



COMUNE DI CASALEONE

PROVINCIA DI VERONA

COPIA

N°32 Reg. delib.	Ufficio competente EDILIZIA PRIVATA-ECOLOGIA-URBANISTICA-SERV.INF.
---------------------	---

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	Comune di Casaleone/Bozzola S.p.A. (Sezione Fallimenti-Tribunale di Verona n. 11833/2014 R.F.). Accordo di transazione
---------	--

Oggi **ventiquattro** del mese di **settembre** dell'anno **duemilaventidue** alle ore **10:00**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolari inviti si è riunito in sessione D'urgenza, in seduta Pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
Cagalli Stefano	Presente	Leardini Nicola	Presente
Gennari Andrea	Assente	LEARDINI ROMINA	Presente
Contarelli Luciana	Presente	BIANCHI ALESSANDRO	Assente
Perazzini Marco Andrea	Presente	TORRESANI ALBERTO	Presente
LORENZETTI MAURIZIO	Presente	DAVI MIRKO	Presente
Gallo Veronica	Presente	LORENZETTI LOREDANA	Presente
Fazioni Monica	Assente		

Presenti 10 Assenti 3

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Comunale De Pascali Alessandro.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. Cagalli Stefano nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO	Comune di Casaleone/Bozzola S.p.A. (Sezione Fallimenti-Tribunale di Verona n. 11833/2014 R.F.). Accordo di transazione
----------------	--

IL CONSIGLIO COMUNALE

Il **Segretario Generale Dr. Alessandro De Pascali** procede all'appello dei Consiglieri Comunali.

Sindaco-Presidente Dr. Stefano Cagalli: "il Consiglio è stato convocato d'urgenza e l'oggetto è "COMUNE DI CASALEONE/BOZZOLA SPA (SEZIONE FALLIMENTI-TRIBUNALE DI VERONA N. 11833/2014 R.F.) APPROVAZIONE ACCORDO DI TRASAZIONE". Cedo la parola all'Assessore Marco Andrea Perazzini";

Assessore Dr. Marco Andrea Perazzini: "martedì prossimo 27 settembre c.a. il nostro Avvocato Baciga avrà una udienza con il Tribunale Penale di Pesaro, al fine di riuscire a togliere il sequestro penale degli immobili dell'ex fallimento Bozzola Spa di Via Ravagnana. È una richiesta di riesame perché il Tribunale, il mese scorso, la richiesta di dissequestro penale l'aveva bocciata in quanto prendeva atto che c'era ancora un contenzioso fra il Comune di Casaleone e il curatore fallimentare Bozzola. C'è stata una transazione fra il nostro legale e il curatore fallimentare, in cui si è rifatta una bozza di accordo di transazione in cui ci si dava la tempistica che a due anni dal dissequestro penale e trascorso il quale veniva esplicita una gara al fine di porre all'asta tutto l'immobile. C'è stata una transazione in cui il Comune di Casaleone aveva chiesto che il dovuto, previo condono di tutto l'immobile, per una cifra indicativa di € 270.000,00. È stata accettata la nostra proposta e qui siamo ad approvare la delibera della transazione che, secondo il nostro legale, è importante e va fatta d'urgenza perché di fronte ad un atto di transazione fra le parti Comune di Casaleone/Bozzola Spa il Tribunale avrebbe promesso che avrebbe tolto il dissequestro. La seduta d'urgenza perché il nostro Avvocato ha chiesto una delibera consiliare approvata per poter presentarla al Tribunale Penale di Pesaro previa firma del curatore fallimentare";

Sindaco-Presidente Dr. Stefano Cagalli: "è stato già visto dal Revisore dei Conti. In corso di seduta proponiamo un emendamento. Cedo la parola al Segretario Generale";

Segretario Generale Dr. Alessandro De Pascali comunica che durante la seduta l'Assessore Marco Andrea Perazzini ha presentato un emendamento indirizzato al Sindaco e cede la parola all'Assessore Dr. Marco Andrea Perazzini il quale dà lettura della nota allegata: ALLEGATO A);

Sindaco-Presidente Dr. Stefano Cagalli: "quindi noi andremo a togliere le ultime due righe dell'art. 4... 'Le operazioni d'asta dovranno essere iniziate entro 6 (sei) mesi dal conferimento del mandato da parte del Comune di Casaleone'. L'emendamento riguarda queste due righe";

Segretario Generale Dr. Alessandro De Pascali: "rilevo che si tratta di un emendamento soppressivo dell'ultima parte dell'art. 4, di cui l'Assessore ha appena dato lettura, rispetto al quale, preso atto della motivazione riportata proprio nel testo dell'emendamento, esprimo direttamente in questa sede un parere di ammissibilità. Rilevo che sull'emendamento non è possibile acquisire durante la seduta il parere dell'organo di revisione quindi invito l'Ufficio Segreteria a trasmettere allo stesso sia il testo

dell'emendamento presentato sia il testo definitivo del provvedimento".

