

Compendio immobiliare sito a

Porto Recanati (MC) - Loc. Helvia Recina - Strada Regina -

Proprietà [REDACTED] (R.F. 139/2016)

e [REDACTED] (R.F. 95/2014)

Precisazioni con riferimento alle Lottizzazioni PL1 ed PEEP4

**Analisi delle valutazioni proposte e dei contenuti indicati nell'aggiornamento
di perizia del CTU del Fallimento [REDACTED]**

Si riportano, di seguito:

- i chiarimenti richiesti, in più riprese, dall'Avv. [REDACTED] per conto di [REDACTED] e, in particolare, un riepilogo delle vicende che nel corso del tempo hanno interessato i terreni in questione (PL1 e PEEP4) e le precisazioni edilizie e urbanistiche, con apposita specificazione, in merito ai costi (decurtati dell'eventuale importo residuo non escusso della fidejussione originaria di € 400k) che dovranno essere sostenuti dal potenziale aggiudicatario per un nuovo programma di lottizzazione;
- l'analisi delle valutazioni proposte e dei contenuti indicati nell'aggiornamento di perizia del CTU [REDACTED] Ing. Alberto Menghini del 03/06/2021.

[Handwritten signature]

ooo

I. **Precisazioni in merito alla situazione edilizia e urbanistica delle**

Lottizzazioni PL1 e PEEP4

Vengono di seguito fornite le informazioni che si ritengono necessarie per un quadro sufficientemente esaustivo delle vicende che, nel tempo, hanno interessato i compendi PL1 e PEEP4, finalizzate sia ad una adeguata redazione del bando d'asta, sia ad un vantaggioso sfruttamento della capacità edificatoria afferenti i terreni oggetto delle procedure concorsuali.

Piano ad iniziativa privata PL1

(Adozione del CC 08/08/2007 n. 41 - Approvazione del CC 25/10/2007 n. 49)

Il Piano è regolamentato dalla Convenzione sottoscritta tra i Lottizzanti ([REDACTED]) e la Pubblica Amministrazione, mediante atto pubblico del 04/02/2008, notaio Dott.ssa [REDACTED] di Castelfidardo, repertorio 33637, raccolta 13077.

In tale convenzione, gli obblighi assunti dai lottizzanti (eventualmente da trasferire a futuri acquirenti) sono:

- *realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scapito degli oneri dovuti per le volumetrie da realizzare (strade veicolari e pedonali, parcheggi, fognature meteoriche e nere, rete di distribuzione elettrica / telefonica / idrica /*

metano, pubblica illuminazione e spazi verdi), per un importo di € 710.451,48

+ IVA 10% = 781.496,63¹

- la garanzia di detto importo con fidejussione Allianz S.p.A. 29/10/2008, n. 064041459;

- la contestuale cessione immediata delle aree pubbliche alla Pubblica Amministrazione;

- l'impegno ad eseguire le opere entro 10 anni dalla Delibera di Approvazione;

- la realizzazione di 1 allaccio alla rete dei servizi per ogni lotto;

- l'esecuzione di un muretto di delimitazione dell'area urbanizzata;

- il reperimento degli standard urbanistici all'interno dei comparti edificatori nel caso di destinazione diversa rispetto a quanto previsto in sede di Piano approvato;

- la gestione/pulizia/manutenzione delle opere da cedere al Comune fino alla loro presa in carico dopo il collaudo tecnico amministrativo (a carico dei lottizzanti), da eseguirsi da parte del Comune entro trenta giorni dal deposito della necessaria documentazione e presa in carico entro i successivi tre mesi; è previsto anche la possibilità di richiedere un collaudo parziale eseguito anche

¹ La Convenzione prevede che parte degli oneri (in particolare quelli di urbanizzazione primaria) vengano scontati con l'esecuzione delle opere indicate nell'atto sottoscritto con l'Amministrazione Comunale fino al raggiungimento della cifra stimata per la loro realizzazione; tale compenso andrà considerato ogniqualvolta verranno conteggiati gli oneri da corrispondere per la realizzazione dei singoli edifici all'interno della Lottizzazione.

per stralci ma in tal caso senza la procedura di tacito assenso prevista dalle
Norme;

- l'attivazione della pubblica illuminazione prima del rilascio della agibilità
relativa al primo alloggio completato.

