



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COMUNE DI CARTURA

PROVINCIA DI PADOVA

ORIGINALE

APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO TRANSATTIVO CON LEVITICUS SPV SRL RELATIVO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 102/2017 R. ESEC. IMM. TRIBUNALE DI PADOVA

Nr. Progr. **49**

Data **17/10/2023**

Seduta Nr. **7**

Adunanza ORDINARIA Seduta PUBBLICA di PRIMA convocazione

L'anno DUEMILAVENTITRE questo giorno DICIASSETTE del mese di OTTOBRE alle ore 20:06 convocata con le prescritte modalità, Solita sala delle Adunanze si è riunito il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano:

Cognome e Nome	Ass.	Pres.	Cognome e Nome	Ass.	Pres.
NEGRISOLO SERENELLA		X			
BAZZA SILVESTRO		X			
LORIN ALADINO		X			
FURLAN FABIO		X			
ROCCA SANDRO		X			
AGOSTINI ENRICO		X			
PERMUNIAN LAURA		X			
IROLDI CHIARA		X			
SGARAVATO GIULIA		X			
FRANZOLIN PASQUALINA		X			
ZANARDO MASSIMO	X				
IROLDI SUSANNA		X			
BANZATO MERIS		X			
TOTALE Presenti n. 12			TOTALE Assenti n. 1		

Assessori Extraconsiliari

SILVESTRIN LORIS _____ Presente
ZANOVELLO SILVIA _____ Presente

Assenti Giustificati i signori:

ZANARDO MASSIMO

Assenti Non Giustificati i signori:

Nessun convocato risulta assente ingiustificato

Partecipa alla seduta incaricato della redazione del verbale il SEGRETARIO COMUNALE del Comune, Sig./Sig.ra Dott.ssa SARA TILLATI.

Vengono designati al ruolo di scrutatori i Signori: AGOSTINI ENRICO, SGARAVATO GIULIA, BANZATO MERIS

In qualità di SINDACO, il Sig./Sig.ra SERENELLA NEGRISOLO assume la presidenza e, constatata la legalità della adunanza, dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti

- il D.U.P. 2023/2025 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 31 gennaio 2023 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il Bilancio di Previsione Finanziario 2023/2025 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 22 marzo 2023 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il PEG 2023 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 28 marzo 2023 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il PIAO 2023/2025 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 31 del 28 marzo 2023 e successive modificazioni ed integrazioni;

Premesso che

- con sentenza in data 10/10/2017 n. 178 il Tribunale di Padova ha dichiarato il fallimento della società E.DI.LE. S.r.l. in liquidazione, con sede in Padova (PD), Via Niccolò Tommaseo n. 15 - C.F./P.IVA 03816730281 [Fall n. 174/2017, in seguito indicato anche come "Fallimento"];

- con domanda datata 18/12/2017 il Comune di Cartura, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Michele Greggio e Patrizia Dall'Oco, chiedeva che *"accertato e dichiarato il diritto di proprietà del Comune di Cartura dell'unità immobiliare avente una superficie complessiva di mq. 129 lordi e mq. 116,93 calpestabili, ubicata al piano terra del fabbricato ad uso residenziale/commerciale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985 – Catasto Terreni del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985, ed individuata con contorno rosso (locale "A") nella planimetria allegata sub "C" al contratto di permuta, Repertorio n. 58826 Raccolta n. 7858 Notaio Saglietti di Padova, sottoscritto in data 1/12/2009) tra il Comune di Cartura e la Società E.DI.LE. S.r.l., nonché il diritto di comproprietà del Comune medesimo delle parti condominiali ex art. 1117 c.c. del predetto fabbricato, [venisse disposta] l'immediata consegna dell'unità immobiliare sopra individuata ai sensi degli artt. 93 e 103 L.F., nonché, ai sensi dell'art. 93, comma 8, L.F. la sospensione della liquidazione del bene oggetto di domanda"*;

- con separata domanda datata 20/12/2017 il Comune di Cartura, patrocinato dai medesimi legali sopra citati, chiedeva che *"accertato il diritto di proprietà del Comune di Cartura dell'unità immobiliare avente una superficie complessiva di mq. 113, posta al piano terra del fabbricato ad uso residenziale/commerciale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985 – Catasto Terreni del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985, ed individuata con contorno rosso (locale "B") nella planimetria allegata sub "C" alla "Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero "Piazza De Gasperi" relativo alla Z.T.O. "B/30" n. 58827 rep. – 7859 racc. Notaio Bruno Saglietti di Padova sottoscritta in data 1/12/2009 tra il Comune di Cartura e la Società E.DI.LE S.r.l.; [venisse disposta] l'immediata consegna dell'unità immobiliare sopra individuata, ai sensi*

degli artt. 93 e 103 L.F., nonché, ai sensi dell'art. 93, comma 8, L.F. la sospensione della liquidazione del bene oggetto di domanda";

- con decreto in data 9/05/2018 il Giudice Delegato dichiarava esecutivo lo stato delle rivendiche, rigettando entrambe le domande del Comune di Cartura;

- avverso tale provvedimento il Comune, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Michele Greggio e Patrizia Dall'Oco, proponeva opposizione ex art. 98 L.F., chiedendo, *"ogni avversa istanza ed eccezione respinta, in modifica dello stato delle rivendiche dichiarato esecutivo con decreto del Giudice Delegato in data 09/05/2018, 1) accertato e dichiarato il diritto di proprietà del Comune di Cartura della porzione immobiliare avente una superficie complessiva di mq. 129 lordi e mq. 116,93 calpestabili, ubicata al piano terra del fabbricato ad uso residenziale/commerciale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985 – Catasto Terreni del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985, ed individuata con contorno rosso (locale "A") nella planimetria allegata sub "C" al contratto di permuta, Repertorio n. 58826 Raccolta n. 7858 Notaio Saglietti di Padova, sottoscritto in data 1/12/2009 tra il Comune di Cartura e la Società E.DI.LE. S.r.l., nonché il diritto di comproprietà del Comune medesimo delle parti condominiali ex art. 1117 c.c. del predetto fabbricato, disporsi ai sensi degli artt. 93 e 103 L.F. l'immediata consegna della predetta porzione immobiliare in favore dell'opponente Comune di Cartura; 2) accertato il diritto di proprietà del Comune di Cartura della porzione immobiliare avente una superficie complessiva di mq. 113, posta al piano terra del fabbricato ad uso residenziale/commerciale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985 – Catasto Terreni del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985, ed individuata con contorno rosso (locale "B") nella planimetria allegata sub "C" alla "Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero "Piazza De Gasperi" relativo alla Z.T.O. "B/30" n. 58827 rep. – 7859 racc. Notaio Bruno Saglietti di Padova sottoscritta in data 1/12/2009 tra il Comune di Cartura e la Società E.DI.LE S.r.l.; disporsi ai sensi degli artt. 93 e 103 L.F. l'immediata consegna della predetta porzione immobiliare in favore dell'opponente Comune di Cartura"; 3) disporsi ai sensi dell'art. 93, comma 8, L.F. la sospensione della liquidazione dei beni oggetto di domanda*"; Spese e competenze di giudizio interamente rifiutate";

- il Comune precisava che nell'atto di permuta 01/12/2009 Repertorio n. 58826 - Raccolta n. 7858 Notaio Bruno Saglietti di Padova, trascritto in data 23/12/2009 ai n.ri 49151/27485 tra il Comune ed EDILE veniva specificato che *"Le parti consentono quindi la trascrizione immediata del presente contratto, anche relativamente al trasferimento della porzione immobiliare del futuro fabbricato, mediante indicazione nella nota di trascrizione, relativamente a quest'ultima, dell'immobile in oggetto con soli dati dal Catasto terreni; resta ovviamente inteso che la presente permuta, una volta ultimata la costruzione, avrà come effetto quello di trasferire automaticamente al Comune di Cartura la proprietà della porzione immobiliare corrispondente a quanto sopra specificato con le relative parti comuni condominiali, e di ciò sarà altresì dato atto nella nota di trascrizione"* (articolo 2

atto di permuta 1 dicembre 2009);

