

ATTO DI TRANSAZIONE

tra

Fallimento [REDACTED], Fallimento n. 7/2019 del Tribunale di Lanusei, codice fiscale [REDACTED] in persona del Curatore Fallimentare nominato e legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Angelo Cabiddu, a ciò autorizzato dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 35 legge fallimentare, come da documentazione che in copia si allega al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (allegato 1),

e

Comune di Tortoli, con sede nella Casa Comunale di via Garibaldi n. 1, codice fiscale 00068560911, in persona del Dirigente del Settore dell'Ufficio Tecnico Ing. Mauro Cerina, a ciò autorizzato con delibera della Giunta Comunale n. 49 del 10.11.2025 che, in copia viene allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale (allegato 2).

Premesso che:

1) La Società [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] corrente in Tortoli (NU) nella via Frau Locci Becciu, è stata dichiarata fallita con sentenza n.7/2019 del 18 dicembre 2019 emessa dal Tribunale Ordinario di Lanusei, Sezione Fallimentare.

2) Nell'ambito della procedura fallimentare predetta il Comune di Tortoli ha presentato domanda per ammissione al passivo per le seguenti somme:

- € **31.735,62** in via di privilegio *ex artt.* 2752, c. 3, cod. civ. e 2749, commi 1 e 2, cod. civ., complessivamente dovuti a titolo di: IMU per gli anni dal 2013 al 2019 inclusi e TASI per gli anni dal 2014 al 2019 inclusi, in entrambi i casi oltre interessi al tasso di legge maturati dalle singole scadenze alla data della domanda nel periodo successivo al 31.12.2017 (nonché oltre ulteriori interessi al tasso di legge maturandi fino alla data della vendita); spese della procedura di ammissione al passivo, accessori e oneri di legge inclusi;

- € **42.112,27** in via chirografaria, complessivamente dovuti a titolo di interessi su IMU e TASI maturati dalle singole scadenze al 31 dicembre 2017; sanzioni *ex art.* 13, c.1, D.Lgs. n. 471/97 da omesso versamento di IMU e TASI; € 29.703,80 quale saldo del prezzo della compravendita e relativi interessi al tasso di legge dal 18.12.2008 al 19.12.2019 (giorno della dichiarazione di fallimento).

3) Quest'ultimo importo di € 29.703,80 rappresenta il saldo sul prezzo di vendita alla Società [REDACTED] dell'area censita nel Catasto Terreni del Comune di Tortoli al foglio 2, mappale 223, di cui al contratto 18 dicembre 2006, Notaio Rossetti.

4) Con provvedimento del 2 aprile 2020, il Giudice Delegato al Fallimento ha ammesso i crediti

vantati dal Comune di Tortoli nei seguenti termini:

- Ammesso per euro 29.180,26 nella categoria privilegiati generali di grado 20 per imposte degli Enti locali di cui all'art. 2752, co. 3, c.c., come richiesto dall'Ente;
- Escluso per euro 2.555,46, relativamente agli onorari dell'avvocato, in quanto competono solo limitatamente alle spese vive, atteso che al creditore non serve il patrocinio legale per presentare la domanda di ammissione al passivo del fallimento;
- Ammesso per euro 42.112,27, categoria chirografari, come richiesto dall'Ente.

