



COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

DELIBERAZIONE

N. 66

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: ACCORDO STRAGIUDIZIALE CON SOC. AGF IMMOBILIARE SRL A DEFINIZIONE DELLA CONTROVERSIA RELATIVA ALLA EREDITA' DELLA SIGORA STEFANINI SAURA - DETERMINAZIONI.

Addì **VENTISETTE LUGLIO DUEMILASEDICI**, alle ore **11:00**, nella sala di Giunta.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, vennero oggi convocati i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1) Fabbri Maurizio	- SINDACO	Assente
2) Aureli Daniela Enrica	- VICE-SINDACO	Presente
3) Mazzoni Davide	- ASSESSORE	Presente
4) Roccheforti Elena	- ASSESSORE	Presente
5) Tarabusi Tommaso	- ASSESSORE	Assente

Assiste il **Segretario Comunale Dott.ssa Brizzi Clementina**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il **Dott. Fabbri Maurizio, Sindaco**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Copia trasmessa per competenza

- Area Economico Finanziaria
Tributi/Personale

- Area Territorio e Sviluppo

- Area Servizi Generali, Servizi Sociali e alla Persona

- Area Servizi Demografici, Elettorale e Scolastici

- Area Sicurezza e Vigilanza

- Segretario Comunale

- Sindaco

- Assessore _____

- _____

OGGETTO:

ACCORDO STRAGIUDIZIALE CON SOC. AGF IMMOBILIARE SRL A DEFINIZIONE DELLA CONTROVERSIA RELATIVA ALLA EREDITA' DELLA SIGORA STEFANINI SAURA - DETERMINAZIONI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- In data 14 gennaio 2010 decedeva in Castiglione dei Pepoli (Bo) la Sig.ra Saura Stefanini, la quale con testamento olografo del 25 giugno 2009 nominava quale proprio erede universale la “Casa Protetta del Comune di Castiglione dei Pepoli” e, per essa, lo stesso Comune;
- A far data del 26 ottobre 2010 il Comune di Castiglione dei Pepoli provvedeva a presentare regolare dichiarazione di successione portante n. 3144, vol. 9990, trascritta il 6 dicembre 2010 al numero particolare 33250, previa trascrizione dell'accettazione beneficiata;
- Con atto repertorio generale n. 15717 del 29.09.2010, avanti al Dr. Lorenzo Luca l'Amministrazione, facendo seguito a quanto stabilito nella delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 28 gennaio 2010 veniva verificato che la “la defunta Stefanini Saura è altresì titolare del credito a carico della società AFG IMMOBILIRE S.r.l., con sede in Vaiano (PO) via di Sofignano n. 2, per l'importo di € 165.000,00 pari alla somma corrisposta dalla de cuius alla società a titolo di caparra confirmatoria per la promessa di acquisto dell'immobile oggetto del compromesso sottoscritto tra le parti il 5 novembre 2008, registrato a Bologna al 2° Ufficio delle Entrate il 14 novembre 2008 al n. 14725/3A”;
- Nella predetta promessa di acquisto del 5 novembre 2008 venivano individuati i beni oggetto del contratto (“Art. 1 “porzione immobiliare, in corso di costruzione, facente parte del fabbricato denominato edificio 3, situata in Castiglione dei Pepoli (Bo), località Capoluogo-Poggio Belvedere, composta da un appartamento al piano primo e secondo ed un appartamento al piano primo e torretta, con annesso un vano ad uso autorimessa...omissis..), il prezzo ed il termine di stipula (art. 4- “Il prezzo è convenuto in € 500.00,00 oltre ad Iva a norma di legge, dei quali euro 165.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, che verrà imputata in conto prezzo e per la quale somma verrà emessa fattura al momento dello stipulando rogito.....omissis... stipulazione da farsi entro il 29 dicembre 2009, previo accordo tra le parti sulla data prevista entro detto termine”);
- Facendo seguito ad un incontro tenutosi in seguito del decesso della promissaria acquirente, con raccomandata del 15 febbraio 2010 A.G.F. formalizzava la proposta di vendita dell’”Alloggio 5-edificio 3 prezzo Euro 185.000,00 oltre ad Iva in sostituzione dell'alloggio oggetto del compromesso del 5 novembre 2008...omissis”
- La proposta veniva riscontrata con nota prot. 2909 dell'11 marzo 2012 dal Sindaco del Comune, recante la conferma della volontà di procedere all'acquisto dell'appartamento oggetto della proposta del febbraio 2010, non disponendo di risorse necessarie a perfezionare l'acquisto di entrambi gli appartamenti oggetto del contratto preliminare. In tale sede, il Sindaco esplicitava “ Ricordiamo che alla Sig.ra Stefanini Saura, della quale questo comune risulta essere erede, aveva versato a titolo di caparra confirmatoria la cifra di euro 165.000,00 relativa all'acquisto di n. 2 appartamenti e che di comune accordo che tale caparra venga tradotta a titolo di saldo definitivo per l'acquisto di un solo appartamento, appunto del valore di euro 165.000,00”;
- I due alloggi oggetto della promessa di vendita del novembre 2008 venivano alienati a soggetti terzi e, in particolare, l'immobile identificato al mappale 1666 sub 35 veniva venduto al sig. Borelli Alessandro con atto del Notaio Dr. Luca del 30.11.2011 ed il mappale 1666 sub 37 veniva venduto al sig. Capucci Fabio con atto Notaio Dr. Padovani del 18/12/2012;
- Successivamente, nel novembre 2014 veniva acquisita al protocollo n. 15468/14, la stima dell'appartamento oggetto della proposta del febbraio 2010 (alloggio 5-edificio 3) ove emergeva che il valore dell'appartamento e dell'autorimessa era inferiore ad € 165.000,00 oggetto del credito vantato nei confronti di A.G.F.).

