

**ACCORDO TRANSATTIVO CON FALLIMENTO S.I.A.
E MASTER COSTRUZIONI S.R.L.**

Verbale n. 3

La sottoscritta:

- Dott.ssa **Simonetta Ciochi**, in qualità di Revisore Unico

Premesso che

- In data 27/04/2005 le ditte S.I.A. - Servizi Immobiliari Avanzati s.r.l. (fallita il 24.04.2016), Master Costruzioni s.r.l. e Ager s.r.l. presentavano in Comune una proposta di P.I.I. corredata dagli elaborati tecnici *ex artt.* da 87 a 92 L.R. n. 12/2005;
- Completata la fase istruttoria *ex art.* 13 della L.R. n. 12/2005, la proposta preliminare di P.I.I. veniva posta al vaglio della Giunta Comunale che dava parere positivo con deliberazione n. 185 del 07.07.2005;
- Il P.I.I., oltre a comportare variante allo strumento urbanistico generale, prevedeva due importanti opere *extra* comparto e la modifica dell'assetto proprietario delle aree da realizzarsi mediante permuta tra le attuatrici ed il Comune di Terno d'Isola;
- Le attuatrici avviavano l'esecuzione delle opere di costruzione degli Ambiti 1, 2, e 3 del P.I.I., nonché delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli standard di qualità previsti;
- In data 24.03.2010, prot. n. 4249, veniva eseguito l'ultimo collaudo, da cui emergeva che rimanevano da completare opere di urbanizzazione e standard di qualità, il cui controvalore veniva quantificato in euro 856.138,00 come da atto di ricognizione e stima del Responsabile del Servizio di Gestione del Territorio del 16.11.2018;
- Le attuatrici avevano inoltre omesso di cedere a titolo gratuito al Comune le aree descritte agli artt. 6 e seguenti della convenzione urbanistica P.I.I., in corrispondenza delle quali in costanza di convenzione avevano realizzato solo in parte le opere di urbanizzazione, le opere extra-comparto e gli standard rimaste poi ineseuite e/o incompiute e/o eseguite non a regola d'arte;
- L'ente procedeva all'invio di numerose comunicazioni alle società citate, contestando quanto sopra riepilogato;
- Non avendo le società proceduto con l'ultimazione dei lavori, il Comune di Terno d'Isola si è quindi visto costretto a promuovere avanti al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sezione staccata di Brescia, ricorso R.G. n. 76/2019 nei confronti di tutte e tre le società attuatrici;

- Nelle more si costituivano in giudizio il Fallimento SIA s.r.l. e Master s.r.l., mentre Ager s.r.l. non solo rimaneva contumace, ma veniva dichiarata fallita in corso di causa con sentenza del Tribunale di Bergamo n. 71/2019 del 25 marzo 2019, ragion per cui il giudizio veniva dichiarato interrotto dal TAR con ordinanza n. 449/2022 e poi ritualmente riassunto *ex art. 80 c.p.a.*;
- Il giudizio di primo grado veniva deciso dal TAR Brescia con sentenza n. 531/2023 pubblicata il 19 giugno 2023, mai notificata tra le parti, che accoglieva solo parzialmente il ricorso del Comune;
- Il TAR respingeva la domanda *ex art. 2932 c.c.* promossa dal Comune, per l'emissione di sentenza costitutiva degli effetti del contratto non concluso che trasferisse coattivamente al patrimonio comunale le aree oggetto di ricorso, in quanto, secondo il TAR, il Comune non avrebbe fornito idonea prova della corrispondenza fra tali aree e quelle oggetto della convenzione urbanistica rimasta inadempita;
- Il TAR, inoltre, accoglieva solo in parte la domanda di accertamento dell'inadempimento degli obblighi convenzionali di realizzare una serie di opere e di condanna delle attuatrici a corrispondere le somme necessarie per portare a termine i lavori incompiuti;
- In ragione del parziale accoglimento delle domande del Comune, il TAR provvedeva a ridurre la quantificazione del controvalore delle opere rimaste incompiute a causa dell'inadempimento delle resistenti in euro 140.000,00, emettendo sentenza di condanna al pagamento di tale importo in via solidale a carico di tutte e tre le attuatrici maggiorata degli interessi legali dal giorno del deposito della sentenza fino all'effettivo soddisfo, con compensazione integrale delle spese di lite;
- Lo Studio Legale Associato Avvocati Tucci trasmetteva via mail al Sindaco, al Segretario Comunale e al responsabile d'Area, proprio parere legale datato 16/10/2023;
- Il Comune di Terno d'Isola, rappresentato dagli avvocati Santarelli Stefano e Ernesto Nicola Tucci, in data 19/01/2024, ricorreva in appello avanti al Consiglio di Stato per l'annullamento e/o la riforma della Sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia – sezione staccata di Brescia – n. 531/2023 Reg. Prov. Coll. emessa all'esito del giudizio R.G. n. 76/2019 il 3 maggio 2023, pubblicata in data 19 giugno 2023, non notificata tra le parti, con la quale il TAR di Brescia ha accolto solo in parte il ricorso promosso dal ricorrente Comune di Terno d'Isola;

