03/05/2023	3.287,98 €
Panichelli Paolo	33810	22/05/2023	3.246,36 €
Sparvoli Mario, con delega alla Sig. Lorenza Maria Sparvoli	35289	26/05/2023	4.266,05 €
Petrelli Paolo e Petrelli Manuele	19176	17/03/2023	2.122,62 €
Guzzini Marco Perticarini barbara	19443	20/03/2023	3.537,70 €
Casadidio Maria (divenuta unica proprietaria in seguito al decesso del Sig. Di Ceglie Domenico)	24180	07/04/2023	4.869,54 €
Sicolo Pietro, con delega al Sig. Sicolo Arcangelo	18454	15/03/2023	541,10 €

Pagamenti rateizzati

NOME E COGNOME	1° RATA PROTOCOLLO E DATA	2° RATA	3° RATA	4° RATA	TOTALE DOVUTO
Carrerri Paola	842,81€ 51401 del 01/08/2023	842,81 € Scade il 27/04/2024	842,81 € Scade il 27/04/2025	842,81 € Scade il 27/04/2026	3.371,24 €
Luchetti Emilio	541,06 € 16687 del 09/03/2023	541,06 € Scade il 20/04/2024	541,06 € scade il 20/04/2025	541,06 € Scade il 20/04/2026	2.164,24 €
Mochi Luigi Attilio Speranza Claudia	1.097,73 € 30420 del 09/05/2023	1.097,73 € Scade il 20/04/2024	1.097,73 € Scade il 20/04/2025	1.097,73 € Scade il 20/04/2026	4.387,91 €
Di Giacomo Valenia	1.128,94 € 30405 del 08/05/2023	1.128,94 € Scade il	1.128,94 € Scade il	1.128,94 € Scade il	4.515,77 €

		21/04/2024	21/04/2025	21/04/2026	
Leoni Eleonora	1.290,23 € 30347 del 08/05/2023	1.290,23 € <i>Scade il</i> 21/04/2024	1.290,23 € <i>Scade il</i> 21/04/2025	1.290,23 € <i>Scade il</i> 21/04/2026	5.160,93 €
Orrei Eugenio	926,05 € 30772 del 09/05/2023	926,05 € <i>Scade il</i> 21/04/2024	926,05 € <i>Scade il</i> 21/04/2025	926,05 € <i>Scade il</i> 21/04/2026	3.704,20 €
Foresi Pina Fulvi Sonia	1.565,96 € 29939 del 05/05/2023	1.565,96 € <i>Scade il</i> 21/04/2024	1.565,96 € <i>Scade il</i> 21/04/2025	1.565,96 € <i>Scade il</i> 21/04/2026	6.263,83 €
Guzzini Alessandro	1.904,13 € 30319 del 08/05/2023	1.904,13 € <i>Scade il</i> 21/04/2024	1.904,13 € <i>Scade il</i> 21/04/2025	1.904,13 € <i>Scade il</i> 21/04/2026	7.616,50 €

DATO ATTO CHE in seguito alla sottoscrizione degli accordi transattivi di cui in oggetto, si è valutata la possibilità di registrarli ufficialmente presso l'Agenzia delle Entrate. Per la registrazione, ogni contratto è soggetto ad una tassazione pari al 3% della somma prevista nel contratto. Da un confronto con l'Agenzia delle Entrate si è verificato che non è necessario procedere alla registrazione dell'atto nel caso che il 3% della somma prevista nel contratto non superi la soglia minima di 200,00 €. Valutati tutti gli accordi transattivi, e rilevato che solo l'accordo del Sig. Guzzini Alessandro ha superato tale soglia, solo questo è stato registrato e depositato ufficialmente presso l'Agenzia delle Entrate;

In data 10 maggio 2023, è stato presentato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate l'accordo transattivo del Sig. Guzzini Alessandro; la registrazione ufficiale del contratto ha previsto il deposito di due copie dell'accordo, la copia originale e una copia conforme e due copie del modello 69. In seguito con una successiva integrazione è stato depositato il modello F24 e il pagamento dell'imposta di bollo dovuta.