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 66 DEL 27/07/2016

Evidenziato che si sono succeduti numerosi incontri tra il Comune di Castiglione dei Pepoli e la AFG IMMOBILIRE S.r.l al fine di trovare un punto di accordo tra il credito vantato dal Comune nei confronti della Società ed il valore reale dall'appartamento risultante dalla stima effettuata dall'Agenzia del Demanio, senza giungere ad una soluzione condivisa della vertenza;

Richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 62 del 10 giugno 2015, esecutiva ai sensi di legge, con la quale venivano approvati gli indirizzi per la composizione stragiudiziale della controversia relativa all'acquisizione delle unità immobiliari ad uso appartamento ed autorimessa, rispettivamente censite al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 34, map. 1666, sub. 26 e 36, siti nel Capoluogo, di proprietà della società AFG IMMOBILIRE S.r.l., con sede in Vaiano (PO) via di Sofignano n. 2.

Vista la determinazione n. 215 dell'8 luglio 2015, dell'Area Territorio e Sviluppo, con la quale, in attuazione degli indirizzi della Giunta comunale, è stato conferito l'incarico per assistenza e supporto legale all'avv. Federico Gualandi del Foro di Bologna, per la definizione dell'accordo stragiudiziale anche mediante l'istituto della transazione assistita se nell'interesse dell'ente.

Vista la nota pervenuta in data 20 maggio 2016 a firma dell'avv. Gualandi, con la quale comunicava che *“Dopo varie comunicazioni, il rag. Busoni, incaricato dalla AFG IMMOBILIRE S.r.l. della prosecuzione delle trattative già in corso con gli Uffici comunali, ha da ultimo manifestato la disponibilità della Società a cedere al patrimonio comunale, a definizione dei rapporti fra le parti, l'immobile distinto al N.C.E.U. con il Foglio n. 34, map. 1666, di 165.000,00 euro (originaria caparra confirmatoria corrisposta alla AGF Srl dalla defunta Sig.ra Stefanini Saura)oltre a Iva.la Società sosterrà gli oneri per la cancellazione dell'ipotecasi rende disponibile inoltre a realizzare nell'immobile gli allacci per le utenze di acqua, luce e gas.....Seguirà un dettagliato parere legale sulla convenienza, nell'interesse dell'Ente, della proposta”.*

Richiamato il parere legale a firma dell'avv. Gualandi pervenuto in data 8 giugno 2016 ed acquisito al protocollo generale dell'Ente con il nr. 6142/2016;

Ravvisato l'interesse dell'Ente ad accogliere e fare proprie le ragioni esplicitate nel su richiamato parere in merito alla *“convenienza, in termini di tempi, costi e risultati, dell'adesione alla proposta da ultimo avanzata dalla Società rispetto alla via contenziosa”.*

Valutata l'opportunità di definire i rapporti con AGF S.r.l. con l'acquisizione del suddetto immobile e considerata la finalità transattiva dell'operazione.

