



# CITTÀ DI CASTELVETRANO

Provincia di Trapani



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE

n. 158 del 09 APR. 2014

**OGGETTO: proroga del termine di anni 4 previsto nel contratto di vendita del 30/04/2008 rep. n°18.682 racc. n°9092 inerente il del lotto n°22 del P.I.P. di c/da Strasatto, necessario a consentire il rilascio del certificato di agibilità alla ditta "Caseificio Ferraro s.r.l."**

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.:

		pres.	ass.
ERRANTE Felice Junior	- Sindaco	✓	
CALCARA Paolo	- Assessore	✓	
LOMBARDO Francesco	- Assessore		✓
FAZZINO Vito	- Assessore		✓
CASTELLANO Maria Rosa	- Assessore		✓
CAMPAGNA Marco	- Assessore	✓	
CENTONZE Antonino	- Assessore	✓	

Con la partecipazione del <sup>✓</sup> 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°5407 del 29/11/2013, presentata dalla signora Ferraro Giuseppina Anna nata a Castelvetro il 22/07/1979 ed ivi residente in via Errante Vecchia, nella qualità amministratore Unico della ditta **Caseificio Ferraro S.r.l.**, con sede legale a Menfi in via Mazzini n°16 proprietaria del lotto, tendente ad ottenere l'autorizzazione di agibilità relativa ad un opificio artigianale da adibire a caseificio sito nel lotto 22 dell'area P.I.P. di c.da Strasatto a Castelvetro, distinto in catasto al foglio di mappa 71 p.lla 1164 Cat. D/1;

**VISTA** la delibera di G.M. n. 547 del 23/03/2005 con la quale è stata concessa alla ditta **Caseificio Ferraro s.r.l.** il diritto di superficie del predetto lotto;

**VISTE** le Concessioni Edilizie n° 24 del 27/04/2007 inerente la realizzazione di un opificio destinato a caseificio;

**VISTA** la Delibera di Giunta Municipale n°287 del 21/06/2011, con la quale veniva prorogata di 12 mesi l'ultimazione dei lavori di cui alla concessione edilizia n°24 del 24/04/2007, in ottemperanza all'art. 4 del titolo di proprietà;

**VISTA** la concessione edilizia n° 39 del 20/12/2011 di variante in corso d'opera;

**VISTO** la D.I.A. del 06/08/2012 e la SCIA del 31/10/2013 prot./3° Servizio n° 3576 ;

**VISTO** il titolo di proprietà costituito da atto di vendita redatto in data 30/04/2008 tra il comune di Castelvetro e la signora Ferraro Giuseppina Anna nella qualità di Amministratore Unico della società Caseificio Ferraro s.r.l. rep. n°18682 racc. n°9092, 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 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";

**CONSIDERATO** che nella fattispecie, la ditta Ferraro 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 2 al termine di anni 4 prorogato di mesi 12 previsto all'art. 4 del contratto Rep. n°18.682 stipulato con la ditta Caseificio Ferraro s.r.l., 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 in premessa da intendersi qui interamente ripetuti.

1. Prorogare il termine di anni 4, prorogato di mesi 12 con delibera di G.M. n°287/2011 di ulteriori mesi 12 per consentire alla ditta Caseificio Ferraro s.r.l., con la quale è stato stipulato il contratto di vendita Rep. n°18682 del 30/04/2008, il certificato di agibilità.
2. Il Dirigente del Settore Ufficio Tecnico provvederà agli adempimenti connessi alla presente deliberazione compresa la notifica alla ditta.

Dichiarare con separata votazione unanime la presente deliberazione l. E. al senso dell'art. 12 li° 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'1.2.2002), 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.

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 pubblicatisi, ritiene questo