Preso atto

- che l'Ente ravvisa l'opportunità di definire in via transattiva il contenzioso;

Esaminati

- la proposta transattiva che prevede, in sintesi:
 - o l'obbligo in capo a Master Costruzioni a (i) corrispondere al Comune un contributo forfettario e onnicomprensivo di Euro 15.000,00, comprensivo di

- accessori, anticipazioni e delle spese di trascrizione della domanda ex art. 2932 cod. civ, a copertura delle spese legali e dell'imposta di registro che verrà liquidata dall'Agenzia delle Entrate sulla sentenza del TAR Brescia n. 531/2023 pubblicata il 19 giugno 2023; (ii) cedere gratuitamente al patrimonio del Comune di Terno d'Isola la piena proprietà delle seguenti aree di sua proprietà ricomprese nel Comune di Terno d'Isola e così distinte al Catasto terreni foglio n. 9, mappali n. 4373, 4375, 4377, 4379, 4381, 4382, facendosi carico di tutte spese di stipula dell'atto notarile, nonché delle imposte e degli eventuali ulteriori oneri da sostenere per la stipula dell'atto per quanto di sua competenza; (iii) rinunciare agli effetti della sentenza n. 531/2023 pubblicata in data 19 giugno 2023 dal TAR Brescia, resa a definizione del giudizio R.G. n. 76/2019, e, in ogni caso, rinunciare ad avvalersene; (iv) aderire con atto espresso e previamente notificato alla rinuncia, a spese compensate, fatta dal Comune di Terno d'Isola al ricorso proposto avanti al Consiglio di Stato (R.G. n.1317/2024) per la riforma della sentenza TAR Brescia n. 531/2024 resa a definizione del giudizio R.G. n. 76/2019;
- l'obbligo in capo a Fallimento S.I.A. a (i) cedere gratuitamente al Comune, le seguenti aree di sua proprietà ricomprese nel Comune di Terno d'Isola e così distinte al Catasto terreni foglio n. 9, con i mappali n. 4637, 4299, 4308, 3849, 3868, 3869, 4303, 4335, 4344, 4353, 4355, 4362, 4800, spese notarili a carico di Master Costruzioni; (ii) rinunciare agli effetti della sentenza n. 531/2023 pubblicata in data 19 giugno 2023 dal TAR Brescia, resa a definizione del giudizio R.G. n. 76/2019, e, in ogni caso, rinunciare ad avvalersene; (iii) astenersi dal costituirsi nel giudizio d'appello R.G. n. 1317/2024 promosso avanti al Consiglio di Stato dal Comune di Terno d'Isola per ottenere la riforma della sentenza TAR Brescia n. 531/2023 pubblicata il 19 giugno 2023 o di proporre appello incidentale per la riforma della sentenza medesima; (iv) aderire con atto espresso e previamente notificato alla rinuncia, a spese compensate, fatta dal Comune di Terno d'Isola al ricorso proposto avanti al Consiglio di Stato (R.G. n. 1317/2024) per la riforma della sentenza TAR Brescia n. 531/2024 resa a definizione del giudizio R.G. n. 76/2019;
 - l'obbligo in capo all'Ente a (i) acquisire gratuitamente da Master Costruzioni e dal Fallimento S.I.A. delle aree sopra citate (ii) rinunciare, nei confronti di Master Costruzioni e del Fallimento S.I.A., agli effetti della sentenza n. 531/2023 pubblicata in data 19 giugno 2023 dal TAR Brescia e, in ogni caso, ad avvalersi di detta sentenza nei confronti delle ridette Master Costruzioni e Fallimento S.I.A.; (iii) rinunciare nei confronti di Master Costruzioni e del Fallimento S.I.A. al

