

Comune di Treviso

ACCORDO EX ART 11 L. N. 241/1990

L'anno duemilaquattordici (2014) e questo di ____ (_____) del mese di (_____) presso la sede municipale di Ca' Sugana in Treviso, via Municipio 16, con il presente accordo procedimentale, redatto in triplice originale, da valere ad ogni effetto di legge, tra i signori:

Arch. Barbieri Stefano, nato a Codroipo (PN) il 20.01.1956, domiciliato per la carica come appresso, che interviene al presente accordo non in proprio ma quale Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica del **Comune di Treviso** con sede in Treviso via Municipio 16 (codice fiscale n. 80007310263), ai sensi dell'articolo 107, comma 3, lettera c), del T.U.E.L. 18.08.2000, n. 267 e dell'articolo 7 del Regolamento di disciplina degli atti dei Dirigenti, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 44617/604 del 7.07.1999, della disposizione sindacale prot. n. _____ in data __.__.201__ ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del __.0__.2014, che in copia conforme si unisce al presente atto quale allegato A), d'ora in avanti anche il Comune, il quale dichiara che l'indirizzo PEC dell'Ente è il seguente: *postacertificata@cert.comune.treviso.it*,

e

Mori Giampaolo, nato a Dolo (VE) il 26.09.1976, domiciliato per la carica come appresso, che interviene al presente accordo non in proprio ma quale amministratore unico e legale rappresentante *pro tempore* di **Habitat società cooperativa a responsabilità limitata** (d'ora in poi, Habitat s.c.r.l.), con sede in via Giovanni Pascoli 3/B a Padova (PD) (codice fiscale n. 00035420280), il quale dichiara che l'indirizzo PEC della società è il seguen-

te: *habitatscrl@pec.it*,

e

Coppola Massimo, nato a Padova (PD) il 07.11.1976, domiciliato per la carica come appresso, che interviene al presente accordo non in proprio ma quale presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante *pro tempore* di **Canova cooperativa a responsabilità limitata** (d'ora in poi, Canova s.c.r.l.) con sede in viale delle industrie 23/B a Padova (codice fiscale n. 04693820286), il quale dichiara che l'indirizzo PEC della società è il seguente: *canovascri@pec.it*,

premessi:

- **che**, a seguito dell'approvazione e pubblicazione del Bando pubblico prot.n. 76385 del 02.11.2009 per la cessione in proprietà delle aeree già urbanizzate facenti parte del 3° P.P.A. del P.E.E.P., avvenuta con deliberazione di Giunta comunale n. 374 del 28.10.2009, Habitat s.c.r.l. presentava, in data 4.12.2009, formale istanza di assegnazione dell'area denominata "Lotto B" nel "macrolotto 6.1 S.Bona" del P.E.E.P. del Comune di Treviso, manifestando la preferenza di realizzare nella predetta area un intervento costruttivo di edilizia residenziale;

- **che** il Comune di Treviso aggiudicava la predetta area a Habitat s.c.r.l. e con la stipula della convenzione formalizzata con il Comune di Treviso con atto in data 11.01.2012 n. 202.490 di Rep. a rogito del Dott. Antonio D'Urso, Notaio in Mogliano Veneto, ai sensi dell'art. 35, comma 11, della legge n. 865 del 22.10.1971 e della Legge Regionale n. 42 del 09.09.1999, Habitat s.c.r.l. diventava proprietaria del lotto di terreno della superficie complessiva di metri quadri 3.373, identificato al Catasto Terre-

ni del Comune di Treviso, Foglio 2 - Mappale 991;

- **che** con la stipula della predetta convenzione e con l'acquisizione dell'area Habitat s.c.r.l. si impegnava a realizzare il programma costruttivo consistente in 14/19 alloggi per una superficie utile complessiva di mq.1.679, nel rispetto del P.E.E.P. e della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica;

- **che** le difficoltà economiche di questo particolare periodo storico impedivano a Habitat s.c.r.l. di ottenere un finanziamento bancario per poter realizzare l'intervento edilizio previsto;

- **che** con messaggio di PEC in atti prot.n. 39687 del 15.04.2014, Habitat s.c.r.l. comunicava, dunque, la decisione di retrocedere al Comune di Treviso, ai sensi dell'art. 34, lettera I, del *Regolamento per la realizzazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare* del Comune di Treviso, l'area denominata "Lotto B" nel "macrolotto 6.1 S.Bona" del P.E.E.P. nello stato di fatto e diritto in cui si trova;

