



CITTÀ DI CASTELVETRANO

Provincia di Trapani



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

n. 15 f del 09 APR. 2014

OGGETTO: proroga del termine di anni 4 previsto nel contratto di vendita del 23.04.2007 rep. n°16.409 inerente il lotto n°37 di c/da Strasatto, necessario a consentire il rilascio del certificato di agibilità alla ditta "LA MARMORA GIORGIO"

L'anno duemila quattordici il giorno nove del mese di Aprile in Castelvetrano e nella Sala delle adunanze, si è riunita, la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sig. Avv. Felice Junior Errante nella sua qualità di **SINDACO** e sono rispettivamente presenti e assenti i seguenti sigg.:

- ERRANTE Felice Junior
- CALCARA Paolo
- LOMBARDO Francesco
- FAZZINO Vito
- CASTELLANO Maria Rosa
- CAMPAGNA Marco
- CENTONZE Antonino

- Sindaco
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore
- Assessore

pres.	ass.
X	
X	
	X
	X
	X
X	
X	

Con la partecipazione del ^Y Segretario Generale dott. ~~Livio Elia Maggio~~ PAOLO NATALE
Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione e invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto:

- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la responsabilità tecnica ed in ordine alla correttezza ed alla regolarità amministrativa;
- il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne ~~la~~ responsabilità contabile e la copertura finanziaria;

ai sensi degli artt. 53 e 55 della legge n.142/90, ~~recepita~~ con L.R. n.48/91, modificata con L.R. n. 30/2000 hanno espresso parere FAVOREVOLE.

VISTA l'istanza acquisita al prot. gen. n°24220 del 13/05/2013, presentata dal Sig. La Marmora Giorgio nato a Castelvetro il 11/06/1949, nella qualità di titolare della ditta con sede legale in Castelvetro nella via F. Turati 64 P.IVA 00333660819 proprietaria di un immobile destinato ad attività artigianale sito in un lotto di terreno in c. da Strasatto area PIP zona artigianale n° 37, annotato in catasto al foglio di mappa n° 71 part. 988 (ex 826-829) di mq. 3000, con la quale viene richiesta il rinnovo del contratto di vendita stipulato in data 23/04/2007 tra il comune di Castelvetro e la ditta richiedente;

VISTA la delibera di G.M. n. 487 del 13.11.2002 con la quale è stata concessa alla ditta La Marmora Giorgio il diritto di superficie sul predetto lotto;

VISTE le concessioni edilizie a nome della ditta La Marmora Giorgio n. 13 del 20/04/2006 per la realizzazione dell'opificio destinato alla produzione di reti metalliche da letto, n. 4 del 24/02/2010 di variante alla precedente concessione per la realizzazione della sopraelevazione della palazzina uffici;

VISTA la Delibera di Giunta Municipale n°548 del 29/12/2011, con la quale la ditta è stata autorizzata alla proroga di un anno del programma costruttivo intrapreso con la concessione edilizia n°13/2006;

VISTA la C.E. n. 23 del 10/08/2012 di variante in corso d'opera per il completamento di opere interne dell'opificio e variazione della destinazione d'uso del corpo giuntato di piano terra (corpo ufficio) da magazzino ad ufficio;

VISTO il titolo di proprietà costituito da atto di vendita redatto in data 23/04/2007 tra il comune di Castelvetro e il sig. La Marmora Giorgio rep. n°16.409 racc. n°7.541, con la quale l'art. 4 prevede la risoluzione del contratto di vendita qualora la ditta non si munisca del certificato di Agibilità entro il termine di quattro anni dal rilascio dell'autorizzazione inizio attività eventualmente prorogabili per un periodo non superiore cumulativamente a dodici mesi;

RILEVATO che la suddetta ditta pur avendo goduto della proroga non si è munita del certificato di agibilità nei tempi previsti;

VISTO il parere dell'Ufficio Legale trasmesso il data 14/02/2014 prot. n°285/Leg., dalla quale si evince che "ferma restando l'efficacia dei sottoscritti contratti di compravendita, nulla preclude l'Amministrazione Comunale di concedere alla ditta ulteriori proroghe finalizzate a favorire il rilascio del certificato di agibilità";

VISTA la richiesta presentata dalla ditta La Marmora Giorgio in data 23/04/2013 prot. Gen. n°21184, inerente il rilascio del certificato di Agibilità parziale del piano terra;

CONSIDERATO che nella fattispecie, la ditta la Marmora Giorgio ha ultimato le opere ancorchè in ritardo, essendo in fase di rilascio il certificato di Agibilità e pertanto l'A.C. non ha interesse alla revoca del contratto di vendita non manifestandosi i presupposti del pubblico interesse in tal senso;