Vista inoltre l'urgenza di dover procedere, in considerazione del notevole tempo trascorso, al fine di entrare in possesso del bene e poterne disporre secondo le finalità sociali stabilite dal testamento;

Acquisito il parere favorevole dell'organo di revisione economico finanziaria, reso con verbale n.16 in data 25/07/2016, rilasciato ai sensi dell'articolo 239, comma 1, lettera b), n. 2), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n 267;

Acquisiti, in base all'art. 49, 1° comma, del D. Leg.vo 18.08.2000 n. 267, i pareri come riportati nell'allegato sub lett. A) che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Visto l'art. 48 del T.U.E.L., come da D.Lgs. n. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Con Voti Unanimi, resi nei modi di legge;

DELIBERA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 66 DEL 27/07/2016

- 1) **Di approvare**, per le motivazioni esposte in premessa, la proposta pervenuta in data 20 maggio 2016 da parte di AGF S.r.l. a cedere al Comune, a definizione in via transattiva dei rapporti fra le parti, l'immobile distinto al N.C.E.U. con il Foglio n. 34, map. 1666, *per un importo pari a 165.000,00 euro (originaria caparra confirmatoria corrisposta alla AGF Srl dalla defunta Si.g.ra Stefanini Saura) oltre ad Iva di legge, a sostenere gli oneri per la cancellazione dell'ipoteca sull'immobile e a realizzare gli allacci per le utenze di acqua, luce e gas;*
- 2) **Di approvare** e fare le proprie le motivazioni in merito alla convenienza in termini di tempi, costi e risultati, dell'adesione alla proposta da ultimo proposta dalla Società rispetto alla via contenziosa, come esplicitate nel parere legale allegato sub. 1) e parte integrante del presente atto.
- 3) **Di rimettere** gli atti al Consiglio comunale per l'autorizzazione all'acquisizione nel patrimonio dell'Ente degli immobili come sopra identificati, siti nel Capoluogo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 del d.lgs 267/2000.
- 4) **Di Dichiarare** il presente atto Immediatamente Eseguitabile a mente dell'art. 134, 4° comma, del D. Leg.vo n. 267/2000.

STUDIO LEGALE GUALANDI - MINOTTI

AVV. FEDERICO GUALANDI

AVV. FRANCESCA MINOTTI

Bologna, 20 maggio 2016

Spett.le

COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

Alla c.a. Giunta Comunale

Alla c.a. Responsabile Area Territorio e Sviluppo

p.c. Alla c.a. Gent.mo Segretario Comunale

OGGETTO: POSSIBILE ACCORDO STRAGIUDIZIALE CON LA SOCIETÀ A.G.F. IMMOBILIARE S.R.L. A DEFINIZIONE DELLA CONTROVERSIA RELATIVA ALL'EREDITÀ DELLA SIG.RA STEFANINI SAURA.

Facendo seguito alle trattative intercorse con la Società A.G.F. Immobiliare S.r.l. in esecuzione della determinazione dell'Area Territorio e Sviluppo n. 215 dell'08.07.2015, con cui lo scrivente legale veniva incaricato della "*composizione stragiudiziale della controversia relativa all'acquisizione delle unità immobiliari ad uso appartamento ed autorimessa, rispettivamente censite al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 34, map. 1666, sub. 26 e 36, siti nel Capoluogo, di proprietà della Soc. AGF Immobiliare S.R.L. del sig. Stefanacci Federico, con sede in Vaiano (PO), via di Sofignano, n. 2, 59021*", sono a riferire l'Ente in indirizzo sulla proposta conciliativa da ultimo comunicata dalla Società.