- la causa veniva iscritta al numero di **R.G. 4795/2018** e assegnata al Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni;

- con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 24/01/2019 si costituiva in giudizio il Fallimento, rappresentato e difeso dall'Avv. Viviana Peruzzo, contestando integralmente l'atto di opposizione e chiedendo il rigetto delle domande tutte del Comune;

- con atto datato 11/01/2017 Banco BPM S.p.A. [C.F., P. IVA e n. Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09722490969, con sede legale in Milano, Piazza F. Meda n. 4, e sede Amministrativa in Verona (VR), P.zza Nogara n. 2 - istituto incorporante l'allora Banco Popolare S.C. in seguito a atto di fusione dd. 13.12.2016 di rep. e racc. nn. 13501/7087, Notaio Dott. Carlo Marchetti di Milano, a propria volta incorporante l'allora Banca Popolare di Verona - San Geminiano e San Prospero S.p.A. in seguito ad atto di fusione dd. 20.12.2011 di rep. n. 56753/20927 Notaio Dott. Marco Porceddu Cilione di Verona], rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandra Calogero, sottoponeva a pignoramento i beni di piena proprietà della società "E.DI.LE. s.r.l. in liquidazione" con rispettive ragioni, accessori e pertinenze all'epoca così catastalmente censiti COMUNE DI CARTURA (PD) - N.C.E.U. - FG. 10 mapp. 985 di 2403 mq. - cat. F/1 (nel quale vi sono gli immobili oggetto delle pretese del Comune e di cui al succitato giudizio di opposizione N. 4795/5018 R.G.); COMUNE DI CARTURA (PD) - N.C.T. - FG. 10 mapp. 985 di 2403 mq. - cat. EU con partecipazione proporzionale alle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e, per l'effetto, è stata radicata la procedura esecutiva immobiliare N. 102/2017 R. Esec. Imm. innanzi al Tribunale di Padova – G.E. Dott. Amenduni;

- in data 28/12/2018, nell'ambito di una più ampia operazione di cartolarizzazione ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130, Banco BPM S.p.A., in forza di contratto di cessione di crediti con efficacia economica 30/06/2018 ed efficacia giuridica 28/12/2018, ha ceduto in favore della società **Leviticus SPV S.r.l.** una serie di crediti classificati a sofferenza, tra i quali quello relativo al titolo azionato *in executivis* nell'ambito della succitata procedura esecutiva. Unitamente ai crediti sono stati ceduti in favore di Leviticus SPV anche tutte le garanzie agli stessi connesse: con specifico riferimento al credito come sopra azionato in via esecutiva nei confronti della società E.DI.LE S.r.l., trattasi della garanzia ipotecaria accesa presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 23/12/2009 ai nn. 49154 R.G. e 11628 R.P. Con comparsa in data 19/02/2020 Leviticus SPV ha pertanto svolto intervento ex art. 111 c.p.c. nella predetta procedura esecutiva N. 102/2017;

- il CTU Arch. Davide Ravarotto nominato nella procedura esecutiva N. 102/2017, ha provveduto a presentare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova, settore Territorio, il "*modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali accertamento della proprietà immobiliare urbana*", mediante il quale è stato frazionato il compendio immobiliare pignorato, da cui è stata generata -ex aliis- l'unità oggi così catastalmente censita: COMUNE DI CARTURA (PD) - N.C.E.U. - FG. 10 mapp. 985 sub 13 - cat F/3 - piano T, avente una superficie complessiva di mq. 143,72;

- contestualmente alla presente, il Comune ha formulato al Fallimento E.DI.LE S.r.l. in liquidazione una proposta per la definizione di tutte le vertenze pendenti tra le parti, ivi incluso il giudizio ex art. 98 L.F. N. 4795/2018 R.G. di cui sopra, proposta che prevede, tra le altre pattuizioni e per quanto di interesse di LEVITICUS SPV S.r.l., la non opposizione del Fallimento (alla prossima udienza del procedimento N. 4795/2018 R.G. o a quella eventualmente successiva fissata per la precisazione delle conclusioni) all'ammissione del Comune di Cartura allo stato passivo delle rivendiche in relazione all'unità immobiliare citata al punto L) che precede, oggetto del contratto di permuta 1° dicembre 2009, Repertorio n. 58826 Raccolta n. 7858 Notaio Bruno Saglietti di Padova, posta al piano terra del fabbricato ad uso commerciale-residenziale di cui in premesse, oggi catastalmente censita: COMUNE DI CARTURA (PD) - N.C.E.U. - FG. 10 mapp. 985 sub 13 - cat F/3 - piano T, avente una superficie complessiva di mq. 143,72.

Vista la nota dell'Avv. Michele Greggio, quale Legale incaricato dal Comune, pervenuta in data 26 luglio 2021 al n. 5393 di protocollo, contenente la bozza (allegato **sub "A"**) di un accordo transattivo con la procedura fallimentare e con il creditore fondiario che consenta di addivenire a una rapida definizione delle controversie, evitando l'alea tipica e l'incertezza di un contenzioso processuale in cui la procedura fallimentare ha contestato ogni singola richieste del Comune, sia per quanto attiene alle rivendiche, sia per quanto attiene alle pretese creditorie;

Considerato che, in merito ai crediti per i quali è stata avanzata richiesta di insinuazione al passivo, appare probabile il mancato soddisfacimento delle pretese creditorie, una volta che fosse ottenuto il riconoscimento del diritto di insinuarsi al passivo, in quanto l'ipoteca è stata iscritta a garanzia di un finanziamento di oltre tre milioni di euro e l'attivo fallimentare appare costituito unicamente dal fabbricato ad uso commerciale-residenziale;

Rilevato che, per contro, la definizione in via stragiudiziale consente al Comune di ottenere un vantaggio economico rappresentato dal mancato esborso di denaro a seguito della compensazione operata tra il credito riconosciuto per omesso versamento dell'IMU e la somma dovuta a congruaglio dallo stesso Comune a favore della procedura fallimentare, nonché di ottenere che nel bando di vendita dell'edificio, sia inserito l'obbligo per l'aggiudicatario/assegnatario di completare le opere di urbanizzazione primaria all'interno del piano di recupero, con riferimento alle quali era stata formulata appunto istanza di ammissione al passivo fallimentare;

Richiamate di seguito le clausole principali dell'accordo transattivo:

- Leviticus SPV S.r.l. si impegna a prestare il proprio assenso allo svincolo parziale dell'ipoteca accesa sull'unità catastalmente censita COMUNE DI CARTURA (PD) - N.C.E.U. - FG. 10 mapp. 985 sub 13 - cat F/3 - piano T, con atto da compiersi, a cura e spese del Comune, avanti a Notaio indicato dal Comune medesimo, in attuazione del provvedimento con cui il Tribunale di Padova, definendo il giudizio n. 4795/2018 R.G., in accoglimento delle conclusioni concordi del Comune e del

Fallimento, disporrà la consegna della predetta unità immobiliare al Comune medesimo;