RITENUTO per quanto sopra, consentire una proroga di mesi 12 al termine di anni 4 prorogato di mesi 12 previsto dall'art. 4 del contratto di vendita di area nel P.I.P. rep. n°16.409 stipulato con la ditta La Marmora Giorgio al fine di consentire il rilascio del certificato di agibilità;

Ad unanimità di voti espressi nei modi di legge

DELIBERA

Per i motivi di cui premessa da intendersi qui interamente ripetuti:

1. Prorogare il termine di anni 4, prorogato di mesi 12 con delibera di G.M. n°548 del 29/12/2011 di ulteriori mesi 12 per consentire alla ditta La Marmora Giorgio, con al quale è stato stipulato il contratto di vendita rep. n°16.409 del 23.04.2007, il rilascio del certificato di agibilità.
2. Il Dirigente del Settore Ufficio Tecnico provvederà agli adempimenti connessi alla presente deliberazione compresa la notifica alla ditta.

Dichiarare con separate votazione unanime la presente deliberazione l. E. al esec. dell'art. 12 il° comma della L. R. n. 44/91.



Città di Castelvetro

Selinunte

XME
III SETTORE - UFFICIO TECNICO
Si assegna al 3° Servizio

UFFICIO LEGALE

Piazza Umberto I

Tel. 0924-909257 / 0924-909212

Apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle 13.00
lunedì e mercoledì, dalle ore 15.00 alle 18.00

122 Castelvetro (Tp)

Telefax: 0924-904244

Avv. Francesco Vasile e-mail: fvasile@comune.castelvetro.tp.it
pec: fvasile@pec.comune.castelvetro.tp.it

Oggetto: Acquisizione in proprietà lotti area PIP di C.da Strasatto per lo svolgimento di attività produttive - Parere.

Prot. N 423 / 3° Serv del 18 FEB. 2014

Al Signor Sindaco

Al Dirigente del III Settore - Ufficio Tecnico
Ing. Giuseppe Taddeo

→ Al Responsabile del 3° Servizio Sviluppo dell'Economia, SUAP
Lottizzazioni Attività Produttive
Dott. Michele Caldarera

LORO SEDI

In ottemperanza a quanto richiesto dal Responsabile del Servizio in indirizzo con propria nota prot. n. 276 del 4.2.2014, acquisita al protocollo di questo Ufficio al n. 233 del 5.2.2014, avente ad oggetto richiesta di parere in ordine alla "possibilità di concedere alle ditte La Marmora Giorgio e Caseificio Ferraro S.r.l. eventuali proroghe per l'ottenimento del certificato di agibilità rispetto a quanto pattuito contrattualmente", esaminata la fornita documentazione (copia contratti di vendita del 23.4.2007, rep. n. 16.409, racc. n. 7.451, e del 30.04.2008, rep. n. 18682, racc. n. 9092, nonché copia delibera di G.M. n. 28 dell'1.2.20002), si rassegnano le seguenti brevi argomentazioni.

Con la citata deliberazione n. 28/2002, adottata a parziale modifica della precedente delibera Commissariale n. 133 del 21.08.2001, la Giunta Municipale ha stabilito di cedere in proprietà lotti ricadenti in area PIP, nella misura del

Protocollo generale n. del protocollo di settore n. 285/leg. del 14 febbraio 2014

Si risponde a protocollo n. del

50% della superficie totale, a condizione che, nel termine di anni 4 dal rilascio dell'autorizzazione di inizio attività, eventualmente prorogabili per un periodo non superiore a 12 mesi, la parte acquirente si munisca del certificato di agibilità dell'opificio da realizzare.

Detta condizione è stata trasfusa negli stipulati rogiti notarili di compravendita del 23.4.2007, rep. n. 16.409, racc. n. 7.451, e del 30.04.2008, rep. n. 18682, racc. n. 9092, ove, all'art. 4, è testualmente stabilito che " *il contratto sarà considerato risolto ove nel termine di quattro anni dal rilascio dell'autorizzazione di inizio attività, eventualmente prorogabili per un periodo non superiore cumulativamente a dodici mesi, la parte acquirente non provveda a dotarsi del certificato di agibilità dell'opificio*".

Orbene, in presenza di una clausola risolutiva espressa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., **la risoluzione, benchè verificatasi di diritto, opera solamente ove la parte interessata dichiara all'altra che intende avvalersene.**

Inoltre, come è stato correttamente affermato da pacifico e condiviso approdo giurisprudenziale, la risoluzione di diritto del contratto conseguente all'applicazione di una clausola risolutiva espressa postula non soltanto la sussistenza, ma anche l'imputabilità dell'inadempimento, in quanto la pattuizione di tale modalità di scioglimento del contratto, pur eliminando ogni necessità di indagine in ordine all'importanza dell'inadempimento, non incide, per converso, sugli altri principi regolatori dell'istituto della risoluzione, né, in particolare, configura un'ipotesi di responsabilità senza colpa, onde, difettando, il requisito della colpevolezza dell'inadempimento, la risoluzione non si verifica né, di conseguenza, può in alcun modo essere pronunciata" (per tutte, Cass. Civ. Sez. II, 14 luglio 2000, n. 9356; Cass. Civ., Sez. I, 17 dicembre 1990, n. 11960; Cass. Civ., Sez. II, 4 dicembre 1991, n. 13044; Cass. Civ., Sez. III, 5 agosto 2002, n. 11717; Cass. Civ., Sez. III, 6 febbraio 2007, n. 2553).

Ciò posto, al fine di valutare l'opportunità di avvalersi o meno della suddetta clausola occorre preliminarmente verificare se si è in presenza di un inadempimento imputabile delle ditte acquirenti e se, in caso positivo, sussista comunque un interesse (pubblico) superiore, reale e concreto, al mantenimento dell'efficacia del sottoscritto sinallagma contrattuale.

Protocollo generale n. _____ del _____ protocollo di settore n. 285/leg. del 14 febbraio 2014

Si risponde a protocollo n. _____ del _____

Orbene, dalla documentazione offerta non è dato evincere una imputabilità in capo alle ditte in ordine all'ottenimento del certificato di agibilità, atteso che il semplice ritardo maturato nell'inoltro della relativa istanza non è *in re ipsa* sufficiente a qualificare colpevole siffatto inadempimento.

Esso, invero, può essere verosimilmente dipeso dalla difficoltà di reperimento della documentazione a tal fine occorrente, ovvero da situazioni congiunturali che comprensibilmente sfuggono anche ad una più attenta previsione.

Tra l'altro, merita di essere evidenziato come, ai sensi e per gli effetti dell'art. 25 del DPR 380/2001 e s.m.i., la domanda di rilascio del certificato di agibilità vada presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, corredata della documentazione richiesta dalla legge. Di talchè, ove detta ultimazione non sia avvenuta, nessuna richiesta in tal senso può, a rigore, essere avanzata.

L'ingiustificata portata restrittiva di siffatto patto, invero, stride sensibilmente con le finalità proprie della concessione in proprietà dei lotti in questione, in quanto ne subordina il mantenimento dell'efficacia al verificarsi di condizioni, anche di ordine temporale, che, in ragione della tipologia degli insediamenti, possono, per ragioni indipendenti dalla volontà dei contraenti, possono essere di difficile verifica, ovvero suscettibili di modificazioni e/o slittamenti.

Ma anche a volere considerare, in via di mera ipotesi, le ditte in argomento colpevolmente inadempienti alle obbligazioni nascenti dai superiori contratti, non si ritiene che la risoluzione dei sottoscritti sinallagmi possa utilmente essere domandata dalla Civica Amministrazione, ciò in ragione della manifesta vulnerazione del primario interesse pubblico all'incentivazione di attività volte a favorire lo sviluppo industriale e la crescita economica del paese, in un ottica di espansione del territorio.

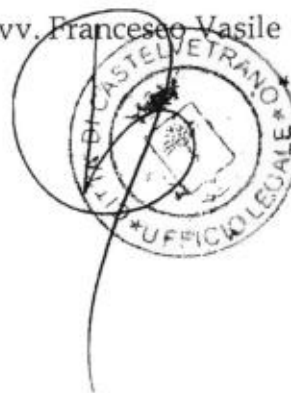
Alla luce di quanto detto, nel condiviso intendimento dell'Amministrazione comunale di perseguire primari e rilevanti interessi pubblicatizi, ritiene questo

Ufficio l'inopportunità di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 4 degli stipulati rogiti di compravendita, soprattutto in ragione delle inevitabili refluenze che un siffatto scioglimento unilaterale avrebbe sul sistema economico territoriale, già gravemente compromesso da una crisi congiunturale che sta affliggendo l'intero paese.

Ciò detto, ferma restando l'efficacia dei sottoscritti contratti di compravendita, nulla preclude all'Amministrazione di concedere alle ditte La Marmora Giorgio e Caseificio Ferraro S.r.l. ulteriori proroghe finalizzate a favorire il rilascio del chiesto certificato di agibilità, a ciò non ostando le limitazioni contrattualmente poste dalla clausola in argomento, la cui portata risolutiva viene ad essere destituita e/o paralizzata da una rinuncia, anche tacita, della Civica Amministrazione, *rectius* all'effetto risolutivo del comportamento del contraente inadempiente.

Nelle superiori considerazioni risiede il chiesto parere, rimanendo a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento in merito.

Avv. Francesco Vasile



Protocollo generale n. del protocollo di settore n. 285/leg. del 14 febbraio 2014

Si risponde a protocollo n. del