Il rag. Busoni, incaricato dalla A.G.F. S.r.l. della prosecuzione delle trattative già in corso con gli Uffici comunali, ha da ultimo confermato la disponibilità della Società a cedere al patrimonio comunale, a definizione dei rapporti fra le parti, l'immobile distinto al N.C.E.U. con il Foglio 34, map. 1666, al costo imponibile di Euro 165.000,00 (originaria caparra confirmatoria corrisposta alla AGF dalla defunta sig.ra Saura Stefanini).

Le imposte e le spese notarili riferite alla compravendita saranno a carico dell'Amministrazione (parte acquirente), mentre la Società sosterrà gli oneri per la rimozione dell'ipoteca iscritta sull'immobile a favore dell'Istituto Credito Artigiano S.p.A.

Mi viene inoltre comunicato che, prima della vendita, AGF si rende disponibile a realizzare nell'immobile gli "allacci" per le utenze di acqua, luce e gas, ad oggi non presenti.

Seguirà un dettagliato parere legale sulla convenienza, nell'interesse dell'Ente, della proposta.


(Avv. Federico Gualandi)

Bologna, 07 giugno 2016

Spett.le

COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

Alla c.a. Egregio Sindaco

Alla c.a. Consiglio Comunale

Alla c.a. Giunta Comunale

p.c. Alla c.a. Gent.mo Segretario Comunale

Dott.ssa Clementina Brizzi

OGGETTO: PARERE LEGALE IN MERITO ALL'ACQUISTO AL PATRIMONIO COMUNALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI AL FOGLIO 34, MAP. 1666, SUB. 26 E 36, A DEFINIZIONE TRANSATTIVA DEI RAPPORTI CON LA SOCIETÀ A.G.F. IMMOBILIARE S.R.L.

Con determinazione dell'Area Territorio e Sviluppo n. 215 dell'08.07.2015, richiamata la *"deliberazione di Giunta Comunale n. 62 del 10.06.2015 esecutiva, con la quale veniva approvato l'indirizzo della Giunta stessa al fine di curare gli atti per la composizione stragiudiziale della controversia relativa all'acquisizione delle unità immobiliari ad uso appartamento ed autorimessa, rispettivamente censite al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 34, map. 1666, sub. 26 e 36, siti nel Capoluogo, di proprietà della Soc. AFG Immobiliare S.R.L. del sig. Stefanacci Federico, con sede in Vaiano (PO), via di Soffignano, n. 2, 59021"*, mi è stato conferito l'incarico di fornire assistenza e supporto legale all'Amministrazione *"per la definizione dell'accordo stragiudiziale anche mediante l'istituto della transazione assistita se nell'interesse dell'ente"*.

La vicenda prende origine dall'eredità acquisita dalla sig.ra Saura Stefanini, deceduta in data 14 gennaio 2010, la quale con testamento olografo del 25 giugno 2009 aveva nominato come proprio erede universale la *"Casa Protetta del Comune di Castiglione dei Pepoli"* e, per essa, lo stesso Comune.

In particolare, mi viene rappresentato che:

- con atto rep. gen. n. 15717 del 29.09.2010, facendo seguito a quanto stabilito con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 28 gennaio 2010, l'Amministrazione disponeva l'accettazione dell'eredità della sig.ra Saura Stefanini, con beneficio di inventario;