Il **Sindaco** pone, quindi, in votazione l'**emendamento** presentato, con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula n. 10

Votanti: n. 10

Voti favorevoli n. 10 (Cagalli Stefano, Contarelli Luciana, Perazzini Marco Andrea, Gallo Veronica, Lorenzetti Maurizio, Leardini Nicola, Leardini Romina, Torresani Alberto, Davi Mirko, Lorenzetti Loredana)

Voti contrari: //

Astenuti: n. //

Il Sindaco proclama l'esito della votazione.

Successivamente, il **Sindaco** pone in votazione la proposta di **deliberazione emendata**, con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula n. 10

Votanti: n. 10

Voti favorevoli n. 10 (Cagalli Stefano, Contarelli Luciana, Perazzini Marco Andrea, Gallo Veronica, Lorenzetti Maurizio, Leardini Nicola, Leardini Romina, Torresani Alberto, Davi Mirko, Lorenzetti Loredana)

Voti contrari: //

Astenuti: n. //

Il Sindaco proclama l'esito della votazione.

Infine, il **Sindaco** pone in votazione l'**immediata eseguibilità** del provvedimento, con il seguente esito:

Consiglieri presenti in aula n. 10

Votanti: n. 10

Voti favorevoli n. 10 (Cagalli Stefano, Contarelli Luciana, Perazzini Marco Andrea, Gallo Veronica, Lorenzetti Maurizio, Leardini Nicola, Leardini Romina, Torresani Alberto, Davi Mirko, Lorenzetti Loredana)

Voti contrari: //

Astenuti: n. //

Il Sindaco proclama l'esito della votazione.

Premesso:

- che il Comune di Casaleone, con contratto preliminare in data 15.11.2007 e successive integrazioni, ha promesso in vendita alla società Bozzola Spa alcuni lotti del Piano particolareggiato denominato "Venera Uno";
- che il Comune di Casaleone ha richiesto ed ottenuto nei confronti della società Bozzola Spa decreto ingiuntivo n. 197/2012, depositato in data 23.2.2012, munito di formula esecutiva in data 7.3.2012, per l'importo di Euro 670.300,00 a titolo di saldo del prezzo dovuto per i lotti (avendo già incassato Euro 20.000,00 a titolo di caparra), oltre alle competenze e spese di causa;
- che la società Bozzola Spa ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo avanti al Tribunale di Verona - Sezione distaccata di Legnago n. 508/2012 R.G.;
- che, con sentenza n. 183 S.F. del Tribunale di Verona depositata in data 5.12.2013, è stato dichiarato il fallimento della società Bozzola Spa;
- che il Comune di Casaleone ha depositato ricorso per insinuazione nel fallimento per ottenere il pagamento del suddetto credito;
- che tale insinuazione è stata rigettata dal Tribunale di Verona in quanto il curatore fallimentare, con nota in data 11.07.2014, ha dichiarato di volersi sciogliere dal contratto preliminare, chiedendo la restituzione di Euro 20.000 versati dalla società Bozzola Spa a titolo di caparra;
- che la società Bozzola Spa esercitava l'attività di commercio di prodotti per l'agricoltura e di leguminose e cereali presso lo stabilimento sito in Comune di Casaleone, Via Ravagnana, catastalmente individuato al N.C.T. del medesimo Comune, Foglio 29 m.n. 6-15-129-130-196-197-214-229-231-232-241-243-244-245-247-248, in parte di proprietà della società ed in parte di proprietà del sig. Franco Bozzola (m.n. 6-15-214-240);
- che con ordinanza n. 7 Reg. Ord. in data 6.3.2012, il Comune di Casaleone ha contestato alla società Bozzola Spa la realizzazione in assenza di titolo abilitativo, sull'area identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 29, m.n. 6-15-214-231-232-196-197-129-229-130, classificata dall'allora vigente PRG come zona agricola, dei seguenti manufatti edilizi, della superficie coperta di mq. 4.255 e della volumetria di mc. 34.040, ordinandone la demolizione:
 - a) n. 2 tettoie utilizzate come copertura per l'area di carico e scarico dei silos, aventi dimensioni, la prima, di m. 9,90 x 20 x 6,50 e, la seconda, di m. 7,45 x 22,00 x 9,00;
 - b) n. 4 manufatti con struttura in ferro infissa al suolo e copertura in p.v.c. utilizzati come deposito, aventi dimensioni di m. 20,00 x 48,50 x 8,00 – m. 10,00 x 48,50 x 8,00 – m. 20,00 x 90,00 x 8,00 – m. 20,00 x 50,00 x 8,00;
 - c) una casetta in legno utilizzata come ricovero attrezzi avente dimensioni di m. 3,60 x 4,80 x 2,50;
- che, in relazione ai predetti interventi, la società Bozzola Spa, ai sensi dell'art. 48, comma 7 ter, n. 3), della L.R. del Veneto n. 11/2004, il quale consente "gli interventi edilizi, compresa la nuova edificazione, in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive con le modalità di cui agli articoli 44 e 45" della medesima Legge regionale, ha presentato domanda di permesso di costruire in sanatoria per l'installazione di prefabbricati amovibili e richiudibili, rigettata con provvedimento del Comune di Casaleone in data 16.8.2012 n. 7425 prot., in ragione dell'incompatibilità degli interventi eseguiti con la natura agricola dell'area e della mancata presentazione da parte dell'imprenditore agricolo dell'apposito piano aziendale;
- che il Comune di Casaleone ha emesso una nuova ordinanza di demolizione in data 20.8.2012 n. 30 Reg. Ord.;
- che la società Bozzola Spa ha impugnato con ricorso straordinario al Capo dello Stato il predetto provvedimento di rigetto dell'istanza di sanatoria e l'ordinanza di demolizione n. 30 Reg. Ord., lamentando come non fosse necessario alcun titolo edilizio in ragione della natura precaria dei manufatti, la violazione dell'art. 48, comma 7 ter, della L.R. n. 11/2004