- Leviticus SPV S.r.l. si impegna a depositare, nell'ambito della procedura esecutiva rubricata avanti al Tribunale di Padova al n. 102/2017 R.G. Es. Imm. rinuncia parziale agli atti esecutivi e contestuale istanza di riduzione del pignoramento e assenso alla cancellazione parziale della relativa trascrizione limitatamente all'unità oggi così catastalmente censita: COMUNE DI CARTURA (PD) - N.C.E.U. - FG. 10 mapp. 985 *sub* 13 - cat F/3 - piano T, avente una superficie complessiva di mq. 143,72;
- Il Comune riconosce espressamente -ora per allora- che, a fronte del corretto adempimento di quanto indicato alle condizioni che precedono non avrà più nulla a che avere o pretendere sui beni oggetto della procedura esecutiva rubricata avanti al Tribunale di Padova al n. 102/2017 R.G. e, al contempo rinuncia sin d'ora a proporre opposizione all'esecuzione immobiliare n. 102/2017 RG Es. Imm. Tribunale di Padova per qualsivoglia titolo o ragione;
- Leviticus si impegna a chiedere, unitamente al Fallimento E.D.I.LE S.r.l., al Giudice dell'Esecuzione della procedura N. 102/2017 R.Esec.Imm. che venga previsto nel bando di vendita l'obbligo per il soggetto aggiudicatario di completare le opere di urbanizzazione primaria mancanti nell'ambito del Piano di Recupero "Piazza De Gasperi relativo alla Z.T.O. B/30", siccome individuate nell'integrazione della perizia redatta dall'Arch. Ravarotto datata 9 gennaio 2021 depositata nell'ambito della predetta procedura, fermo restando che il Comune nulla potrà addebitare, pretendere o chiedere né al Fallimento né a Leviticus nel caso in cui il Giudice dell'Esecuzione non dovesse accogliere la predetta richiesta;
- la transazione non ha natura novativa e conseguentemente nel caso in cui le parti fossero inadempienti ad uno qualsiasi degli obblighi da essa previsti avranno la facoltà alternativa di chiedere e agire per l'adempimento della presente Transazione ovvero risolvere quest'ultima con comunicazione a mezzo PEC ovvero a mezzo raccomandata a/r;

Acquisito il parere del Revisore dei Conti ai sensi dell'art. 239 del T.U.E.L. (Allegato sub "B");

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, parte integrante dell'atto, espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 – 1° comma e 147 bis – 1° comma del D. Lgs. n. 267/2000;

Dato atto che con il rilascio del parere favorevole di regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione il Responsabile del Servizio e l'istruttore attestano l'insussistenza del conflitto di interessi anche solo potenziale e di gravi ragioni di convenienza che impon-

gano un dovere di astensione dall'esercizio della funzione di cui al presente provvedimento, sia in capo all'istruttore dell'atto sia in capo al Responsabile firmatario dell'atto medesimo;

Acquisito il parere favorevole di regolarità contabile, parte integrante dell'atto, espresso dal Responsabile del Finanziario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 – 1° comma e 147 bis – 1° comma del D. Lgs. n. 267/2000;

Il Sindaco chiede al Segretario se possibile trattare i due punti all'ordine del giorno unitariamente ed ha conferma che si può fare una unica trattazione. Cede poi la parola all'Assessore esterno Arch. Silvestrin;

L'Assessore esterno Silvestrin precisa che si tratta della prosecuzione dell'ultimo atto della precedente Amministrazione relativamente all'area ex Masiero e relativo fallimento. Aggiunge poi che è opportuno descrivere com'è sorta la questione, precisando che in occasione dell'analisi della proposta di deliberazione di permuta l'Arch. Silvestrin che era all'opposizione si era dichiarato contrario all'approvazione della medesima e non ha partecipato al voto. In questa occasione quindi dà lettura di parte della deliberazione n. 14 del 15/05/2008 soffermandosi sulle motivazioni della propria non condivisione all'approvazione. Approvare una permuta è operazione legittima e anche corretta ma resta una scelta politica, non tecnica. Nel caso in esame però la permuta è fra la quota, tra l'altro ricevuta in donazione, con contropartita una fotocopia. Spiega con un esempio: compro un immobile sulla carta, l'impresa fallisce e resta il pezzo di carta, senza polizza fidejussoria adeguata. L'Arch. Silverstrin si chiede se è possibile che in quindici anni, con due mandati Zanardo e un mandato Franzolin, nessuno si sia accorto di niente. L'Assessore esterno Silvestrin continua leggendo la parte della transazione in cui il Curatore Fallimentare respinge la rivendica di "Carta" in quanto l'istanza non è appropriata. A questo punto si tratta di portare a casa quello che è possibile recuperare, pur in misura minore a quanto spettava inizialmente. C'era un Sindaco Commercialista, Assessore al Bilancio, Revisore del Conto che non si accorge delle anomalie. Un fallimento può capitare ma ce ne sono stati un po' troppi di fallimenti in 15 anni e l'Amministrazione avrebbe dovuto vigilare. Tra l'altro la Biblioteca è ancora dov'era. L'Assessore conclude dicendo che non si dilunga ma chi è stato protagonista ed è presente dovrebbe spiegare il perché delle scelte politiche. Chiede al Segretario Comunale di allegare i verbali di deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 15/05/2008 (Allegato sub "C");

Il Sindaco riprende la parola il Sindaco e ricorda che si sono persi importi e metri cubi e invita l'Assessore esterno Silvestrin a citare i numeri;

L'Assessore esterno Silvestrin riprende la parola e specifica che la posta stanziata nel Bilancio 2021 era di Euro 300 mila e, ammesso che l'operazione abbia successo, si perde la metà dei metri cubi originari. La cifra in gioco è importante e su questo sollecita una riflessione. Considera in conclusione che elaborare un Piano Guida che abbassa la cubatura e portare la cubatura tra la Scuola e la Corte Buzzaccarini a 5.000 metri cubi e 11 metri di altezza pare incoerente e chiede al Consigliere Franzolin di spiegare le motivazioni;

Il Consigliere Franzolin interviene rispondendo che c'era anche il Consigliere Bazza presente in Consiglio Comunale al momento del sorgere della questione;

Il Sindaco passa la parola al Consigliere Bazza per la replica;

Il Consigliere Bazza precisa che nel 2008 era un semplice Consigliere mentre lo spostamento della cubatura è del 2019, anno in cui non era più Consigliere. Aggiunge che fa pensare la faciloneria delle fidejussioni della durata di solo un anno e che due fallimenti con gli stessi protagonisti sono una circostanza molto significativa;

Il Consigliere Franzolin presenta una dichiarazione di voto che legge (Allegato sub "D");

Non essendovi altri interventi il Sindaco pone la proposta di deliberazione in votazione, che con voti palesi consegue il seguente risultato, accertato come per legge:

presenti	n. 12
voti favorevoli	n. 10
voti contrari	n. 0
astenuti	n. 2 (Banzato,Iroldi Susanna)

DELIBERA

1. **Di approvare** per le motivazioni in premessa indicate, la proposta di accordo transattivo relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. 102/2017 R. Esec. Imm. Tribunale di Padova, che si allegata lla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (**sub "A"**);
2. **Di autorizzare** il Responsabile dell'Area Tecnica a sottoscrivere l'accordo transattivo, di cui al punto precedente, eventualmente apportando le variazioni non sostanziali, purché nel rispetto delle principali clausole individuate in premessa;
3. **Di incaricare** i responsabili dei settori interessati all'adozione di tutti gli atti conseguenti all'approvazione della presente deliberazione, ove necessario.

Successivamente su proposta del Sindaco, vista l'urgenza nel provvedere

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione palese, accertata come per legge e proclamata dal Sindaco-Presidente:

presenti	n. 12
voti favorevoli	n. 10
voti contrari	n. 0
astenuti	n. 2 (Banzato,Iroldi Susanna)

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi del comma 4, articolo 134, del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267 (TUEL).

-
Spett.le

Gardant Liberty Servicing S.p.A.

n.q. di mandataria di Leviticus SPV S.r.l.

a mezzo pec: gardantlibertyservicingspa@legalmail.it

e p.c. al legale costituito nella p.e.i. Trib. Padova n. 102/2017 R.G. Es. Imm.