Allo stato attuale,

- i lotti edificabili sono già catastalmente frazionati e ad ogni lotto è stata attribuita
una specifica capacità edificatoria; tale suddivisione avrebbe potuto essere di
supporto per la vendita parcellizzata dei lotti costituenti il compendio, perché
foriera di una idonea attribuzione dei valori delle singole particelle sia
dell'attribuzione della quota parte dell'ipoteca iscritta indistintamente sull'intera
Lottizzazione ma tale problematica risulta superata dall'applicazione delle
modalità di vendita concordate tra le Curatele di entrambe le procedure;
- le opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione Urbanistica - con
riferimento alle quali il sottoscritto ha già fornito alla Curatela specifica
relazione, allegata in copia, e alla quale si rimanda per i relativi dettagli
economici e procedurali -, sono state completate dall'Amministrazione
Comunale, utilizzando le somme escusse dalla polizza fidejussoria rilasciata in
sede di Convenzione dalle ditte lottizzanti, somme pari a € 400.000, a fronte di
opere poi contabilizzate in ragione di € 141.991,92, oltre a IVA;

- in data 26/06/2020, è stata dichiarata la formale conclusione e la corretta esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione, con conseguente presa in carico delle stesse da parte della Amministrazione Comunale;
- è stato espresso formale parere da parte dell'Amministrazione Comunale in ordine all'attribuzione delle spese finalizzate all'elettrificazione delle lottizzazioni (€ 32.388,36) al potenziamento dell'impianto di sollevamento della rete fognaria (€ 9.565,22) e della rete idrica (€ 5.000,00), somme che - come da nota prot. 13/11/2020 - il Comune ritiene che restino a carico della Società e del Fallimento;
- risulta già realizzata parte della volumetria in corrispondenza della particella identificata al numero 488, assentita con Permesso di Costruire 204/2008 del 21/10/2008, oggi scaduto per decorrenza dei termini di validità.

Piano di Edilizia Economico Popolare PEEP4

Anche questo Piano è convenzionato mediante atto pubblico del 22/12/2010, notaio Dott. [REDACTED] di Porto Recanati, repertorio n. 44121, raccolta 19547, sottoscritto dai Lottizzanti [REDACTED]

Prevede sostanzialmente tre zone destinate, rispettivamente, ad insediamento commerciale, a complesso residenziale e ad edilizia scolastica, oltre ad una vasta porzione destinata a verde attrezzato.

La Convenzione prevede per i Lottizzanti la realizzazione di:

- il collegamento ciclo-pedonale tra l'area PEEP4 e PL1 con la Strada Statale;
- la realizzazione di un plesso scolastico destinato ad asilo;
- la vendita degli alloggi da realizzare nella zona residenziale con prezzo di cessione in accordo con quello previsto per l'Edilizia Convenzionata fissato dalla Regione Marche;

La scadenza per ottemperare a tali obblighi è fissata entro 5/10 anni dall'esecutività della Convenzione.

Nell'ambito di tale intervento, le opere di urbanizzazione, la cui realizzazione è prevista in *affidamento pubblico*, consistono in:

- strade veicolari/pedonali e parcheggi,
- fognature meteoriche e nere,
- rete di distribuzione elettrica/telefonica/idrica/metano,
- pubblica illuminazione,
- spazi verdi,

oltre alla attrezzatura scolastica citata in precedenza, per un importo complessivo di € 241.672,55 per le opere primarie ed € 795.000,00 per il plesso scolastico, per un importo totale di € 1.036.672,55, garantito con fidejussione [REDACTED] 069158941, scadenza 02/12/2012.