che non richiederebbe la presentazione di piano aziendale ed evidenziando di essere nell'impossibilità oggettiva di dare attuazione all'ordinanza di demolizione a causa del fatto che l'azienda era stata nel frattempo affittata a terzi ed a causa dell'avvenuta presentazione di domanda di concordato preventivo in data anteriore al decorso del termine di 90 giorni per la demolizione, che sarebbe stata impossibile senza previa autorizzazione del Giudice delegato, in quanto atto idoneo ad incidere negativamente sul patrimonio della società debitrice;

- che il Comune di Casaleone ha contestato le difese della società ricorrente, evidenziando la destinazione dei manufatti a soddisfare esigenze stabili e durature nel tempo, la necessità del piano aziendale in base alla normativa regionale e rilevando come l'affitto a terzi dell'azienda e la presentazione di domanda di concordato preventivo non costituiscono impedimenti all'ottemperanza dell'ordine di demolizione;

-che, pertanto, decorso il termine di 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza di demolizione n. 30/2012, il Comune di Casaleone ha accertato l'inottemperanza alla medesima (fatta eccezione per la rimozione della casetta in legno) con provvedimento in data 21.1.2013 n. 777 prot., trascritto nei registri immobiliari in data 3.10.2013 n. 32808 R.G. e 22232 R.P., con il quale sono stati dichiarati acquisiti al patrimonio comunale, secondo le risultanze del frazionamento prot. n. 336744.1/2013 in data 2.10.2013, il diritto di proprietà sui beni immobili distinti al Foglio 29, m.n. 240-242-246-247-248;

- che la società Bozzola Spa ha impugnato anche tale provvedimento con ricorso al TAR del Veneto, riproponendo le doglianze circa la presunta impossibilità oggettiva di dare esecuzione all'ordinanza di demolizione;

- che i predetti immobili sono stati oggetto anche di sequestro preventivo preordinato alla confisca, disposto su istanza della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Pesaro, emesso con ordinanza del Giudice per le Indagini Preliminari del 14.1.2014;

- che il Consiglio comunale di Casaleone, con deliberazione n. 51 del 15.11.2013, ha dichiarato la sussistenza di prevalenti interessi pubblici alla conservazione, ai sensi dell'art. 31, comma 5, del D.P.R. 380/2001, dei manufatti acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale, ed ha poi approvato, con deliberazione n. 69 del 30.12.2013, una variante urbanistica con apposita schedatura che consente il recupero degli immobili, ora inseriti in zona produttiva;

- che il fallimento della società Bozzola Spa ha proposto ricorso per motivi aggiunti al Capo dello Stato avverso le citate deliberazioni del Consiglio comunale, sostanzialmente lamentando come l'Amministrazione municipale avrebbe disposto la conservazione dei manufatti e la variante urbanistica al solo fine, pretesamente sviato, di trarre un vantaggio economico dagli immobili, arricchendosi a danno degli altri creditori della società fallita ed in violazione della par condicio creditorum;