Avv. Alessandra Calogero

a mezzo pec: alessandra.calogero@servicepec.it

Il **COMUNE DI CARTURA** (PD), C.F. 80009210289, Piazza De Gasperi n. 2/3, in persona di.....nato a il, domiciliato per la carica presso la sede municipale, che interviene nel presente atto in qualità di Responsabile del Settore....., competente in materia di Patrimonio comunale, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Cartura in forza dell'art. 107, comma 3, D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché in forza della delibera di Consiglio comunale, (di seguito per brevità anche "**Comune**"),

premesso che

A) con sentenza in data 10/10/2017 n. 178 il Tribunale di Padova ha dichiarato il fallimento della società E.DI.LE. S.r.l. in liquidazione, con sede in Padova (PD), Via Niccolò Tommaseo n. 15 - C.F./P.IVA 03816730281 [Fall n. 174/2017, in seguito indicato anche come "Fallimento"];

B) con domanda datata 18/12/2017 il Comune di Cartura, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Michele Greggio e Patrizia Dall'Oco, chiedeva "*accertato e dichiarato il diritto di proprietà del Comune di Cartura dell'unità immobiliare avente una superficie complessiva di mq. 129 lordi e mq. 116,93 calpestabili, ubicata al piano terra del fabbricato ad uso residenziale/commerciale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985 – Catasto Terreni del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985, ed individuata con contorno rosso (locale "A") nella planimetria allegata sub "C" al contratto di permuta, Repertorio n. 58826 Raccolta n. 7858 Notaio Saglietti di Padova, sottoscritto in data 1/12/2009) tra il Comune di Cartura e la Società E.DI.LE. S.r.l., nonché il diritto di comproprietà del Comune medesimo delle parti condominiali ex art. 1117 c.c. del predetto fabbricato, l'immediata consegna dell'unità immobiliare sopra individuata ai sensi*

degli artt. 93 e 103 L.F., nonché, ai sensi dell'art. 93, comma 8, L.F. la sospensione della liquidazione del bene oggetto di domanda”;

C) con separata domanda datata 20/12/2017 il Comune di Cartura, patrocinato dai medesimi legali sopra citati, chiedeva *“accertato il diritto di proprietà del Comune di Cartura dell'unità immobiliare avente una superficie complessiva di mq. 113, posta al piano terra del fabbricato ad uso residenziale/commerciale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985 – Catasto Terreni del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985, ed individuata con contorno rosso (locale “B”) nella planimetria allegata sub “C” alla “Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero “Piazza De Gasperi” relativo alla Z.T.O. “B/30” n. 58827 rep. – 7859 racc. Notaio Bruno Saglietti di Padova sottoscritta in data 1/12/2009 tra il Comune di Cartura e la Società E.DI.LE S.r.l.; l'immediata consegna dell'unità immobiliare sopra individuata, ai sensi degli artt. 93 e 103 L.F., nonché, ai sensi dell'art. 93, comma 8, L.F. la sospensione della liquidazione del bene oggetto di domanda”;*

D) con decreto in data 9/05/2018 il Giudice Delegato dichiarava esecutivo lo stato delle rivendiche, rigettando entrambe le domande del Comune di Cartura;

E) avverso tale provvedimento il Comune, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Michele Greggio e Patrizia Dall'Oco, proponeva opposizione ex art. 98 L.F., chiedendo, *“ogni avversa istanza ed eccezione respinta, in modifica dello stato delle rivendiche dichiarato esecutivo con decreto del Giudice Delegato in data 09/05/2018, 1) accertato e dichiarato il diritto di proprietà del Comune di Cartura della porzione immobiliare avente una superficie complessiva di mq. 129 lordi e mq. 116,93 calpestabili, ubicata al piano terra del fabbricato ad uso residenziale/commerciale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985 – Catasto Terreni del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985, ed individuata con contorno rosso (locale “A”) nella planimetria allegata sub “C” al contratto di permuta, Repertorio n. 58826 Raccolta n. 7858 Notaio Saglietti di Padova, sottoscritto in data 1/12/2009 tra il Comune di Cartura e la Società E.DI.LE S.r.l., nonché il diritto di comproprietà del Comune medesimo delle parti condominiali ex art. 1117 c.c. del predetto fabbricato, disporsi ai sensi degli artt. 93 e 103 L.F. l'immediata consegna della predetta porzione immobiliare in favore dell'opponente Comune di Cartura; 2) accertato il diritto di proprietà del Comune di Cartura della porzione immobiliare avente una superficie complessiva di mq. 113, posta al piano terra del fabbricato ad uso residenziale/commerciale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985 – Catasto Terreni del Comune di Cartura, Foglio 10, particella 985, ed individuata con contorno rosso (locale “B”) nella planimetria allegata sub “C” alla “Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero “Piazza De Gasperi” relativo alla Z.T.O. “B/30” n. 58827 rep. – 7859 racc. Notaio Bruno Saglietti di Padova sottoscritta in data 1/12/2009 tra il Comune di Cartura e la Società E.DI.LE S.r.l.; disporsi ai sensi degli artt. 93 e*

103 L.F. *l'immediata consegna della predetta porzione immobiliare in favore dell'opponente Comune di Cartura*"; 3) *disporsi ai sensi dell'art. 93, comma 8, L.F. la sospensione della liquidazione dei beni oggetto di domanda*"; *Spese e competenze di giudizio interamente rifiute*". Il Comune precisava che nell'atto di permuta 01/12/2009 Repertorio n. 58826 - Raccolta n. 7858 Notaio Bruno Saglietti di Padova, trascritto in data 23/12/2009 ai n.ri 49151/27485 tra il Comune ed EDILE veniva specificato che *"Le parti consentono quindi la trascrizione immediata del presente contratto, anche relativamente al trasferimento della porzione immobiliare del futuro fabbricato, mediante indicazione nella nota di trascrizione, relativamente a quest'ultima, dell'immobile in oggetto con soli dati dal Catasto terreni; resta ovviamente inteso che la presente permuta, una volta ultimata la costruzione, avrà come effetto quello di trasferire automaticamente al Comune di Cartura la proprietà della porzione immobiliare corrispondente a quanto sopra specificato con le relative parti comuni condominiali, e di ciò sarà altresì dato atto nella nota di trascrizione"* (articolo 2 atto di permuta 1 dicembre 2009);

F) la causa veniva iscritta al numero di **R.G. 4795/2018** e assegnata al Giudice Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni;

G) con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 24/01/2019 si costituiva in giudizio il Fallimento, rappresentato e difeso dall'Avv. Viviana Peruzzo, contestando integralmente l'atto di opposizione e chiedendo il rigetto delle domande tutte del Comune;

H) con atto datato 11/01/2017 Banco BPM S.p.A. [C.F., P. IVA e n. Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09722490969, con sede legale in Milano, Piazza F. Meda n. 4, e sede Amministrativa in Verona (VR), P.zza Nogara n. 2 - istituto incorporante l'allora Banco Popolare S.C. in seguito a atto di fusione dd. 13.12.2016 di rep. e racc. nn. 13501/7087, Notaio Dott. Carlo Marchetti di Milano, a propria volta incorporante l'allora Banca Popolare di Verona - San Geminiano e San Prospero S.p.A. in seguito ad atto di fusione dd. 20.12.2011 di rep. n. 56753/20927 Notaio Dott. Marco Porceddu Cilione di Verona], rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandra Calogero, sottoponeva a pignoramento i beni di piena proprietà della società "E.DI.LE. s.r.l. in liquidazione" con rispettive ragioni, accessori e pertinenze all'epoca così catastalmente censiti COMUNE DI CARTURA (PD) - N.C.E.U. - FG. 10 mapp. 985 di 2403 mq. - cat. F/1 (nel quale vi sono gli immobili oggetto delle pretese del Comune e di cui al succitato giudizio di opposizione N. 4795/5018 R.G.); COMUNE DI CARTURA (PD) - N.C.T. - FG. 10 mapp. 985 di 2403 mq. - cat. EU con partecipazione proporzionale alle parti ed impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. e, per l'effetto, è stata radicata la procedura esecutiva immobiliare N. 102/2017 R. Esec. Imm. innanzi al Tribunale di Padova – G.E. Dott. Amenduni;