Ad oggi, nulla è stato effettuato nell'ambito di tale compendio.

In base a quanto sopra esposto, si può concludere quanto segue:

- ◊ le consistenze fondiari delle due zone PL1 e PEEP4 assommano, rispettivamente, a mq. 29.464 e a mq. 13.924, per un totale di mq. 43.388, a meno della particella 407 destinata alla viabilità ed esclusa dalla garanzia in quanto ceduta al Comune di Porto Recanati nell'ambito della Convenzione sottoscritta in data 04/02/2008; analizzando, peraltro, gli identificativi e le singole consistenze al momento dell'iscrizione dell'ipoteca e dopo il frazionamento, si evince la perfetta corrispondenza della consistenza fondiaria prima e dopo la parcellizzazione catastale;
- ◊ entrambe le Convenzioni sono decadute, ma, in linea generale, sarebbe consentita l'edificazione, almeno nell'ambito PL1, in forza di consolidata giurisprudenza amministrativa, che dispone che laddove il Piano ha avuto attuazione, con la realizzazione di strade, piazze ed altre opere di urbanizzazione, l'edificazione residenziale è consentita secondo un criterio di armonico inserimento del nuovo nell'edificato esistente e in base alle norme del piano attuativo scaduto (da ultima 10/08/2011, IV, 4763);

con specifico riferimento alla Lottizzazione PL1:

- ◊ considerato che le opere di urbanizzazione sono state già completate e dichiarate correttamente eseguite dalla stessa Amministrazione Comunale (che quindi le ha

contestualmente prese in carico), risultano ottemperati tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della Convenzione Urbanistica per il rilascio dei Permessi di Costruire afferenti i singoli lotti edificabili, nonché per l'allaccio alle reti pubbliche, necessario per l'asseverazione della procedura di agibilità;

◊ per tale ragione - a meno degli importi indicati dalla Pubblica Amministrazione necessari all'elettrificazione delle lottizzazioni al potenziamento dell'impianto di sollevamento delle rete fognaria e della rete idrica che restano a carico della Società e del Fallimento - non appaiono altri elementi ostativi o somme da versare per poter ottenere i titoli abilitativi finalizzati alla edificazione dei lotti facenti parte del Piano PL1, nonché per poter procedere, una volta completati regolarmente i lavori, alla segnalazione certificazione di agibilità delle costruzioni realizzate;

diversamente, nella zona PEEP4:

- ◊ occorrerà verificare con la Pubblica Amministrazione la possibilità, o, meglio, la necessità, di rinegoziare i termini della Convenzione, almeno con riferimento alle opere di urbanizzazione;
- ◊ pertanto, per tale area, appare inevitabile la necessità della sottoscrizione di una nuova Convenzione, in quanto - in assenza di qualsiasi opera edile eseguita dai lottizzanti all'interno di tale ambito -, la Pubblica Amministrazione potrebbe anche decidere di modificare i termini della Convenzione.

ooo

2. Analisi delle valutazioni proposte e dei contenuti indicati

nell'aggiornamento di perizia del CTU del [REDACTED]

Costruzioni

Con riferimento all'elaborato peritale dell'Ing. Menghini del 03/06/2021, si significa quanto segue:

◇ possono essere condivisibili le valorizzazioni assegnate ai beni in questione, nonché le considerazioni formulate in ordine alle validità delle Convenzioni e del Permesso di Costruire del fabbricato in fase di realizzazione nell'ambito PL1, sebbene con i distinguo in precedenza riportati:

a) con riferimento alla Lottizzazione PL1, relativamente agli oneri ancora da sostenere per l'elettrificazione della lottizzazione e il potenziamento della rete fognaria ed idrica, nonché alla possibilità che l'Amministrazione Comunale richieda un nuovo, ancorché parziale, pagamento degli oneri di urbanizzazione riferiti al fabbricato in costruzione insistente sul lotto di seguito individuato al numero 3;

b) con riferimento alla Lottizzazione PEEP4, relativamente all'attuale obbligo, previsto in Convenzione, ancorché scaduta, di realizzazione del plesso scolastico;

ms

- ◇ in particolare, i valori condivisi con l'Ing. Menghini sono:

Lottizzazione PL1

Lotto 1 € 470.000,00,-

Lotto 2 € 400.000,00,-

Lotto 3 € 835.000,00,-

Lotto 4 € 65.000,00,-

Lottizzazione PEEP4

Lotto 1 € 230.000,00,-

Lotto 2 € 300.000,00,-

- ◇ in relazione al citato Permesso di Costruire rilasciato nell'ambito della Lottizzazione PL1, ma scaduto, nonché alla luce dello stato d'avanzamento dei lavori che contempla il fabbricato completato sotto il profilo volumetrico (Lotto 3), ma incompleto in ordine alle finiture e agli impianti, la Pubblica Amministrazione potrebbe richiedere l'integrazione degli oneri di urbanizzazione (da pagarsi a volume) in base alle tariffe sopravvenute rispetto all'epoca di rilascio del titolo abilitativo, oppure, più probabilmente (perché da versarsi in ragione della superficie edificata non ancora perfezionata), potrebbe richiedere il pagamento di parte del costo di costruzione;
- ◇ con riferimento all'ambito della Lottizzazione PEEP4, invece, sebbene l'Amministrazione Comunale abbia espresso informalmente l'intendimento di sostituire un *impianto sportivo a raso* alla più onerosa *realizzazione del plesso*

scolastico, potrebbe apparire eccessivamente ottimistico ipotizzare il fatto che tale opera pubblica possa essere considerata *non più necessaria* (perizia Ing. Menghini, pag. 14); è, invece, più ragionevole supporre che - alla luce del mancato inizio delle opere di urbanizzazione - sarà necessario stipulare una nuova Convenzione, ed è in tale sede che sarà, parimenti, possibile evidenziare l'eccessiva onerosità, alla luce del mutato andamento del mercato immobiliare, delle obbligazioni a suo tempo assunte dai lottizzanti con riferimento alle opere pubbliche da realizzare. Si consideri, infatti, che le ditte lottizzanti hanno stipulato l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e il plesso scolastico, per una somma presunta di € 1.036.672,55, a fronte di una volumetria edificabile pari a 18.000 mc, di cui 8.000 mc residenziali e 10.000 mc destinati a servizi e attività commerciali. In buona sostanza, sussistono due buone ragioni per una rinegoziazione degli accordi, ragioni rappresentate, rispettivamente, dalla scadenza dei termini indicati in Convenzione senza la realizzazione di alcuna opera di interesse pubblico e dall'eccessiva onerosità degli obblighi richiesti a favore della Pubblica Amministrazione;

- ◊ da ultimo, ma aspetto non meno rilevante, occorre precisare come le somme garantite per le due lottizzazioni non possano essere tra loro trasfuse o compensate al fine di ottemperare gli obblighi sottoscritti dai lottizzanti, in quanto costituenti negozi giuridici tra loro formalmente distinti; se, infatti, non sussistesse, come nella fattispecie, la coincidenza dei soggetti contraenti le due

distinte Convenzioni, si arriverebbe alla paradossale e inammissibile conseguenza che l'assolvimento degli obblighi di una parte inadempiente verrebbe soddisfatta utilizzando risorse economiche prelevate da una garanzia fornita da un altro soggetto (peraltro, a fronte di impegni diversi, ancorché sottoscritti con la stessa Pubblica Amministrazione). In buona sostanza, fintanto che il Comune non procederà con la dichiarazione di invalidità della Convenzione, la garanzia resta ancora nella disponibilità dello stesso Comune, potendo, lo stesso, sempre procedere con l'escussione e l'esecuzione delle opere previste, così come effettuato con riferimento alla lottizzazione PL1.

Ancona, 28 settembre 2022

Il Coadiutore del Curatore
Ing. Andrea Buccolini