- **che** con detto messaggio Habitat s.c.r.l. pretendeva la contestuale restituzione del corrispettivo versato per il trasferimento in proprietà dell'area stessa, pari ad Euro 299.947,17, e rappresentava, altresì, che l'area ceduta è attualmente gravata da ipoteche a garanzia di crediti vantati nei confronti della cooperativa medesima per un ammontare complessivo indicativo di Euro 150.000,00, iscrizioni che Habitat s.c.r.l. comunicava di non essere assolutamente in grado di cancellare;

- **che** con messaggio di PEC prot.n. 44950 del 30.04.2014 il Comune di Treviso rispondeva che la retrocessione dell'area ceduta era subordinata alla liberazione della stessa dalle ipoteche iscritte sulla medesima, così

come disposto dall'art. 34, comma 3, del predetto regolamento, essendo peraltro le stesse inefficaci nei confronti dell'Ente e che, una volta pronunciata la decadenza dalla cessione, l'Amministrazione comunale restituirà comunque il corrispettivo versato per la cessione dell'area, decurato del 20%, a titolo di penale, ex art. 1382 c.c.;

- **che** il bene immobile, denominato lotto B del Macrolotto 6.1 S.Bona, è, infatti, attualmente gravato dall'ipoteca di I° grado iscritta a favore di Pilli Eliana, per un credito nei confronti di Habitat s.c.r.l. di € 128.160,00 in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova ed gravata, altresì, dall'ipoteca giudiziale di II° grado iscritta successivamente a favore di società Sesamo S.a.s. per un credito nei confronti di Habitat s.c.r.l. di € 20.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Padova;

- **che** con messaggio di PEC di data 14.07.2014, in atti prot. n. 73207, Habitat s.c.r.l. riscontrava la missiva del Comune, formulando osservazioni e proposte, in merito al paventato avvio del procedimento amministrativo di decadenza dalla cessione in diritto di proprietà, come di seguito sintetizzate: contestazione della fondatezza dell'obbligo di liberare l'immobile da retrocedere dalle ipoteche per inapplicabilità dell'art. 34, comma 3, del vigente *Regolamento per la realizzazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare* del Comune di Treviso e proposta di definizione della controversia secondo le seguenti modalità:

- autorizzazione del Comune ad Habitat s.c.r.l. a trasferire l'area denominata lotto B del Macrolotto 6.1 S.Bona, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla Canova s.c.r.l., cooperativa edilizia in possesso dei requisiti stabiliti dal Bando per l'assegnazione delle aree P.E.E.P. pub-

blicato in data 02.11.2009;

- efficacia della suddetta autorizzazione sospensivamente condizionata all'esito negativo della verifica, che il Comune compirà mediante avviso pubblico, circa l'interesse di altre cooperative, in possesso dei requisiti stabiliti dal suddetto Bando, a ottenere l'assegnazione dell'area e a subentrare nella predetta convenzione in data 11.01.2012 n. 202.490 di Rep. a rogito del Dott. Antonio D'Urso;

- impegno di Canova s.c.r.l. a realizzare ed ultimare, dopo la formalizzazione dell'atto di cessione, il programma costruttivo consistente in 14/19 alloggi per una superficie utile complessiva di mq 1.679 nel rispetto del P.E.E.P. e della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, così come stabilito nella convenzione stipulata in data 11.01.2012 n. 202.490 di Rep. a rogito del Dott. Antonio D'Urso;

- impegno di Habitat s.c.r.l. a prestare il proprio assenso alla volturazione, in favore di Canova s.c.r.l. ovvero in favore di altra cooperativa edilizia che sarà individuata dall'Ente mediante procedura ad evidenza pubblica, dell'istanza di permesso di costruire spec.n. 1483/11/AE – prot.n. 57337 del 02.08.2011, attualmente all'esame del Servizio Attività Edilizia;

- impegno del Comune a sospendere nei confronti di Habitat s.c.r.l., in dipendenza della sottoscrizione del presente accordo, l'applicazione della penale prevista dall'art. 34, comma 4, del Regolamento Comunale per il Peep;

- **che** con la precitata missiva Habitat s.c.r.l. ha, altresì, trasmesso al Comune il presente schema di accordo procedimentale, già sottoscritto, in

segno di preventiva accettazione, sia da Habitat s.c.r.l. che da Canova

s.c.r.l.;