I) in data 28/12/2018, nell'ambito di una più ampia operazione di cartolarizzazione ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130, Banco BPM S.p.A., in forza di contratto di cessione di crediti con

efficacia economica 30/06/2018 ed efficacia giuridica 28/12/2018, ha ceduto in favore della società **Leviticus SPV S.r.l.** una serie di crediti classificati a sofferenza, tra i quali quello relativo al titolo azionato *in executivis* nell'ambito della succitata procedura esecutiva. Unitamente ai crediti sono stati ceduti in favore di Leviticus SPV anche tutte le garanzie agli stessi connesse: con specifico riferimento al credito come sopra azionato in via esecutiva nei confronti della società E.DI.LE S.r.l., trattasi della garanzia ipotecaria accesa presso la Conservatoria dei RR.II. di Padova in data 23/12/2009 ai nn. 49154 R.G. e 11628 R.P. Con comparsa in data 19/02/2020 Leviticus SPV ha pertanto svolto intervento ex art. 111 c.p.c. nella predetta procedura esecutiva N. 102/2017;

L) il CTU Arch. Davide Ravarotto nominato nella procedura esecutiva N. 102/2017, ha provveduto a presentare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Padova, settore Territorio, il "*modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali accertamento della proprietà immobiliare urbana*", mediante il quale è stato frazionato il compendio immobiliare pignorato, da cui è stata generata -*ex aliis*- l'unità oggi così catastalmente censita: COMUNE DI CARTURA (PD) - N.C.E.U. - FG. 10 mapp. 985 sub 13 - cat F/3 - piano T, avente una superficie complessiva di mq. 143,72;

M) contestualmente alla presente, il Comune ha formulato al Fallimento E.DI.LE S.r.l. in liquidazione una proposta per la definizione di tutte le vertenze pendenti tra le parti, ivi incluso il giudizio ex art. 98 L.F. N. 4795/2018 R.G. di cui sopra, proposta che prevede, tra le altre pattuizioni e per quanto di interesse di LEVITICUS SPV S.r.l., la non opposizione del Fallimento (alla prossima udienza del procedimento N. 4795/2018 R.G. prevista per il 20/09/2022 o a quella eventualmente successiva fissata per la precisazione delle conclusioni) all'ammissione del Comune di Cartura allo stato passivo delle rivendiche in relazione all'unità immobiliare citata al punto L) che precede, oggetto del contratto di permuta 1° dicembre 2009, Repertorio n. 58826 Raccolta n. 7858 Notaio Bruno Saglietti di Padova, posta al piano terra del fabbricato ad uso commerciale-residenziale di cui in premesse, oggi catastalmente censita: COMUNE DI CARTURA (PD) - N.C.E.U. - FG. 10 mapp. 985 sub 13 - cat F/3 - piano T, avente una superficie complessiva di mq. 143,72.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale della presente proposta, nel caso LEVITICUS SPV S.r.l., debitamente autorizzata dai propri organi deliberanti, la accetti, le Parti converranno quanto segue:

1. Le Parti intendono, con la sottoscrizione della presente scrittura (di seguito anche "**Transazione**"), definire in via transattiva, per quanto di interesse del Comune di Cartura, la procedura esecutiva immobiliare N. 102/2017 R. Esec. Imm. Tribunale di Padova, nei termini e secondo le modalità di seguito precisati.

- 2.** La presente Transazione e la sua esecuzione non potrà essere intesa come riconoscimento da parte di Leviticus SPV S.r.l. delle ragioni e pretese del Comune deducibili in un eventuale instaurando giudizio di opposizione all'esecuzione.
- 3.** Leviticus SPV S.r.l. si impegna sin d'ora a prestare il proprio assenso allo svincolo parziale dell'ipoteca individuata alla lettera I) di cui in premesse, limitatamente all'unità catastalmente censita COMUNE DI CARTURA (PD) - N.C.E.U. - FG. 10 mapp. 985 sub 13 - cat F/3 - piano T, con atto da compiersi, a cura e spese del Comune, avanti a Notaio indicato dal Comune medesimo, entro il termine di venti giorni dal ricevimento della comunicazione da effettuarsi a Gardant Liberty Servicing S.p.A. e al legale costituito Avv. Alessandra Calogero agli indirizzi pec individuati in epigrafe, del provvedimento con cui il Tribunale di Padova, definendo il giudizio n. 4795/2018 R.G., in accoglimento delle conclusioni concordi del Comune e del Fallimento, disporrà, la consegna della predetta unità immobiliare al Comune medesimo una volta che lo stesso sarà divenuto definitivo (anche per effetto di rinuncia congiunta delle parti del giudizio ex art. 98 L.F. a proporre ricorso per Cassazione).
- 4.** Leviticus SPV S.r.l. si impegna a depositare, entro venti giorni dal ricevimento della comunicazione del provvedimento di cui al punto 3), nell'ambito della procedura esecutiva rubricata avanti al Tribunale di Padova al n. 102/2017 R.G. Es. Imm. rinuncia parziale agli atti esecutivi e contestuale istanza di riduzione del pignoramento e assenso alla cancellazione parziale della relativa trascrizione limitatamente all'unità oggi così catastalmente censita: COMUNE DI CARTURA (PD) - N.C.E.U. - FG. 10 mapp. 985 sub 13 - cat F/3 - piano T, avente una superficie complessiva di mq. 143,72. Ogni costo e/o spesa relativa e/o inerente agli adempimenti di cancellazione del pignoramento, anche parziale, di cui sopra sarà sostenuta esclusivamente dal Comune.
- 5.** Il Comune riconosce espressamente -ora per allora- che, a fronte del corretto adempimento di quanto indicato alle condizioni *sub* nn. 3] e 4] che precedono non avrà più nulla a che avere o pretendere sui beni oggetto della procedura esecutiva rubricata avanti al Tribunale di Padova al n. 102/2017 R.G. e, al contempo rinuncia sin d'ora a proporre opposizione all'esecuzione immobiliare n. 102/2017 RG Es. Imm. Tribunale di Padova per qualsivoglia titolo o ragione.
- 6.** Leviticus si impegna a chiedere, unitamente al Fallimento E.D.I.LE S.r.l., al Giudice dell'Esecuzione della procedura N. 102/2017 R.Esec.Imm. che venga previsto nel bando di vendita l'obbligo per il soggetto aggiudicatario di completare le opere di urbanizzazione primaria mancanti nell'ambito del Piano di Recupero "Piazza De Gasperi relativo alla Z.T.O. B/30", siccome individuate nell'integrazione della perizia redatta dall'Arch. Ravarotto datata 9 gennaio 2021 depositata nell'ambito della predetta procedura, fermo restando che il Comune nulla potrà

addebitare, pretendere o chiedere né al Fallimento né a Leviticus nel caso in cui il Giudice dell'Esecuzione non dovesse accogliere la predetta richiesta.

7. Le Parti convengono espressamente che la presente Transazione non ha natura novativa. Pertanto, nel caso in cui il Comune o Leviticus SPV S.r.l. siano inadempienti ad uno qualsiasi degli obblighi previsti rispettivamente a loro carico ai precedenti punti della presente Transazione nei termini qui pattuiti, le Parti avranno la facoltà alternativa di chiedere e agire per l'adempimento della presente Transazione ovvero risolvere quest'ultima con comunicazione a mezzo PEC ovvero a mezzo raccomandata a/r.

8. Le Parti si dichiarano consapevoli che il presente accordo ha carattere di estrema riservatezza e si impegnano espressamente a non divulgare a soggetti terzi il contenuto e/o l'esistenza stessa con qualsivoglia mezzo, direttamente e/o indirettamente, pena il risarcimento di tutti i danni diretti e/o indiretti che dovessero derivare. L'accordo di riservatezza non concerne la divulgazione della presente transazione effettuata in ottemperanza ed in esecuzione di obblighi o oneri informativi gravanti su Leviticus SPV e/o Gardant Liberty Servicing S.p.A. e sul Comune in ossequio alle previsioni di legge inerenti la pubblicazione delle proprie determinazioni.

9. L'imposta di registro della presente transazione sarà eventualmente dovuta solo in caso d'uso della stessa e sarà posta a carico della Parte che si sarà resa inadempiente ovvero, subordinatamente, che l'avrà utilizzata.