In base a quanto stabilito dal Consiglio Comunale l'accordo transattivo rende valida ed effettiva l'agibilità di ogni immobile compreso nella D.G.C. n. 398 del 24.09.2021 e nella D.G.C n. 71 del 11.10.2022. In merito alla agibilità sono state riscontrate due casistiche: per alcune richieste di agibilità, l'ufficio ha prodotto un documento intitolato "Certificato di Agibilità n° ..." in altri casi invece l'ufficio ha fatto decorrere i tempi di maturazione del silenzio assenso senza produrre nessun documento, così come era normato dall'ex art. 25 del D.P.R. 380/2001, articolo oggi abrogato. Facendo seguito alla sottoscrizione degli accordi transattivi, per gli immobili che hanno maturato il silenzio assenso è stato redatto dall'ufficio un documento che ne certifica formalmente la valenza. Il rilascio di tale documento ha reso necessario il riesame delle pratiche presentate al tempo, al fine di verificarne la completezza.

Tutte le pratiche in esame sono risultate complete. Le certificazioni in oggetto sono state rilasciate a:

- Panichelli Paolo, prot. 48103 del 18/07/2023, per l'immobile Fg. 9 part. 1299 sub.21;
- Mochi Luigi Attilio e Speranza Claudia, prot. 48102 del 18/07/2023, per l'immobile Fg. 9 part. 1299 sub.30;
- Guzzini Alessandro, prot. 48101 del 18/07/2023, per l'immobile Fg. 9 part. 1299 sub.38;
- Di Giacomo Valenia, prot. 48100 del 18/07/2023, per l'immobile Fg. 9 part. 1299 sub.31;

VISTO il vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

VISTO il D.lgs n. 267 del 18/08/2000;

PER QUANTO SOPRA SI PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE

- di richiamare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di prendere atto della sottoscrizione degli accordi transattivi tra il Comune di Civitanova Marche nella persona del dott. Andrea Castellani in qualità di Dirigente ad interim del Settore VI nel periodo di riferimento, con i proprietari degli immobili del condominio ex Immobiliare XXI Secolo catastalmente contraddistinto al Sez .B FG. 9 Part. 1299 del comune di Civitanova Marche e compresi nella D.G.C n. 398 del 24.09.2021 e nella successiva D.G.C n. 71 del 11.10.2022 (proprietari che avevano acquistato gli immobili prima della dichiarazione di fallimento della Società);
- di demandare all'ufficio Ragioneria il monitoraggio dei pagamenti rateizzati che dovranno essere effettuati negli anni 2024, 2025 e 2026;
- di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D. Lgs. 267/2000;
" "" "" ""

LA GIUNTA

Esaminato il documento istruttorio e ritenuto di condividerne le motivazioni;

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica, ex art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario, ex art. 49 comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

RITENUTO per l'urgenza dover dare immediata esecuzione alla presente deliberazione;

CON voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- di richiamare la premessa quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di prendere atto della sottoscrizione degli accordi transattivi tra il Comune di Civitanova Marche nella persona del dott. Andrea Castellani in qualità di Dirigente ad interim del Settore VI nel periodo di riferimento, con i proprietari degli immobili del condominio ex Immobiliare XXI Secolo catastalmente contraddistinto al Sez .B FG. 9 Part. 1299 del comune di Civitanova Marche e compresi nella D.G.C n. 398 del 24.09.2021 e nella successiva D.G.C n. 71 del 11.10.2022 (proprietari che avevano acquistato gli immobili prima della dichiarazione di fallimento della Società);
- di demandare all'ufficio Ragioneria il monitoraggio dei pagamenti rateizzati che dovranno essere effettuati negli anni 2024, 2025 e 2026.

Inoltre, stante la necessità ed urgenza di mettere in atto i provvedimenti conseguenti, con autonoma ed unanime votazione per alzata di mano,

DELIBERA

di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.Lgs. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

Segretario Generale
Morosi Sergio

Il Presidente
CIARAPICA FABRIZIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo Comune dal giorno 31-08-23 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art.124 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 31-08-23

Segretario Generale
Morosi Sergio

CERTIFICATO ESECUTIVITA`

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 25-08-23 , ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

Civitanova Marche, li 25-08-23

Segretario Generale
Morosi Sergio