- con atto di inventario rep. gen. n. 15792 del 20 ottobre 2010 veniva verificato che: **"la defunta Stefanini Saura è altresì titolare del credito a carico della società AGF IMMOBILIARE S.r.l., con sede in Vaiano (PO) via di Sofignano n. 2, per l'importo di Euro 165.000,00 pari alla somma corrisposta dalla de cuius alla società a titolo di caparra confirmatoria per la promessa di acquisto dell'immobile oggetto del compromesso sottoscritto tra le parti il 5 novembre 2008, registrato a Bologna il 14 novembre 2008 al n. 14725/3A";**
- nella predetta promessa di acquisto del 5 novembre 2008 venivano individuati i beni oggetto del contratto ("Art. 1 "porzione immobiliare, in corso di costruzione, facente parte del fabbricato denominato edificio 3, situata in Castiglione e dei Pepoli (BO), località Capoluogo – Poggio Belvedere, composta da un appartamento ai piani primo e secondo ed un appartamento ai piano primo e torretta, con annesso un vano ad uso autorimessa, le cui planimetrie, previa visione e approvazione delle parti si allegano al presente atto") ed il prezzo ed il termine per la stipula del rogito (art. 4 - "Il prezzo è convenuto in euro 500.000... oltre IVA a norma di legge, dei quali euro 165.000 a titolo di caparra confirmatoria, che verrà imputata in conto prezzo e per la quale somma verrà emessa fattura al momento dello stipulando rogito, la parte promittente venditrice dichiara di averli ricevuti dalla promittente acquirente, rilasciandone corrispondente quietanza con la firma del presente atto, euro 85.000,00...saranno pagati a tetto finito, e i rimanenti euro 250.000,000, saranno pagati, in assegni circolari, alla stipulazione, da farsi entro il 29 dicembre 2009, previo accordo tra le parti sulla data precisa entro detto termine") ;
- facendo seguito ad un incontro tenutosi a seguito del decesso della sig.ra Stefanini (avvenuto ad appena due settimane dallo scadere del termine per la stipula del contratto definitivo), con raccomandata del 16 febbraio 2010 la società A.G.F. formalizzava all'Amministrazione comunale la proposta di vendita dell' "Alloggio 5 - Edificio 3 prezzo Euro 185.000, oltre IVA in sostituzione dell'alloggio oggetto del compromesso del 5.11.2008" ;
- la proposta veniva riscontra con nota prot. 2909 dell'11.03.2012 del Sindaco del Comune di Castiglione dei Pepoli, recante la conferma della volontà di procedere all'acquisto del suddetto appartamento (c.d. "Alloggio 5 – Edificio 3" - Foglio 34, map. 1666). In tale sede, il Sindaco esplicitava: "Ricordiamo che la sig.ra Stefanini Saura, della quale questo Comune risulta essere erede, aveva versato a titolo di caparra confirmatoria la cifra di euro 165.000 relativa all'acquisto di n. 2 appartamenti e che di comune accordo si è convenuto che tale caparra venga tradotta quale sal-

do definito per l'acquisto di un solo appartamento, appunto del valore di euro 165.000",

- i due alloggi oggetto della promessa di vendita del novembre 2008 venivano successivamente alienati a soggetti terzi e, in particolare, l'immobile identificato al mappale 1666 sub 35 veniva venduto al sig. Alessandro Borelli con atto del Notaio Dr. Luca del 30/11/2011 ed il mappale 1666 sub 37 veniva venduto al sig. Fabio Capucci con atto Notaio Dr. Padovani del 18/12/2012;
- nel frattempo, nel novembre 2014 veniva acquisita dall'Agenzia delle Entrate la **stima dell'abitazione oggetto della citata raccomandata del 16 febbraio 2010** (Alloggio 5 – Edificio 3), che quota **il valore dell'appartamento e dell'autorimessa nell'importo di Euro 108.400,00** ;
- nei mesi successivi, seguiva ampia corrispondenza tra il Comune e la Società che, tuttavia, non ha portato ad alcun accordo condiviso: con la citata determinazione n. 215 dell'08.07.2015 l'Amministrazione incaricava pertanto lo scrivente legale della prosecuzione delle trattative ;
- come già rappresentato all'Amministrazione con PEC del 20 maggio u.s., dopo vari contatti telefonici la Società, avendo ottenuto dalla Banca l'assenso alla cancellazione dell'ipoteca, ha da ultimo comunicato la propria disponibilità a perfezionare la compravendita dell'immobile al costo imponibile di Euro 165.000,00 ;
- le condizioni della proposta di accordo sono state ulteriormente precisate con successiva email di posta elettronica con cui AGF ha confermato l'intervenuta cancellazione dell'ipoteca sull'immobile e la realizzazione a proprie spese degli "allacci" per le utenze di acqua, luce e gas, ad oggi non presenti. La Società richiede invece che, come da prassi in ogni compravendita, le imposte e le spese notarili connesse alla cessione dell'immobile siano a carico dell'Amministrazione.

Tanto premesso, dopo un'attenta analisi dei fatti, sono ad esporre le seguenti considerazioni sulla predetta proposta, con particolare riferimento alla **convenienza della stessa, rispetto all'interesse pubblico**, ed alla valutazione di **possibili profili di responsabilità amministrativo-contabile connessi alla decisione**, considerato che, come si è detto, l'Agenzia delle Entrate ha valutato il valore dell'immobile in una somma ben inferiore rispetto al credito di Euro 165.000,00 "ereditato" dalla sig.ra Stefani.