10. L'eventuale tolleranza di una delle Parti di comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nella presente Transazione non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigerne l'esatto adempimento.

11. Foro esclusivo per ogni controversia derivante dalla presente Transazione, dalla sua interpretazione ed esecuzione è il Foro di Padova.

12. Ogni eventuale modifica e/o emendamento potrà essere, e avrà valore, unicamente se stipulato in forma scritta.

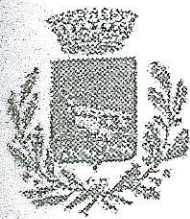
* * * * *

Qualora siate d'accordo, Vogliate trascrivere su Vostra carta intestata il contenuto della presente proposta e restituircelo sottoscritto da parte di un procuratore abilitato del *servicer* Gardant Liberty Servicing S.p.A. in segno di accettazione delle condizioni sopra indicate ed inviare detta accettazione via pec a al fine di perfezionare l'intesa transattiva.

Distinti saluti

Comune di Cartura

in persona



COMUNE DI CARTURA

PROVINCIA DI PADOVA

 ALLEGATO "A"
 AL REG. 58827
 RACC. 7859

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE - N. 14

Verbale letto, approvato e sottoscritto:

 IL PRESIDENTE
 Dr. Massimo Zanardo

 IL SEGRETARIO COMUNALE
 D.ssa Paola Peraro

N. 186 di Reg. Pubblicazione

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia della presente deliberazione viene affissa all'albo comunale in data 27 MAG. 2008 per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi.

Addi

 IL SEGRETARIO COMUNALE
 D.ssa Paola Peraro

 LA PRESENTE COPIA È CONFORME
 ALL'ORIGINALE.

Addi 18 SET. 2008

UFFICIO TECNICO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Art. 134, comma 3, T.U. 267/2000

Si certifica che la suesata deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'articolo 134, comma 3, del T.U. 267/2000.

Li 9 GIU. 2008

IL SEGRETARIO COMUNALE

OGGETTO

Approvazione del Piano di Recupero "Piazza De Gasperi" relativo alla Z.T.O. "B/30".

L'anno duemilaotto, addì quindici del mese di maggio alle ore 21,00 nella Residenza Municipale, per determinazione del Sindaco, con inviti diramati in data utile si è riunito il Consiglio Comunale in prima convocazione.

Eseguito l'appello, risultano presenti alla trattazione dell'ordine del giorno suindicato i Sig.ri:

 Presenti Assenti
 Giustif. Ingiust.

1	Zanardo Massimo	x		
2	Bazza Silvestro	x		
3	Terrassan Romano	x		
4	Tridello Andrea	x		
5	Gallinaro Rizzotto Silvia	x		
6	Bernardello Simone	x		
7	Salmistraro Angelo	x		
8	Lazzaretti Moreno	x		
9	Berto Andrea	x		
10	Zanetti Luca	x		
11	Franzolin Pasqualina	x		
12	Bego Gino	x		
13	Negrisola Serenella		x	
14	Zilio Aldo	x		
15	Rocca Sandro	x		
16	Silvestrin Loris	x		
17	Fornasiero Mirco	x		
		16	1	0

Assiste all'adunanza il Sig. D.ssa Paola Peraro Segretario Comunale.

Il Sig. Dr. Massimo Zanardo nella sua veste di Sindaco Presidente, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri: Rocca Sandro, Bernardello Simone, Gallinaro Rizzotto Silvia; invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierna adunanza.

Assistono alla seduta gli Assessori esterni: Agostini Luca e Castellan Alberta.

OGGETTO: Approvazione del Piano di Recupero "Piazza De Gasperi" relativo alla Z.T.O. "B/30".

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la Variante Generale al P.R.G. approvata con deliberazioni di G.R.V. n° 714 del 04.03.2005;
- Visto che all'interno di tale strumento urbanistico sono presenti delle zone per le quali l'edificazione è possibile soltanto attraverso uno strumento urbanistico attuativo, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 61/1985 e dalla L.R. n. 11/2004;
- Verificato che il P.R.G. vigente individua nei pressi di Piazza A. De Gasperi compresa tra Via Padova, Via Roma e la Fossa Paltana una zona residenziale di completamento (B/30) inserita nel centro abitato del capoluogo ove è previsto un intervento con obbligo di strumento urbanistico attuativo con Piano di Recupero, trattandosi di area artigianale dismessa che necessita di riqualificazione urbanistica; essa risulta di proprietà delle seguenti ditte:

Proprietari	Quota di proprietà	Volumetria ammessa pro quota dal P.R.G. Vigente
Comune di Cartura	17,30 %	mc. 1.323
Banca di Credito Cooperativo di Cartura	13,33 %	mc. 1.019
Masiero Renzo e Paolo	58,03 %	mc. 4.436
Boccardo Isidoro e Giovanni	11,34 %	mc. 867
TOTALE	100,00 %	mc. 7.645

- Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 28.02.2008 con la quale è stato adottato, ai sensi dell'art. 20 1° comma della L.R. n. 11/2004, il Piano di Recupero "Piazza De Gasperi" relativo alla Z.T.O. "B/30", a firma dell'Ing. Ernesto Trapanese e dell'Arch. Camillo Bianchi di Padova, composto dai seguenti elaborati:

I (ELABORATI TECNICI):

- ♦ TAV. 1 ESTRATTI DI PRG SCALA 1:500
- ♦ TAV. 2 ESTRATTI DI PRG SCALA 1:2000
- ♦ TAV. 3 ESTRATTO CATASTALE
- ♦ TAV. 4 RILIEVO TOPOGRAFICO
- ♦ TAV. 5 RILIEVO FABBRICATO INSISTENTE SU MAPP. 181 E 200 (ATTUALE MUNICIPIO)
- ♦ TAV. 6 RILIEVO FABBRICATO INSISTENTE SU MAPP. 198 E 182 PROPRIETÀ MASIERO
- ♦ TAV. 7 RILIEVO FABBRICATO INSISTENTE SU MAPP. 139 PROPRIETÀ B.C.C. DI CARTURA
- ♦ TAV. 8 RILIEVO FABBRICATO INSISTENTE SU MAPP. 231 PROPRIETÀ BOCCARDO
- ♦ TAV. 9 PLANIMETRIA: EDIFICI DA DEMOLIRE;

- ♦ TAV. 10 IPOTESI PLANIVOLUMETRICA DI PROGETTO
- ♦ TAV. 10 BIS FLUSSI VEICOLARI, PEDONALI, CICLOPEDONALI
- ♦ TAV. 11 IPOTESI VOLUMETRICA: PROFILI E SEZIONI URBANISTICHE
- ♦ TAV. 12 SISTEMAZIONE ESTERNA DELL'IPOTESI DI PROGETTO
- ♦ TAV. 13 SEZIONE TIPO DELLE O.U.
- ♦ TAV. 14 REGIME DELLE AREE VINCOLATE
- ♦ TAV. 15 PLANIMETRIA RETI ESISTENTI E RETI DI PROGETTO

2 (FASCICOLI):

- ♦ ELAB. A) RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
- ♦ ELAB. B) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ♦ ELAB. C) RELAZIONE SUI VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA DI INTERVENTO
- ♦ ELAB. D) PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
- ♦ ELAB. E) VERIFICA COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO
- ♦ ELAB. F) DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ♦ ELAB. G) COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ♦ ELAB. H) SCHEMA DI CONVENZIONE
- ♦ ELAB. I) ACCORDO CONVENZIONALE—ART. 6 L.R. 11/04-

Constatato che nei termini previsti al 3° comma art. 20 L.R. n. 11/2004 non è pervenuta alcuna opposizione o osservazione;

Visto l'art. 20, comma 3 e 4, della L.R. n. 11 del 23.04.2004;

Acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

Il Sindaco dà lettura della proposta di deliberazione e successivamente dell'intervento illustrativo qui riportato (All. A).

Questo progetto finalmente va a recuperare un'area degradata nel cuore del Paese: dopo l'incontro con i Proprietari si è concordato una cubatura minore e di minor impatto edilizio: otterremo una migliore viabilità pedonale ed una biblioteca a servizio della collettività.

L'area del Municipio sarà meglio valorizzata e verrà completata con il recupero anche dell'ex municipio;

Silvestrin: Vedo con piacere completarsi, questa sera, una vicenda di almeno due mandati precedenti (1989): è una vicenda di una certa complessità. E' un buon punto d'arrivo al di là delle considerazioni che farò.

Non avrei mai rinunciato a queste cubature. Avrei preferito fare un progetto unitario dei due comparti ZTO B/30 e area dell'ex Municipio C3/1.

Non si può ragionare ora in termini di crediti urbanistici perché manca lo strumento giuridico. Ho letto il parere dell'Avvocato Domenichelli agli atti: credo che ci siano tutti i requisiti per fare il credito ma mancano oggi tutti gli strumenti per concretizzarlo.

Entrando nel merito del progetto vero e proprio: sotto il profilo architettonico è un buon prodotto finale ma non vi è un buon prodotto urbanistico: questa riqualificazione urbanistica imponeva l'approvazione contestuale del progetto architettonico;

Il Sindaco precisa che è la legge che prevede questo procedimento;

Silvestrin: propongo di sospendere questa deliberazione e di proporre un intervento unitario;

- **Sindaco:** Il Comune non ha rinunciato ad alcuna cubatura ma ha effettuato una permuta con un volume realizzato.

Sull'intervento unitario non era stato pianificato nel Piano Regolatore ed avrebbe allungato ulteriormente i tempi di realizzazione. E' evidente che l'intervento sarà realizzato in armonia.

Per il progetto architettonico la legge non prevede approvazioni consiliari ed è spesso una valutazione soggettiva che dipende molto dallo stile dell' Architetto. Si è cercata una soluzione innovativa che sta precorrendo i tempi;

- **Silvestrin:** Presento la dichiarazione di non partecipazione al voto (All. "B").

Per l'intervento unitario bisognava fare una Variante Urbanistica che doveva essere fatta entro il 30.06.2006. Invito pertanto ad allegare una analisi tecnica per supportare la permuta.

Alla dichiarazione di non partecipazione al voto si associano anche i Consiglieri Fornasiero, Zilio e Rocca che insieme escono dall'aula.

Non essendoci ulteriori interventi la proposta passa ai voti con il seguente risultato, accertato come per legge:

- presenti	n. 12	- votanti	n. 12
- voti favorevoli	n. 12	- voti contrari	n. 0
- astenuti	n. 0		

DELIBERA

1. Di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 -4° comma- della L.R. n. 11/2004, il Piano di Recupero denominato "*PIAZZA DE GASPERI*" di Cartura, presentato dalle Ditte citate in premessa, proprietarie del 100% delle aree inserite nell'ambito interessato e del valore degli immobili ricompresi nello stesso ambito, a firma dell'Ing. Ernesto Trapanese e dell'Arch. Camillo Bianchi di Padova, adottato con deliberazione di G.C. n. 17 del 28.02.2008, costituito dai seguenti elaborati:

1 (ELABORATI TECNICI):

- ♦ TAV. 1 ESTRATTI DI PRG SCALA 1:500
- ♦ TAV. 2 ESTRATTI DI PRG SCALA 1:2000
- ♦ TAV. 3 ESTRATTO CATASTALE
- ♦ TAV. 4 RILIEVO TOPOGRAFICO
- ♦ TAV. 5 RILIEVO FABBRICATO INSISTENTE SU MAPP. 181 E 200 (ATTUALE MUNICIPIO)
- ♦ TAV. 6 RILIEVO FABBRICATO INSISTENTE SU MAPP 198 E 182 PROPRIETÀ MASIERO
- ♦ TAV. 7 RILIEVO FABBRICATO INSISTENTE SU MAPP 139 PROPR. B.C.C. DI CARTURA
- ♦ TAV. 8 RILIEVO FABBRICATO INSISTENTE SU MAPP 231 PROPRIETÀ BOCCARDO
- ♦ TAV. 9 PLANIMETRIA: EDIFICI DA DEMOLIRE;
- ♦ TAV. 10 IPOTESI PLANIVOLUMETRICA DI PROGETTO
- ♦ TAV. 10 BIS FLUSSI VEICOLARI, PEDONALI, CICLOPEDONALI
- ♦ TAV. 11 IPOTESI VOLUMETRICA: PROFILI E SEZIONI URBANISTICHE
- ♦ TAV. 12 SISTEMAZIONE ESTERNA DELL'IPOTESI DI PROGETTO
- ♦ TAV. 13 SEZIONE TIPO DELLE O.U.
- ♦ TAV. 14 REGIME DELLE AREE VINCOLATE

♦ TAV. 15 PLANIMETRIA RETI ESISTENTI E RETI DI PROGETTO

2 (FASCICOLI):

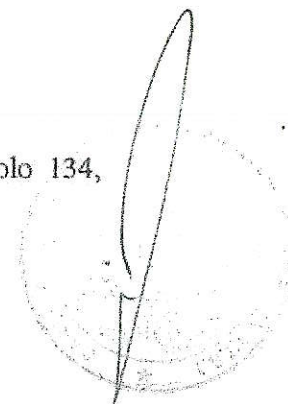
- ♦ ELAB. A) RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
- ♦ ELAB. B) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- ♦ ELAB. C) RELAZIONE SUI VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA DI INTERVENTO
- ♦ ELAB. D) PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
- ♦ ELAB. E) VERIFICA COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO
- ♦ ELAB. F) DESCRIZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ♦ ELAB. G) COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ♦ ELAB. H) SCHEMA DI CONVENZIONE
- ♦ ELAB. I) ACCORDO CONVENZIONALE -ART. 6 L.R. 11/04-

2. Di dare atto che, autorizzato ai sensi di legge alla stipula della convenzione in rappresentanza del Comune di Cartura è il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale - Settore 3°.

Con separata votazione che ottiene il seguente risultato:

- presenti	n. 12	- votanti	n. 12
- voti favorevoli	n. 12	- voti contrari	n. 0
- astenuti	n. 0		

il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, quarto comma, del D.Lgs. n. 267/00.

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text, likely the name of the official or the office.

"A"
C.C. 14

APPROVAZIONE del Piano di Recupero (P.d.R.) denominato "Piazza De Gasperi"

Il Piano di Recupero in oggetto predisposto dell'Ing. Ernesto Trapanese e dell'Arch. Camillo Bianchi di Padova è già stato ADOTTATO con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 28.02.2008 a norma della L.R. n. 11/2004.

Il piano interessa l'area individuata dal P.R.G. nella zona residenziale di completamento "B/30" che è inserita nella zona centrale del capoluogo che comprende anche l'area della Sede Municipale stessa e l'area artigianale dismessa della falegnameria per la quale si prevede finalmente la necessaria riqualificazione urbanistica.

Come detto anche il Comune di Cartura, con l'area del Municipio rientra nella proprietà e precisamente per il 17,30%.

La volumetria complessiva ammessa dal P.R.G. è pari a mc. 7645 con un'altezza di ml. 13,00.

Al fine però di ottenere un miglior inserimento urbano dei nuovi volumi da erigere e per avere un impatto più compatibile con il sito, urbanisticamente più leggero, di dimensioni più contenute e di livello qualitativo sicuramente migliore, è stato sottoscritto un accordo convenzionale tra la ditta lottizzante e il Comune (come ammesso dalla stessa L.R. 11/2004) allo scopo di ridurre il volume di circa il 30% e precisamente a mc. 5300 che corrisponderà al massimo volume che si andrà a realizzare, mentre l'edificabilità residua inutilizzata nell'ambito del piano, può essere qualificata come "credito edilizio" che sarà riconosciuto ai proprietari ai sensi della stessa Legge Regionale n. 11/2004.