- **che** con missiva di data 22.05.2014, in atti prot.n. 0055025 del 28.05.2014, inviata al Comune di Treviso e, per conoscenza a Habitat s.c.r.l., l'avv. Antonio Ricci ha chiesto all'Amministrazione comunale di tenere conto, nell'ambito del procedimento di retrocessione dell'area ceduta dall'Ente, delle posizioni dei signori Monte Valentino e Pietrobon Paolo, soci receduti dalla Habitat s.c.r.l. con diritti di credito nei confronti della stessa;

- **che** con messaggio di PEC di data 08.09.2014, in atti prot. n. 92721, Habitat s.c.r.l. trasmetteva la bozza di accordo firmata per accettazione dai legali rappresentanti di Habitat s.c.r.l. e Canova s.c.r.l.;

- **che** con missiva di data 29.10.2014, in atti prot. n. 114964, la sig.ra Dello Iacovo Sonia ha chiesto all'Amministrazione comunale di tenere conto della sua posizione di socio receduto di Habitat s.c.r.l. con diritti di credito nei confronti della stessa;

- **che** con missiva di data 31.10.2014, in atti prot. n. 116523, il sig. De Grandis Massimo ha chiesto all'Amministrazione comunale che venga salvaguardata la sua posizione in quanto socio di Habitat s.c.r.l. con diritto di credito nei confronti della stessa;

- **che** con missiva di data 10.11.2014, in atti prot. n. 120373, il sig. Zordan Luciano ha chiesto all'Amministrazione comunale di tenere conto della sua posizione di socio receduto di Habitat s.c.r.l. con diritti di credito nei confronti della stessa;

- **che** con missiva di data 10.11.2014, in atti prot. n. 120416, la sig. Armonti

ra Barbara ha chiesto all'Amministrazione comunale di tenere conto della sua posizione di socio receduto di Habitat s.c.r.l. con diritti di credito nei confronti della stessa;

- **che** con missiva di data 10.11.2014, in atti prot. n. 120172, il professionista arch. Fabio Coracin, in nome e per conto dello studio Fedro Architetti Associati di Treviso, incaricato da Habitat s.c.r.l. per la redazione del progetto, direzione lavori, coordinatore della sicurezza, relativo all'intervento edilizio da eseguirsi nel lotto "B" oggetto dell'accordo, ha chiesto la tutela del lavoro svolto e degli accordi vigenti mediante la conferma, da parte del soggetto subentrante, dell'incarico professionale e del disciplinare già sottoscritto;

- **che** con messaggio di PEC di data __.11.2014, in atti prot. n., Habitat s.c.r.l. ha trasmesso il nuovo schema di accordo firmato per accettazione dai legali rappresentanti di Habitat s.c.r.l. e da Canova s.c.r.l., rivisitato in conformità a quanto richiesto dalla II^a Commissione Consiliare Territorio nella seduta del 12.11.2014;

- **che** con deliberazione di Consiglio Comunale n. __ del __.0_.2014 il Comune ha approvato il presente accordo, autorizzando il dirigente del Settore Pianificazione Territoriale ed Urbanistica a sottoscriverlo in nome e nell'interesse dell'Ente;

- **che** è interesse del Comune di Treviso definire rapidamente la questione; tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

Le premesse formano parte integrante al presente atto.

Art. 2

Al fine di evitare una controversia, nel rispetto della tutela delle parti, senza pregiudizio per i terzi e nel perseguimento del pubblico interesse, ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990, Habitat s.c.r.l., da un lato, e il Comune di Treviso, dall'altro, hanno deciso di trovare una composizione della vicenda secondo le clausole di seguito esposte.

Art. 3

3.1 Il Comune, come sopra rappresentato, autorizza, ai sensi dell'articolo 2 della convenzione stipulata con atto in data 11.01.2012 n. 202.490 di Rep. a rogito del Dott. Antonio D'Urso, Notaio in Mogliano Veneto, Habitat s.c.r.l. a cedere, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e al prezzo di Euro 299.947,17, alla Canova s.c.r.l., cooperativa edilizia in possesso dei requisiti stabiliti dal Bando per l'assegnazione delle aree PEEP pubblicato in data 02.11.2009 (ovvero ad altra cooperativa edilizia che sarà individuata dall'Ente mediante il procedimento di cui al successivo articolo 4), il diritto di proprietà dell'area censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Treviso come segue:

FOGLIO 2

Mappale 991, semin arbor, classe 3, di ettari 0 are 33 centiare 73, RD Euro 23,52 – RA Euro 12,19.