* * *

Come di recente rilevato dal Giudice contabile: **"La transazione.... anche**

nell'ipotesi in cui conduca, come effetto, all'acquisto di un bene immobile, è un'operazione più complessa, basata su valutazioni di convenienza economica ed amministrativa che vanno oltre il mero valore economico del bene che verrà acquisito, quale prestazione della controparte, dall'ente locale. Valutazioni che coinvolgono anche le probabilità di vittoria del contenzioso in essere, nonché considerazioni sulla portata e sulla rilevanza degli interessi pubblici tendenti alla definizione transattiva di una controversia. Sotto quest'ultimo profilo, *il contratto di transazione fa fatica, per sua natura, ad essere assoggettato ai vincoli contenuti nel comma 1-ter dell' art. 12 del D.L. n. 98 del 2011.* L'acquisto di un bene immobile, infatti, potrebbe essere non strettamente indispensabile ed indilazionabile, ma altamente conveniente nel quadro transattivo complessivo.” (C. Conti Lombardia, Sez. contr., Delib. 24/09/2015, n. 310).

Tali considerazioni ben si attagliano al caso che occupa considerato che, nella fattispecie, la decisione dell'Amministrazione di acquisire l'immobile oggetto del possibile accordo con la società non deve essere valutata con esclusivo riferimento al valore del bene (né, con riferimento alla “indispensabilità” ed “indilazionabilità” dell'acquisto, rilevante ai fini e per gli effetti dei vincoli introdotti dall'art. 12, comma 1^{ter}, D.L. 98/2011), ma **nel quadro complessivo della convenienza dell'operazione**, con particolare attenzione al **probabile esito ed ai costi di un eventuale contenzioso** per il recupero “giudiziale” del credito ereditato dalla sig.ra Stefanini.

Contenzioso che, a parere dello scrivente, potrebbe essere **foriero di spese e di pochi risultati per il Comune**, posto che quand'anche un futuro giudizio dovesse concludersi con una sentenza favorevole per l'Amministrazione, con condanna di A.F.G. S.r.l. a rimborsare al Comune l'importo di Euro 165.000,00, tale credito, stante la natura di Società Responsabilità Limitata di controparte, *non potrebbe che essere soddisfatto sul patrimonio societario (2462 cod. civ.)*, in tutta probabilità, di non esaustiva capienza e solvibilità.

Rilevo, inoltre, che il termine (29 dicembre 2009) per dare esecuzione al preliminare di acquisto sottoscritto dalla defunta sig.ra Stefanini è venuto a scadenza prima della sua morte (14 gennaio 2010). Tanto significa che, in sede di un futuro giudizio, non si potrebbe escludere un'eccezione della Società - pur di dubbia fondatezza considerato il tenore delle comunicazioni citate in premessa- tesa ad *accertare il proprio diritto a ritenere la caparra in precedenza corrisposta, ai sensi dell'art. 1385, comma 2 cod. civ.*, posto che, in effetti, la mancata stipula del contratto definitivo è inizialmente dipesa

dalla promissaria acquirente (e, in seguito, dal Comune quale erede universale della sig.ra Stefanini).

Nessun dubbio pare pertanto sussistere sulla **convenienza, in termini di tempi, costi e risultati**, dell'adesione all'accordo da ultimo proposto dalla Società rispetto alla via contenziosa.

*

Sotto altro profilo, ritengo di potere **escludere qualsivoglia profilo di responsabilità erariale nell'operazione**, pur se l'immobile oggetto di accordo è stato valutato dall'Agenzia delle Entrate ad un prezzo (Euro 108.000,00), ben inferiore rispetto alla cifra di acquisto (Euro 165.000,00) accordata nell'ambito della transazione.