ricorso in appello R.G. n. 1317/2024 promosso avanti al Consiglio di Stato dal Comune di Terno d'Isola per ottenere la riforma della sentenza TAR Brescia n. 531/2023 pubblicata il 19 giugno 2023, a spese compensate; (iv) non presentare alcuna domanda di ammissione allo stato passivo o di rivendica di beni nei confronti del Fallimento SIA e/o rinunciarvi a seguito del corretto adempimento del presente accordo transattivo da parte di tutti i contraenti;

- il parere espresso dal legale dell'Ente. In particolare, tale parere evidenzia che:
 - la proposta conciliativa *“pare percorribile rispetto alla rinuncia integrale al credito di Euro 140.000,00... omissis... perché un recupero in via esecutiva nei confronti di Master e un soddisfo, almeno parziale, sulla massa del Fallimento Sia, su tali importi, pare di difficile realizzo, sia per assenza di beni aggredibili in capo alla prima sia per incapienza dell'attivo della massa fallimentare della seconda”*
 - in merito alla proposta di cessione a titolo gratuito delle aree, con particolare riferimento al sottopasso di via Albisetti, *“la stessa risolverebbe la problematica relativa alla titolarità delle aree e metterebbe l'Amministrazione nella condizione di poter partecipare a bandi di gara per il reperimento delle risorse per la riqualificazione di beni di sua proprietà”*
 - *“una transazione, data la particolarità della vicenda, consentirebbe poi di ottenere un considerevole risparmio di spese legali?”*

Considerato

- che l'art. 239 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267, è stato modificato dall'art. 3, comma 1, lett. o) della legge 7 dicembre 2012 n. 213 (conversione in legge, con modificazioni del D.L. 10 ottobre 2012, n. 174), secondo cui l'organo di revisione esprime parere sulle proposte di riconoscimento di debito fuori bilancio e transazioni;
- che la proposta di transazione non comporta l'insorgenza di un debito fuori bilancio;
- che trattandosi di una deliberazione di Giunta il parere potrebbe non essere espresso e a tal proposito si cita la deliberazione n.129/2017/VSGO della Corte dei Conti dell'Emilia-Romagna che espressamente dice: *“[...] ritiene comunque utile segnalare l'opportunità, da parte dell'ente pubblico, di chiedere un parere all'Organo di Revisione anche in riferimento a transazioni non di competenza del Consiglio, ove le stesse siano di particolare rilievo, o relative a controversie di notevole entità. Ovviamente in detti casi, qualora non siano state previamente ampliate in via regolamentare le funzioni dei revisori, ai sensi dell'art. 239, comma 6 del tuel (ampliamento che è rimesso alla discrezionale potestà dell'ente locale, ma che sarebbe utile) non vi è l'obbligo da parte dell'Organo di controllo interno di rendere il parere”*.
- che nella deliberazione della Corte dei Conti indicata nel punto precedente è riportato anche che: *“[...] Pur costituendo la transazione uno strumento che si presta ad abusi, la giurisprudenza della Corte dei conti è ormai consolidata nel ritenere pienamente ammissibile il ricorso a tale strumento, ove risulti conveniente per l'Amministrazione, anche in riferimento a fattispecie rispetto alle quali non sia legislativamente previsto il tentativo obbligatorio di mediazione. Occorre tuttavia la massima prudenza da*

parte dell'ente, nonché una dettagliata motivazione che dia conto del percorso logico seguito per giungere alla definizione transattiva della controversia, anche sulla base di un giudizio prognostico circa l'esito del contenzioso.”

- che non la proposta non comporta pagamenti da parte dell'Ente e non ha effetti negativi sul bilancio in considerazione del fatto che l'Ente non aveva previsto prudenzialmente alcun incasso;

esprime

limitatamente alle proprie competenze, parere favorevole alla transazione sopra descritta, ferme restando le responsabilità dell'Ente circa le valutazioni di convenienza effettuate.

Brescia, 15/05/2025

Il Revisore dei Conti

(Dott.ssa Simonetta Ciochi)