3.2 Habitat s.c.r.l. si impegna a cedere a Canova s.c.r.l., che si impegna ad acquistarlo, il bene di cui all'art. 3.1 al prezzo di Euro 299.947,17. Habitat s.c.r.l. e Canova s.c.r.l. (ovvero altra cooperativa edilizia che sarà individuata dall'Ente mediante procedura ad evidenza pubblica) determineranno, di comune accordo, nell'atto di cessione l'eventuale corrispettivo che potrà essere versato in favore di Habitat s.c.r.l., in dipendenza di quanto previsto al suc-

cessivo articolo 4.6. e delle ipoteche di I° e II° grado iscritte sull'area ceduta.

3.3 Canova s.c.r.l., come sopra rappresentata, si obbliga a realizzare ed ultimare, dopo la formalizzazione dell'atto di cessione, il programma costruttivo consistente in 14/19 alloggi per una superficie utile complessiva di mq 1.679 nel rispetto del P.E.E.P. e della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, così come stabilito nella convenzione stipulata in data 11.01.2012 n. 202.490 di Rep. a rogito del Dott. Antonio D'Urso. A tal fine, per la decorrenza di ogni termine previsto in detta convenzione e nel *Regolamento per la realizzazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare* del Comune di Treviso si farà riferimento alla data di formalizzazione dell'atto di cessione del contratto tra Habitat s.c.r.l. e Canova s.c.r.l..

3.3. Habitat s.c.r.l., come sopra rappresentata, si obbliga, ove richiesto, a prestare il proprio assenso alla volturazione, in favore di Canova s.c.r.l. ovvero in favore di altra cooperativa edilizia che sarà individuata dall'Ente mediante procedura ad evidenza pubblica, dell'istanza di permesso di costruire spec.n. 1483/11/AE – prot.n. 57337 del 02.08.2011, attualmente all'esame del Servizio Attività Edilizia, cedendo, pertanto, l'intera progettazione posta a fondamento della stessa e demandando alla cooperativa cessionaria l'onere di liquidare le prestazioni professionali maturate e non corrisposte.

Art. 4

4.1 Le parti danno atto, di comune accordo, che l'efficacia dell'autorizzazione a cedere l'area meglio descritta al precedente articolo 3.1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è sospensivamente condizionata all'esito negativo della verifica, da effettuare tramite avviso pubblico, dell'interesse di terze cooperative, in possesso dei stessi requisiti stabiliti dal Bando prot.n. 76385

pubblicato in data 02.11.2009, a ottenere l'assegnazione della medesima area e a subentrare nella predetta convenzione in data 11.01.2012 n. 202.490 di Rep. a rogito del Dott. Antonio D'Urso;

4.2 Il Comune di Treviso si impegna ad effettuare e completare entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla sottoscrizione del presente accordo il procedimento di verifica di cui al precedente paragrafo 4.1, e a comunicarne l'esito a Habitat s.c.r.l. e a Canova s.c.r.l. nei successivi 7 (sette) giorni dal suo completamento con messaggio PEC o con raccomandata a.r..

4.3 Nel caso in cui, all'esito di tale procedura non risulti la presenza di altro soggetto interessato all'acquisizione dell'area, Habitat s.c.r.l. e Canova s.c.r.l. dovranno formalizzare entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al comma precedente l'atto di cessione dell'area meglio descritta al precedente articolo 3.1, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; tale atto dovrà espressamente prevedere l'impegno di Canova s.c.r.l. a realizzare ed ultimare il programma costruttivo consistente in 14/19 alloggi per una superficie utile complessiva di mq 1.679 nel rispetto del P.E.E.P. e della normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica, così come stabilito nella convenzione stipulata in data 11.01.2012 n. 202.490 di Rep. a rogito del Dott. Antonio D'Urso. Copia di detto atto dovrà essere trasmessa al Comune di Treviso senza indugio e, comunque, entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla stipula notarile. Ogni termine stabilito in detta convenzione inizierà a decorrere dalla data di formalizzazione del precitato atto di cessione.

4.4 Le parti danno atto che, in dipendenza della sottoscrizione del presente accordo, il Comune di Treviso sospende nei confronti di Habitat s.c.r.l.

l'applicazione della penale prevista dall'art. 34, comma 4, del *Regolamento per la realizzazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare* del Comune di Treviso.

4.5 Canova s.c.r.l. (ovvero dalla cooperativa edilizia che sarà individuata dall'Ente mediante il procedimento di cui al presente articolo) dovrà, comunque, prestare al Comune di Treviso, a garanzia dell'intervento costruttivo dell'edificio residenziale e nel rispetto dei termini stabiliti dall'art. 15 D.P.R. n. 380/2001, fideiussione dell'importo di Euro 59.994,83, pari al 20% (venti per cento) del prezzo del corrispettivo di cessione dell'area. Detta fideiussione sarà svincolata dal Comune di Treviso al momento del rilascio del certificato di agibilità dell'intervento costruttivo.