E' sì vero che può astrattamente sussistere la responsabilità degli Amministratori *"per i danni derivanti all'erario per aver proceduto all'acquisto di un complesso immobiliare a prezzo notevolmente superiore di mercato sulla base di una stima effettuata da due funzionari dell'UTE, e non tenendo conto della stima effettuata da un componente della commissione di congruità che aveva ritenuto il prezzo richiesto dalla società costruttrice sproporzionato rispetto alla qualità e all'ubicazione dell'immobile"* (Così C. Conti Lazio sez. giurisdiz., 08-01-2002, n. 3; C. Conti Lazio Sez. giurisdiz., 21-11-2006, n. 2348 e C. Conti Sicilia Sez. giurisdiz., 20-05-2008, n. 1374).

Tale principio, in tutta evidenza, non può trovare applicazione nel caso che occupa, per almeno due ordini di ragioni.

Anzitutto, poiché il **prezzo dell'immobile è già stato interamente pagato dalla sig.ra Stefanini e non vi è quindi alcun depauperamento del patrimonio comunale del "maggior prezzo" pattuito rispetto al valore stimato dall'Agenzia dell'Entrate.**

In secondo luogo, come ricordato dalla Corte dei Conti nella recente sentenza già richiamata: **"la richiesta attestazione della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio non riesce a trovare piana applicazione alla fattispecie transattiva, posto che, in questo caso, oltre all'ammontare del credito ed al valore del bene immobile da trasferire, vanno valutate gli ulteriori elementi che, nel loro complesso, concorrono a definire il quadro di convenienza economica della transazione"** (C. Conti - Lombardia, n. 310/2015 succitata).

Al riguardo, nel richiamare le osservazioni di cui sopra in punto all'indubbia convenienza, in termini di risultato, dell'adesione alla proposta, evidenzio come anche l'"esborso" dell'I.V.A. sulla compravendita costituisce comunque un importo di certo **infe-**

riore rispetto ai costi preventivabili per un giudizio (comprensivo di più gradi di cognizione e dei costi di esecuzione).

*

Tanto considerato, nel trasmettere il presente parere agli Uffici in indirizzo per le determinazioni di competenza, rimango a disposizione per l'eventualità di ogni ulteriore approfondimento o chiarimento.

Cordiali saluti.


(avv. Federico Gualandi)



COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

(Provincia di BOLOGNA)

Piazza Marconi n. 1 - 40035 Castiglione dei Pepoli

Tel. 0534/801611 - Fax 0534/801700

P.I. 00702191206

C.F. 80014510376

Allegato A) alla delibera n. 66 /GC del 27/07/2016

avente ad oggetto: **ACCORDO STRAGIUDIZIALE CON SOC. AGF IMMOBILIARE SRL A DEFINIZIONE DELLA CONTROVERSIA RELATIVA ALLA EREDITA' DELLA SIGORA STEFANINI SAURA - DETERMINAZIONI.**

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del Decreto Leg.vo 18.08.2000 n. 267 e con riferimento alla deliberazione sopra indicata, il/i sottoscritto/i esprime/mono:

Parere *Favorevole* sulla *Regolarità Tecnica*

IL RESPONSABILE DI AREA
(F.to Aldrovandi Alessandro)

Parere *Favorevole* sulla *Regolarità Contabile*

IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA
(F.to Antonelli Denise)

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to FABBRI MAURIZIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT.SSA BRIZZI CLEMENTINA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata sulla sezione Albo Pretorio del sito web istituzionale di questo Comune dal 28/07/2016 al 12/08/2016, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 - 1° co. - del D. Lgs. 267 del 18.08.2000 e dell'art. 32 - 1° co. - della L. 69 del 18.06.2009, e viene inoltre contestualmente comunicata ai capigruppo consiliari come previsto dall'art. 125 del D. Lgs. 267/2000.

Castiglione dei Pepoli, addì 28/07/2016

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE
F.to COLLINA ROBERTA

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, il giorno **27/07/2016**

☒ perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 - 4° c.- D.Lgs. 267/18.08.2000)

☐ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 - 3° c.- D.Lgs. 267/18.08.2000)

Castiglione dei Pepoli, addì 27/07/2016

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE
F.to COLLINA ROBERTA

Si attesta che la presente deliberazione è copia conforme al suo originale per quanto riguarda il contenuto del provvedimento e per quanto riguarda tutte le attestazioni ad esso riferite.

Castiglione dei Pepoli, addì 28/07/2016

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE
