



# COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

**DELIBERAZIONE**

**N. 62**

**COPIA**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto: VERTENZA COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI E AGF IMMOBILIARE SRL. INDIRIZZI IN MERITO AL CONFERIMENTO INCARICO LEGALE PER ASSISTENZA STRAGIUDIZIALE.**

Addì **DIECI GIUGNO DUEMILAQUINDICI**, alle ore **14:30**, 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) <b>Fabbri Maurizio</b>	- <b>SINDACO</b>	<b>Presente</b>
2) <b>Aureli Daniela Enrica</b>	- <b>VICE-SINDACO</b>	<b>Presente</b>
3) <b>Mazzoni Davide</b>	- <b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
4) <b>Roccheforti Elena</b>	- <b>ASSESSORE</b>	<b>Presente</b>
5) <b>Tarabusi Tommaso</b>	- <b>ASSESSORE</b>	<b>Assente</b>

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 Sicurezza e Vigilanza

- Area Territorio e Sviluppo

- Segretario Comunale

- Area Servizi Generali, Servizi Sociali e alla Persona

- Sindaco

- Area Servizi Demografici, Elettorale e Scolastici

- Assessore \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_

**OGGETTO:**

VERTENZA COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI E AGF IMMOBILIARE SRL. INDIRIZZI IN MERITO AL CONFERIMENTO INCARICO LEGALE PER ASSISTENZA STRAGIUDIZIALE.

**LA GIUNTA COMUNALE**

**Premesso:**

1. 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;
2. 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;
3. 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, pe 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”;
4. 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”);
5. 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”
6. 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. 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”;
7. 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. 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;

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 62 DEL 10/06/2015

8. 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.).

**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;

**Ravvisato** l'interesse dell'Ente di avvalersi di un legale al fine intentare una soluzione bonaria della questione ed evitare l'insorgere di una controversia da incardinare presso la competente Autorità Giudiziaria;

**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;

**Visto** il preventivo per la trattazione stragiudiziale della vertenza, pervenuto in data 26/06/2015, prot. 7627, dallo Studio legale Gualandi-Minotti, Galleria Marconi n. 2, Bologna, per un importo complessivo di € 1.903,20;

**Precisato** che il presente deliberato costituisce, ad ogni effetto di legge, atto di indirizzo per il Responsabile dell'Area Territorio e Sviluppo, il quale, successivamente, dovrà adottare gli atti gestionali conseguenti;

**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

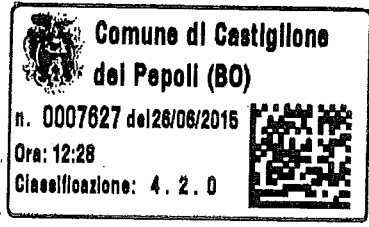
- 1) **Di Approvare** quanto sopra quale atto di indirizzo, dando mandato al competente Responsabile dell'Area Territorio e Sviluppo di adottare gli atti di propria competenza così individuati:
  - a) Conferire incarico legale all'avv. Federico Gualandi, dello Studio legale Gualandi-Minotti, Galleria Marconi n. 2, Bologna, con mandato di curare gli atti per la definizione bonaria della vertenza, anche mediante l'istituto della transazione assistita se nell'interesse dell'Ente;
  - b) procedere ad acquisire l'immobile per poter procedere all'utilizzo a scopi sociali o, eventualmente, alienare previo esperimento delle procedure ai sensi di legge;
- 2) **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, 18 maggio 2015



Spett.le

**COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI**

Alla c.a. Gent.mo Segretario Comunale

Dott.ssa Clementina Brizzi

p.c. Alla c.a. Egregio Sindaco

**OGGETTO: EREDITÀ SIG.RA SAURA STEFANINI. PROPOSTA DI ACQUISTO A.G.F. IMMOBILIARE S.R.L. VALUTAZIONI DI MASSIMA E PREVENTIVO.**

Sulla base delle informazioni e della documentazione a me consegnata, sono a formulare la seguenti sintetiche valutazioni sulla posizione di cui all'oggetto.

Mi viene riferito 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;
- Con atto repertorio gen. n. 15717 del 29.09.2010, avanti al Dr. Avv. Lorenzo Luca l'Amministrazione, facendo seguito a quanto stabilito con Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 28 gennaio 2010, disponeva l'accettazione dell'eredità della sig.ra Stefanini Saura con beneficio di inventario;
- Con atto di inventario rep. gen. n. 15792 del 20 ottobre 2010 veniva verificato che: "la defunta Stefanelli 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. A 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 e dei Pepoli (BO), località Capoluogo – Poggio Belvedere, composta da un appartamento ai piani primo e secondo ed

Galleria Marconi n. 2 • 40122 Bologna

Tel. 051-23.40.50 • Fax: 051-26.57.69

Si riceve esclusivamente previo appuntamento telefonico.

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 della stipula del rogito** (art. 4 - “Il prezzo è convenuto in euro 500.000, oltre IVA a norma di legge, dei quali euro 165,00 a titolo di caparra confirmatoria, che verrà imputata in conto prezzo e per la quale somma verrà emessa fattura al momento dello stipulando rogito, 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 promissaria acquirente (avvenuto ad appena due settimane dallo scadere del termine per la stipula del definitivo), con raccomandata del 16 febbraio 2010 A.G.F. formalizzava 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, di cui avete ricevuto copia”;
- La proposta veniva riscontrata 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 dell'appartamento oggetto della proposta del febbraio 2010. In tale sede, il Sindaco esplicitava “Ricordiamo che al 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 saldo 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. 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'abitazione oggetto della proposta del febbraio 2010** (Alloggio 5 - Edificio 3) ove emerge che **il valore dell'abitazione e dell'autorimessa, è stimabile nell'importo di Euro 108.400,00** (ben inferiore dell'importo di Euro 165.000 oggetto del credito vantato nei confronti di A.G.F.)

