

**Bozza Accordo 05.04.2022**

**Tra**

**Il Sottoscritto** \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_. \_\_. \_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_, C.F. \_\_\_\_\_

- da un parte -

**E**

**Comune di Civitanova Marche**, con sede in Civitanova Marche, Piazza XX Settembre, 93, P.IVA 00262470438, in persona di \_\_\_\_\_, a ciò autorizzato con deliberazione consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

- dall'altra parte -

(Di seguito e congiuntamente, anche "le parti")

**Premesso che**

**a)** Il Sig. \_\_\_\_\_ è proprietario di un'unità immobiliare sita in Civitanova Marche, alla Via Guglielmo Marconi, che ha acquistato dalla società Immobiliare Ventunesimo Secolo s.r.l. (all'epoca dell'acquisto con sede in Recanati, Via Mariano Guzzini n. 37) ed oggi fallita, come di seguito descritta: appartamento al piano \_\_\_\_\_, della consistenza catastale di \_\_\_\_\_ vani, con dotazione di locale autorimessa al piano sotto strada della superficie di \_\_\_\_\_ metri quadrati (\_\_ mq), il tutto riportato nel catasto dei fabbricati di detto Comune al Foglio n. 9, z. c. 1, particella 1299, subalterni: \* \_\_ - categoria \_\_ - classe \_ - vani \_ - R.C. \_\_, \_\_; \* \_\_ - categoria \_\_ - classe \_ - mq. \_\_ - R.C. \_\_. \_\_; confini appartamento: distacco condominiale su \_\_ lati e vano scale; confini autorimessa: \_\_\_\_\_;

Il Sig. \_\_\_\_\_ sostiene che:

**b)** detto acquisto è avvenuto con rogito del \_\_. \_\_. \_\_\_\_, notaio \_\_\_\_\_, Rep. n. \_\_\_\_\_, Raccolta \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ in data \_\_. \_\_. \_\_\_\_ e trascritto a \_\_\_\_\_ in data \_\_. \_\_. \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, che si allega alla presente scrittura (**all. n. 1**);

**c)** il suddetto rogito dà atto che:

- l'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. \_\_\_\_ del \_\_. \_\_. \_\_\_\_, DIA del \_\_. \_\_. \_\_\_\_, DIA del \_\_. \_\_. \_\_\_\_;

- i lavori relativi all'autorimessa sono terminati in data \_\_. \_\_. \_\_\_\_;

- i lavori relativi all'appartamento sono terminati in data \_\_. \_\_. \_\_\_\_;

- in data \_\_. \_\_. \_\_\_\_ è stata presentata richiesta di agibilità per l'autorimessa e in data \_\_. \_\_. \_\_\_\_ è stata presentata richiesta di agibilità per l'appartamento;

**d)** i certificati di agibilità sono stati acquisiti ai sensi e per gli effetti degli artt. 24 e 25 d.P.R. n. 380/2001, come da attestazioni che si allegano (**all. nn. 2 e 3**);

**e)** Nel suddetto atto di acquisto sono richiamate, al solo scopo di precisare che l'immobile rientra in una più ampia area oggetto di convenzione con il Comune di Civitanova Marche, le seguenti convenzioni urbanistiche assunte esclusivamente dalla società Immobiliare Ventunesimo Secolo s.r.l.: rep. N\_\_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_. \_\_. \_\_\_\_, registrata a \_\_\_\_\_ in data \_\_. \_\_. \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_; rep. n. \_\_\_\_/\_\_\_\_, registrata a \_\_\_\_\_ in data \_\_. \_\_. \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_, rispettivamente modificate con atto rep. n. \_\_\_\_/\_\_\_\_ del \_\_. \_\_. \_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_ del \_\_. \_\_. \_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ in data \_\_. \_\_. \_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_. Il proprietario di cui al punto A, sostiene che in base a tali convenzioni, a carico dell'acquirente non è posto alcun vincolo da esse derivanti ed egli non assume alcun formale impegno in merito ai suddetti obblighi convenzionali a suo tempo assunti solo dalla terza citata società Immobiliare Ventunesimo Secolo s.r.l.;

**f)** successivamente alla vendita, il Tribunale di Roma, con sentenza n. 897/2015 del 15.10.2015, ha dichiarato il fallimento della società Immobiliare Ventunesimo Secolo s.r.l. in liquidazione (Fallimento n. 885/2015);

**g)** solo di recente il Sig. \_\_\_\_\_, che aveva acquistato prima della dichiarazione di fallimento e senza assumere su di sé nessuno degli oneri gravanti sul proprio dante causa, compresi quelli citati nelle suddette convenzioni, è venuto informalmente a conoscenza, per il tramite del proprio amministratore del condominio, che il Comune di Civitanova Marche intende proporgli di versare l'importo di € \_\_\_\_\_ a titolo di monetizzazione per la mancata realizzazione di un parcheggio multipiano previsto come adempimento convenzionale a carico della società Immobiliare Ventunesimo Secolo s.r.l.. Tale adempimento, in virtù di deliberazioni nn. 17 del 22.12.2019, 10 del 11.03.2019 e 398 del 24.09.2021, risulterebbe, per effetto di un Accordo sottoscritto tra il Comune di Civitanova Marche e la Curatela del Fallimento Immobiliare Ventunesimo Secolo s.r.l., posto a carico non solo del Fallimento e dei suoi aventi causa, ma anche dei proprietari che, come il Sig. \_\_\_\_\_, hanno acquistato prima del fallimento, per la quota di € 253.549,67, ripartita sulle singole unità immobiliari come da schema allegato alla deliberazione n. 398/2001;

**h)** il Sig. \_\_\_\_\_ reputa illegittime le suddette pretese di cui ai punti e, g e ritiene che il suddetto importo non sia dovuto, per le seguenti ragioni:

**h.1)** il Sig. \_\_\_\_\_ non è soggetto attuatore del piano convenzionato, né titolare del permesso di costruire, né soggetto realizzatore dell'intervento, e perciò non rientra nel novero dei soggetti tenuti alla corresponsione degli importi indicati dal Comune di Civitanova Marche per le causali sopra citate;

**h.2)** nell'atto di acquisto nessun onere convenzionale è stato trasferito a suo carico;

**h.3)** quand'anche ciò fosse avvenuto, l'accordo per la monetizzazione del parcheggio non realizzato è res inter alios acta, in quanto intervenuto con il Fallimento della Società Immobiliare Ventunesimo Secolo s.r.l. e quindi la parte istante è estranea;

**h.4)** il Comune di Civitanova Marche, al fine di tutelarsi dagli inadempimenti dell'originario lottizzante, avrebbe semmai dovuto previamente escutere le garanzie rilasciate dalla società Immobiliare Ventunesimo Secolo s.r.l. all'atto della stipula delle convenzioni sopra citate;

**h.5)** in ogni caso, tutti i termini prescrizionali sono ampiamente maturati sia rispetto alla scadenza delle convenzioni, sia rispetto al rilascio dei titoli autorizzativi;

Fermo restando quanto esposto ai precedenti punti (h.1,h.2,h.3,h.4,h.5), entrambe le parti hanno comunque interesse ad evitare l'insorgere di eventuali contenziosi e a tacitare qualsiasi pretesa, e, a tale scopo, ritengono che la corresponsione di un importo di € \_\_\_\_\_, pari al 25% della richiesta dell'amministrazione comunale come da delibera di giunta 398/21, possa risultare comunque vantaggiosa, importo che le parti hanno concordemente deciso di rateizzare in 4 rate uguali: la prima delle rate da versare entro 15 giorni, le successive entro 12, 24 e 36 mesi dalla firma del presente accordo;

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue.

#### **Art. 1)**

Le premesse di cui sopra e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente scrittura.

#### **Art. 2) Riconoscimento economico**

Il Sig. \_\_\_\_\_, senza nulla riconoscere in merito alle ragioni del Comune, pro bono pacis, al fine di evitare l'alea di un giudizio amministrativo ed ulteriori costi per spese legali, verserà all'amministrazione, che accetta a saldo, stralcio, tacitazione tombale e transazione, l'importo onnicomprensivo di euro € \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) tramite n.4 versamenti che verranno effettuati con bonifico bancario al seguente Iban: ..... Da far prevenire all'amministrazione la prima delle 4 rate entro 15 giorni, le successive entro 12, 24 e 36 mesi dalla firma dell'accordo.

Il versamento di tale importo è da intendersi come strettamente condizionato e subordinato alla rinuncia del Comune a qualsiasi pretesa a carico della parte che risulti comunque afferente, a qualsiasi titolo, sulla propria unità immobiliare descritta in premessa e alla approvazione della variante per la sistemazione dell'area.

L'Amministrazione accetta la condizione di cui sopra e dichiara che entro e non oltre i prossimi 48 mesi, si impegnerà a regolarizzare detta zona, ovvero, a mantenere la dotazione degli standard necessari a garantire la legittimità delle agibilità acquisite da tutti i soggetti sottoscrittori il presente accordo.

#### **Art. 3) Inquadramento urbanistico. Variante al PRG.**

Le parti si danno reciprocamente atto che, allo stato, per effetto di vicende processuali estranee al presente accordo che hanno riguardato le convenzioni sopra citate e contestate, l'immobile è collocato in zona c.d. "bianca" ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma 2, D.p.r. n. 380/2001, che, in quanto tale, è soggetta all'obbligo comunale di pianificare l'intero territorio comunale. L'immobile, conseguentemente, dovrà essere

inserito, per effetto della prossima pianificazione, nella zonizzazione comunale, con apposita Variante Urbanistica da porre in essere entro e non oltre 48 mesi dalla firma del presente accordo, con possibilità di sfruttamento del residuo indice di fabbricabilità, se esistente, e con possibilità di accesso al piano casa alle condizioni previste dalla vigente normativa urbanistica.

Fermo restando quanto appena esposto, le vicende inerenti l'iter di approvazione della Variante Urbanistica non avranno alcun effetto sulla conferma dell'amministrazione a rinunciare a qualsiasi ulteriore pretesa economica nei confronti del Sig. \_\_\_\_\_ comunque correlate alle unità immobiliari descritte in premessa, sicché, nel caso di (a titolo esemplificativo e non esaustivo): decadenza della Variante, mancata approvazione, esito negativo della procedura di VAS - Valutazione Ambientale Strategica, impugnazione e conseguente annullamento in tutto o in parte, sospensione in via cautelare e ogni altra ipotesi che, in qualsiasi sede, possa verificarsi, gli effetti tombali del presente accordo si produrranno comunque anche al di fuori del procedimento di variante o di altre fattispecie anche se qui' non esplicitamente indicate.

#### **Art. 4) Legittimità e regolarità delle unità immobiliari**

Il Comune di Civitanova Marche riconosce la piena conformità delle unità immobiliari menzionate in premessa ai titoli edilizi a suo tempo rilasciati e la corretta formazione del procedimento di agibilità ex artt. 24 e 25 d.P.R. n. 380/2001 e si impegna a rilasciare certificato cartaceo che dichiara l'agibilità.

Il Comune di Civitanova Marche si impegna a non apporre alcuna ulteriore limitazione, vincolo, peso o onere economico a carico delle unità immobiliari descritte in premessa ed a agevolare le eventuali richieste autorizzative qualora ne siano sprovvisti.

#### **Art. 5) Clausola di definitività del presente accordo**

Le parti si danno atto che, con la sottoscrizione ed il corretto adempimento di questa scrittura privata compresa l'apposita Variante Urbanistica da porre in essere entro e non oltre 48 mesi dalla firma del presente accordo, esse non avranno reciprocamente più nulla a pretendere per qualsiasi pretesa, diritto, titolo, ragione ed azione, dedotti e deducibili in relazione a quanto indicato in premessa, avendo definito ogni contestazione che sia connessa o afferente alla medesima materia/oggetto, nel senso più ampio del termine.

#### **Art. 6) Clausola risolutiva espressa**

La presente scrittura sarà automaticamente risolta ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c. in caso di mancato adempimento, degli impegni assunti ai punti 2, 3, 4 e 5 della presente scrittura.

In tal caso, le parti saranno liberate dai propri rispettivi obblighi e potranno far valere in tutte le sedi i propri diritti, compreso quello alla restituzione delle somme già versate, salvo il maggiore danno.

**Art. 7) Controversie**

Per qualsiasi controversia nascente dalla interpretazione, esecuzione e adempimento della presente scrittura, che non ricada nella giurisdizione del Giudice Amministrativo, sarà competente in via esclusiva il Foro di Macerata.

**Art. 8)**

La presente scrittura privata viene redatta nel numero di 2 originali, uno per ognuna delle parti.

L., C., S.,

Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Comune di Civitanova Marche

\_\_\_\_\_

Per espressa accettazione delle clausole contrattuali di seguito indicate: art. 2, art. 3, art. 4, art. 5, art. 6, art. 7.

Sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Comune di Civitanova Marche