5) In data 23 dicembre 2024, la società [REDACTED], con sede legale in Cagliari nella via G. Mameli n. 196, codice fiscale [REDACTED], ha presentato offerta irrevocabile di acquisto del terreno con nota a firma del legale rappresentante signor [REDACTED]. Sussistendo, pertanto, la concreta possibilità di vendere all'asta l'immobile indicato nella premessa sub n.3) ad un prezzo verosimilmente superiore al credito vantato dal Comune di Tortoli quale saldo sulla compravendita del 18 dicembre 2006, il Curatore Fallimentare, con propria nota del 17 gennaio 2024, formulava al Comune una proposta transattiva comportante: **a)** la rinuncia da parte del Comune di Tortoli al credito di € 29.703,80, ammesso al passivo del Fallimento in via chirografaria; **b)** la rinuncia da parte del Comune di Tortoli, con totale assenza di pregiudizio per l'aggiudicatario del bene, al riscatto dell'area acquistata dalla [REDACTED] con contratto 18 dicembre 2006, rogito Notaio Rossetti, per violazione dell'art. 10 lettera d) (trasferimento dell'attività nel nuovo sito entro due anni dalla presa di possesso definitiva dell'area) e lettera g) (rispetto dei termini di pagamento); **c)** la liberazione del bene da ogni iscrizione pregiudizievole; **d)** l'obbligo, per l'aggiudicatario, di utilizzare l'area PIP per il suo precipuo scopo ed in particolare per realizzarvi un fabbricato artigianale nel rispetto degli impegni di cui al Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione della aree comprese nei piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) e di cui al contratto di compravendita del 18.12.2006; **e)** l'obbligo, per il Fallimento, una volta realizzata la vendita per un importo superiore a quello ancora dovuto al Comune di Tortoli, di versare allo stesso Comune la somma di € 29.703,80, oltre interessi al Tasso di legge maturati dalla scadenza del termine per il pagamento del saldo prezzo (18 dicembre 2008) e la data della sentenza dichiarativa di fallimento (18 dicembre 2019), entro quaranta giorni dal decreto di trasferimento o dal rogito notarile.

6) Il Comune di Tortoli e la Curatela fallimentare, a seguito di plurime verifiche, confronti ed acquisizione di pareri tecnici, hanno raggiunto una intesa, considerata da entrambe le parti soddisfacente e rispondente agli interessi di ciascuna, che consente la sottoscrizione del presente accordo.

Tutto ciò premesso,

si conviene quanto segue:

- a) La premessa è parte integrante della presente transazione e così gli allegati menzionati.
- b) Il Comune di Tortoli rinuncia al credito di € 29.703,80, ammesso allo stato passivo in via chirografaria.
- c) Il Comune di Tortoli non rinuncia agli altri crediti ammessi allo stato passivo indicati al punto 4 delle premesse;
- d) Il Comune di Tortoli rinuncia al riscatto dell'area per violazione dell'art. 10 lettera d) (trasferimento dell'attività nel nuovo sito entro due anni dalla presa di possesso definitiva dell'area) e lettera g) (rispetto dei termini di pagamento) a suo tempo acquistata dalla [REDACTED]
- e) Il Comune di Tortoli autorizza sin da ora il trasferimento del bene all'aggiudicatario nel rispetto dei requisiti richiesti e degli impegni assunti dalla società [REDACTED] di cui al Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) e di cui al contratto di compravendita del 18 dicembre 2006.
- f) Il Fallimento [REDACTED], qualora il bene venga venduto per un prezzo superiore al credito vantato dal Comune di Tortoli quale saldo sul prezzo di vendita di cui al contratto 18 dicembre 2006, rogito Notaio Rossetti, si impegna a versare allo stesso Comune l'importo di € 29.703,80 più interessi al tasso di legge per il periodo di cui al punto 5), vantato verso la [REDACTED] entro quaranta giorni dal decreto di trasferimento del bene al futuro acquirente pronunciato dal Giudice Delegato.
- g) Il futuro acquirente sarà vincolato ad utilizzare l'area PIP per il suo precipuo scopo comportante la realizzazione di un fabbricato artigianale e comunque farà propri gli impegni già assunti dalla società [REDACTED] di cui al Regolamento comunale per l'assegnazione e la gestione delle aree comprese nei piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) e di cui al contratto di compravendita del 18.12.2006.
- h) Il bene dovrà essere liberato da ogni iscrizione pregiudizievole, quali ipoteche, pignoramenti e/o altri gravami a cura della procedura fallimentare.
- i) Le parti si impegnano a non contestare in nessuna sede, giudiziaria e non, gli importi sopra indicati e l'assetto conseguente alla futura vendita.
- j) Con la sottoscrizione della presente transazione le parti dichiarano di rinunciare a qualsiasi diritto e/o pretesa e/o rivendicazione, anche restitutoria o di regresso, comunque collegata, conseguente e connessa alla questione transatta compresi anche eventuali oneri tributari qualora dovuti.



Letto, firmato e sottoscritto

Tortoli, 16 dicembre 2025



Per il Fallimento [REDACTED] il Curatore Dott. Angelo Cabiddu



Per il Comune di Tortoli, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Ing. Mauro Cerina