Il nuovo fabbricato che sarà realizzato all'interno dell'ambito del piano di recupero avrà altezza massima di ml. 13,00, ma in considerazione che tale altezza potrebbe apparire notevole in rapporto alla cubatura disponibile, si è scelto, anche in considerazione della minor volumetria che si andrà a realizzare, che il fabbricato - di forma pressoché ad L- abbia una sola parte dell'altezza di mt 13 (prevista tra l'altro con tetto piano e pertanto senza la previsione di sottotetto non abitabile) e altre parti con altezza inferiore e l'eventuale possibilità di sottotetti.

L'area in questione sarà accessibile dagli automezzi privati tramite l'ingresso da via Roma o riviera Ruzante; quest'ultima costituirà altresì la strada di uscita.

I parcheggi pubblici avranno accesso da Piazza A. De Gasperi.

Ampia accessibilità sarà garantita ai pedoni in quanto l'edificio dovrà avere ampi portici passanti che consentiranno la comunicazione di Piazza A. De Gasperi con via Roma, Riviera Ruzante ed anche con via Padova attraverso un passaggio da poco ultimato, realizzato nell'ambito di altri lavori.

Ogg

Pre

1. c

a

v

2. c

"Sot

del c

di ac

delle

In ra

effica

ediliz

condi

strum

region

e che

accor

in sul

3. ch

"q

pr

tra

de

4. ch

de

me

see

inc

con

5. che

siti

No

dir

tra

ver

pot

pro

In c

65%
volum
edilizi
residuo

"B"
C.C. 14

Oggetto: Dichiarazione di voto:
delibera di C.C. n° 14 del 15.05.2008

Premesso:

1. che con delibera di G.C. 37 del 21.06.2007 l'Amministrazione Comunale ha approvato il P. di Recupero Z.T.O. "B 30" con il quale ha previsto la riduzione volumetrica di m³ 2.345 complessivi;
2. che il medesimo provvedimento è corredato di parere legale ove si conclude:

...omissis...

"Sotto un profilo più strettamente procedimentale, occorre infine evidenziare che, a norma del comma 3 dell' art. 6 L.R. 11/2004, l'accordo deve essere recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione generale ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

In ragione di ciò, pertanto, scrupolo di legale mi impone di segnalare che la definitiva efficacia dell'ipotizzato accordo, per la parte relativa al riconoscimento quale "credito edilizio" della volumetria inutilizzata nella Z.T.O. "B/30", resterà comunque condizionata al positivo riscontro della Provincia, competente all'approvazione del nuovo strumento di pianificazione generale che verrà adottato dal Comune (ai sensi della legge regionale 11), ed al quale - come detto - accederà l'accordo medesimo".

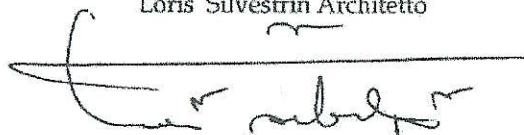
e che a fronte di tale parere si evince che la definitiva efficacia dell'ipotizzato accordo resterà condizionata all'approvazione del P.A.T. e successivo P.I. ovvero in subordine all'approvazione dello strumento di pianificazione generale.

3. che il credito introdotto nel Veneto dalla L.R. 23 Aprile 2004 n° 11 inteso come "quantità volumetrica" da "riconoscere" a seguito della realizzazione da parte del privato -in particolari contesti urbanistici- di specifici e qualificati interventi trasformativi, compete al Piano di assetto del territorio e successivo Piano degli interventi,
4. che gli obiettivi ed il quadro delle coerenze entro cui giustificare l'attribuzione del credito sono determinate con la procedura del P.A.T., che le scelte in merito ai siti ove utilizzare la capacità volumetrica deve essere rimessa alle scelte del P.I. e non esclude comunque che il P.A.T. possa (o debba) individuare criteri o strategie entro cui configurare il dimensionamento complessivo del Piano,
5. che alla data odierna non vi sono provvedimenti atti ad individuare ambiti o siti ove indirizzare "l'atterraggio" delle quantità volumetriche.
Non appare pertanto possibile la "libera commercializzazione" di "quantità" o diritti edificatori al di fuori di una verifica complessiva della sostenibilità delle trasformazioni territoriali, che solo il Piano Urbanistico generale è abilitato a verificare. Basti pensare alle criticità, alle contraddizioni e alle distorsioni che potrebbero derivare da un "mercato" di crediti disallineato rispetto la programmazione e al dimensionamento proprio dello strumento urbanistico.
In ordine a quanto suesposto:

- ritenuta tale procedura non corretta, nell'interesse generale, in particolar modo a tutela dell'A.C. e dei soggetti attuatori, che in questa fase godono di un "*credito virtuale*"
 - che tale procedura dall'esito alquanto "*incerto*" può solamente garantire controversie "*certe*",
- lo scrivente non parteciperà al voto.

Cartura, 15.05.2008

Loris Silvestrin Architetto



ACC (1) 17/16/13
Loris Silvestrin

COML
PROVI

Approv

A
S
E

♦ in c

Data

♦ in c
spe

Data



DICHIARAZIONE DI VOTO

Prendiamo atto che questa sera 17 ottobre 2023 andiamo ad approvare, seppur suddivisa in due distinti atti come da proposta del legale, la transazione trasmessa in data 26 luglio 2021 dal legale allora incaricato e già approvata dalla nostra Amministrazione nel Consiglio Comunale n. 22 del 06/08/2021, con il solo voto contrario del Consigliere Lorin.... Magari stasera avrà cambiato idea....

Ci avete impiegato oltre 2 anni per approvare una transazione che era già stata approvata (naturalmente in questa delibera non viene dato atto di ciò...), e fortunatamente ricordiamo bene cosa dicevate voi in campagna elettorale" A se ci fossimo stati noi in pochissimo tempo avremmo risolto la situazione" Invece oltre 2 anni per riapprovare ciò che era già stato approvato

Certamente non si può parlare di vostra efficacia ed efficienza Ma un po' oramai ci si è abituati a ciò ..

Detto ciò, seppur in disaccordo con le vostre modalità e le vostre tempistiche e ritardi, si esprimerà voto favorevole sulla nostra proposta di transazione che avevamo raggiunto ed approvata ancora ad agosto 2021, e vi si invita ad agire con celerità (sperando di non dover aspettare altri anni) per portare avanti quanto in essa stabilito.

Rinnovo nella Continuità

Consiglieri Comunali

Franzolin Pasqualina

Franzi Pasqualina

Zanardo Massimo

*16/10/23
G. Zanardo*



COMUNE DI CARTURA
PROVINCIA DI PADOVA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Pareri espressi digitalmente sulla proposta di Deliberazione nr. 46 del 07/09/2023

Delibera nr. **49** Data Delibera **17/10/2023**

OGGETTO

APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO TRANSATTIVO CON LEVITICUS SPV SRL RELATIVO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 102/2017 R. ESEC. IMM. TRIBUNALE DI PADOVA

PARERI DI CUI ALL' ART. 49, COMMA 1 D.Lgs. 267/2000

IL RESPONSABILE DEL SETTORE INTERESSATO	Per quanto concerne la REGOLARITA' TECNICA esprime parere : FAVOREVOLE Data 01/10/2023 Tillati Sara <i>Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).</i>
IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO	Per quanto concerne la REGOLARITA' CONTABILE esprime parere: FAVOREVOLE Data 01/10/2023 IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO Tillati Sara <i>Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).</i>



COMUNE DI CARTURA
PROVINCIA DI PADOVA

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE
N. 49 del 17/10/2023

OGGETTO:

**APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO TRANSATTIVO CON LEVITICUS SPV SRL
RELATIVO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 102/2017 R. ESEC. IMM.
TRIBUNALE DI PADOVA**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

FIRMATO
IL SINDACO
NEGRISOLO SERENELLA

FIRMATO
IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA TILLATI SARA

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).