4.6 Qualora i soci receduti da Habitat s.c.r.l. indicati in premessa manifestino la propria volontà di aderire a Canova s.c.r.l. in funzione della assegnazione di un alloggio da realizzare sul terreno oggetto della presente convenzione, Canova s.c.r.l., in caso di accordo sul prezzo di assegnazione, si impegna ad operare una compensazione tra gli importi che i suddetti soci dovranno versare ai fini dell'assegnazione medesima e le quote sociali e gli acconti dagli stessi già corrisposti ad Habitat s.c.r.l.; in caso contrario, nessun obbligo si intenderà assunto da Canova s.c.r.l. nei confronti dei soci receduti e gli stessi potranno proporre nei confronti di Habitat s.c.r.l. ogni e qualsiasi azione per il recupero del proprio credito.

Art. 5

5.1 Nell'ipotesi in cui, all'esito della procedura di verifica di cui all'articolo 4, dovesse risultare la sussistenza di una o più cooperative terze interessate all'acquisizione dell'area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in pos-

nesso dei requisiti di legge necessari, il Comune di Treviso indirà con apposito bando una procedura di evidenza pubblica per selezionare la cooperativa meritevole di subentrare nella convenzione urbanistica e di acquisire l'area.

5.2 Habitat s.c.r.l. si impegna sin d'ora, in caso di esito positivo della procedura di cui al precedente paragrafo 5.1, a cedere, con il consenso del Comune di Treviso, l'area predetta alla cooperativa così selezionata. Nessuna pretesa potrà vantare, in questo caso, nei confronti del Comune di Treviso la cooperativa individuata da Habitat s.c.r.l..

Art. 6

6.1 In caso di violazione anche di una sola delle obbligazioni previste dagli articoli sopra indicati, è in facoltà del Comune, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., dichiarare la risoluzione di diritto dell'accordo medesimo.

6.2 In particolare, il mancato rispetto del termine indicato all'articolo 4.3, primo periodo, del presente accordo e/o il mancato pagamento, nel termine previsto, della penale indicata all'articolo 4.5 del presente accordo e/o la mancata liquidazione, nel termine previsto, delle quote sociali e degli acconti indicati all'articolo 4.6 del presente accordo determinano, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., la risoluzione di diritto dell'accordo medesimo.

Art. 7

Tutte clausole del presente accordo sono espressamente considerata essenziali dalle parti e, pertanto, la nullità di una di esse importa la nullità dell'intero accordo.

Art.8

Qualunque aggiunta o modifica del presente accordo dovrà risultare da atto scritto, restando espressamente esclusa la prova per testimoni di clausole,

accordi o pattuizioni non sanciti in questo atto.

Art. 9

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto ed alla sua registrazione e trascrizione, nessuna esclusa od eccettuata, sono a carico completo ed esclusivo di Habitat s.c.r.l..

Letto, confermato, approvato e sottoscritto in segno di formale accettazione.

Il Dirigente del Comune: arch. Stefano Barbieri

Il legale rappresentante di Habitat s.c.r.l.: Giampaolo Mori

Il legale rappresentante di _____ s.c.r.l.: _____

Allegati

A) deliberazione del Consiglio comunale n. _____ del __.0_.2014;

Rep. n.

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto, Dott. Otello Paraluppi, Segretario Generale del Comune di Treviso, senza l'assistenza dei testimoni, avendovi i richiedenti con il mio consenso rinunciato,

certifico

che l'arch. Stefano Barbieri, nato a Codroipo (PN) il 20.01.1956, Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica del Comune di Treviso,

domiciliato per la carica presso la sede municipale di Ca' Sugana, in Treviso,
via Municipio 16, il sig. Giampaolo Mori, nato a Dolo (VE) il 26.09.1976, am-
ministratore unico e legale rappresentante *pro tempore* di Habitat – società
cooperativa a responsabilità limitata, con sede in via Giovanni Pascoli 3/B a
Padova (PD), e _____, nato a _____ () il _____.19____,
_____ e legale rappresentante *pro tempore* di _____ co-
operativa a responsabilità limitata, con sede in via _____ a
_____ (), della cui identità personale io Segretario Rogante sono
certo, hanno apposto alla mia presenza e vista la propria firma in calce al
suesteso atto e a margine dei fogli intermedi.

Treviso, via Municipio 16,