Tanto sinteticamente premesso, rilevo diverse problematiche giuridiche di cui si rende necessario l'approfondimento, concernenti fra l'altro:

a) L'effettiva configurazione di una risoluzione per mutuo consenso della promessa di vendita già sottoscritta tra A.G.F. e la sig.ra Saura Stefanini nel novembre 2008, considerato che:

- da un lato, ipoteticamente, l'A.G.F. avrebbe potuto chiedere l'esecuzione della compravendita dei due appartamenti all'Amministrazione Comunale, beneficiaria con inventario dell'eredità della sig.ra Stefanini (*"non può dubitarsi dell'azionabilità nei confronti dell'eredità beneficiaria, nelle persone dell'erede e/o del curatore preposto alla relativa liquidazione, del diritto alla stipulazione di un contratto definitivo scaturito da un contratto preliminare concluso, a suo tempo, dal de cuius, non essendovi motivi validi per ravvisare esclusi dal novero degli obblighi, che l'eredità beneficiaria è tenuta ad onorare, quelli aventi il titolo nel negozio di cui agli art. 1351 e 2932 c.c."* Cassazione civile, sezione II, del 06/04/1983, n. 2408, sezione II, del 10/12/1993, n. 12155, sez. II, del 09/06/1990, n. 5618, sez. II, del 05/08/1987, n. 6724).
- Dall'altro lato, la stessa Società ha implicitamente rinunciato a portare ed esecuzione tale preliminare proponendo, nel febbraio 2010, la permuta della caparra con il prezzo totale di uguale valore (ed ha successivamente venduto i due Immobili).

Trattasi di aspetti rilevanti per escludere che un'eventuale azione di recupero coattivo del credito veda esposta l'Amministrazione a domande riconvenzionali da parte di A.G.F.

\*

b) Le possibilità di agire per il recupero coattivo del credito di Euro 165.000, ai sensi dell'art. 633 c.p.c. (credito fondato su prova scritta, consistente nella quietanza rilasciata con la sottoscrizione della promessa di vendita e di cui, da ultimo, A.G.F. si è riconosciuta debitrice per iscritto con proposta del febbraio 2010).

\*

c) L'opportunità e la convenienza di procedere ad una "permuta" del credito con l'immobile oggetto dell'offerta, con un accordo fra le parti su possibili forme di compensazione del maggior prezzo di acquisto rispetto al valore stimato dell'abitazione. Accordo che, poiché riferito ad un acquisto immobiliare, dovrà necessariamente essere approvato

dal Consiglio Comunale (art. 42, comma 2, T.u.e.l. Dlgs. 267/00).

Tale opzione, come già rilevato dal Segretario Generale, impone altresì un attento approfondimento di eventuali profili di responsabilità amministrativo contabile degli Amministratori coinvolti nella decisione, considerato che per la giurisprudenza della Corte dei Conti sussiste la responsabilità *"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 Sez. II, 17-03-1995, n. 29; C. Conti Lazio Ssez. giurisdiz., 21-11-2006, n. 2348 e C. Conti Sicilia Sez. giurisdiz., 20-05-2008, n. 1374).

\* \* \*

Nel confermare a Questo Ente la mia disponibilità a procedere all'approfondimento giuridico delle problematiche sopra evidenziate, nonché ad intraprendere un dialogo con la Società A.G.F. S.r.l. per verificare i possibili margini di accordo fra le parti, con uno o più appuntamenti, formulo il preventivo quivi allegato.

Nel rimanere in attesa di un cortese riscontro, l'occasione è gradita per porgere Cordiali saluti.

(avv. Federico Gulandri)  


**Avv. FEDERICO GUALANDI**

Bologna, 18 maggio 2015

Spett.le  
**COMUNE DI CASTIGLIONE  
DEI PEPOLI (BO)**  
Piazza Marconi n. 1  
40035 - Castiglione dei Pepoli (BO)

---

**P.IVA 702191206  
Cod. Fisc. 80014510376**

**Preventivo**

Per l'attività di approfondimento legale e di assistenza stragiudiziale nella problematica connessa all'accettazione dell'eredità della sig.ra Saura Stefanini	€	1.500,00
Contrib. Prev.le Avv.ti 4%	"	60,00
Importo imponibile ai fini I.V.A.	"	1.560,00
I.V.A. 22%	"	343,20
Totale lordo	€	1.903,20
A detrarre per ritenuta d'acconto IRPEF 20%	"	-300,00
<b>Importo da corrispondere</b>	<b>€</b>	<b>1.603,20</b>

(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. 62 /GC del 10/06/2015*

avente ad oggetto: **VERTENZA COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI E AGF IMMOBILIARE SRL. INDIRIZZI IN MERITO AL CONFERIMENTO INCARICO LEGALE PER ASSISTENZA STRAGIUDIZIALE.**

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 sulla *Regolarità Contabile*

**IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA**

---

---

---

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 23/07/2015 al 07/08/2015, 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 23/07/2015

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 **10/06/2015**

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 10/06/2015

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 23/07/2015

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE

---