- che il Comune di Casaleone si è opposto all'accoglimento del ricorso, evidenziandone l'inammissibilità per tardività e carenza di interesse, nonché l'infondatezza nel merito, in quanto l'intento di utilizzare e valorizzare gli immobili, oltre a non essere sviato, bensì conforme alla legge, non era l'unico perseguito con i provvedimenti impugnati, poiché l'Amministrazione intendeva evitare le spese connesse alla demolizione, che sarebbero state impossibili da recuperare vista la condizione patrimoniale della società fallita, e di salvaguardare il valore del complesso aziendale rimasto di proprietà della medesima, consentendo all'eventuale futuro acquirente di entrare in possesso anche dei manufatti oggetto di acquisizione gratuita mediante accordo con l'Amministrazione comunale;

- che il fallimento Bozzola Spa, tramite la propria affittuaria, ha mantenuto il possesso degli immobili oggetto del provvedimento di acquisizione gratuita;

- che, pertanto, il Comune di Casaleone ha proposto ricorso per rivendica dei beni immobili distinti al Foglio 29, m.n. 240-242-246-247-248;

- che il Tribunale di Verona ha rigettato tale rivendica poiché fondata su provvedimenti ablatori non ancora definitivi in quanto impugnati avanti al Giudice amministrativo;

- che il Comune di Casaleone ha proposto opposizione allo stato passivo nel giudizio n.

11833/2014 R.G., evidenziando come i provvedimenti amministrativi siano efficaci anche se impugnati;

- che il fallimento della società Bozzola Spa si è opposto all'accoglimento dell'opposizione allo stato passivo;

-che le parti sono addivenute ad una transazione approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 04/11/2016, subordinata a condizione sospensiva da verificarsi entro la data più volte prorogata sino al 31.12.2021;

-che tale condizione non si è mai avverata e che quindi suddetta transazione deve ritenersi definitivamente inefficace;

-che, con ordinanza in data 22.7.2022, il Tribunale di Pesaro ha respinto il ricorso proposto dal Comune di Casaleone per la revoca del sequestro penale sui beni acquisiti dal medesimo Ente locale con provvedimento in data 21.1.2013 n. 777 prot., rilevando che "la proprietà dei beni in questione è tuttora controversa sia in sede fallimentare che in sede amministrativa; giunto che, in ogni caso, ogni decisione sulla presa riguardante la proprietà dei beni già sequestrati in sede penale va differita alla fase di un'eventuale confisca penale PQM rigetta l'istanza".

-che il Comune di Casaleone ha proposto appello avanti al Tribunale di Pesaro, Sezione Riesame ed Appelli, proc. pen. n. 4383/2012 R.G.N.R. e proc. Pen. n. 1096/2018 R.G.Coll., tuttora pendente;

Di dare atto che sono intercorse trattative finalizzate ad una nuova definizione transattiva delle suddette controversie, nei termini ed alle condizioni qui appresso enunciate, e che la conclusione della prospettata transazione sarà autorizzata con il presente provvedimento;

Considerato che necessita comunque anche il parere favorevole dal Giudice Delegato del Fallimento della Bozzola s.p.a. autorizzato dal Comitato dei Creditori;

Considerato:

- che il fallimento della società Bozzola Spa nel precedente accordo di transazione scaduto il 31/012/2021 aveva proposto il versamento di Euro 220.000, somma determinata in via transattiva, a titolo di oblazione per la sanatoria dei manufatti realizzati senza titolo e per ottenere il riconoscimento a proprio favore della proprietà dei medesimi, mediante revoca del provvedimento di acquisizione gratuita a favore del patrimonio comunale;

- che successivamente il Comune di Casaleone ha dovuto sostenere le necessarie spese legali per le controversie in corso e per l'appello e successivo riesame avanti al Tribunale di Pesaro, Sezione Riesame ed Appelli;

- che il Comune di Casaleone intende conferire mandato a favore del fallimento della Società Bozzola Spa per la vendita dei beni immobili distinti al Foglio 29, mapp. nn. 242, 246, 247, 248 e n. 240 per il prezzo minimo di Euro 270.000,00, con effetto immediato a seguito del provvedimento di dissequestro;

- che Il fallimento della società Bozzola Spa curerà la relativa procedura ad evidenza pubblica nell'ambito della vendita unitaria dell'intera azienda oggetto della procedura concorsuale, ricomprendendo all'interno dell'azienda medesima anche i beni immobili di proprietà del Comune di Casaleone, indicando un unico prezzo complessivo, che in sede di primo esperimento di vendita sarà pari al valore di perizia dell'azienda medesima.

- che tale proposta transattiva appare conforme al pubblico interesse, in quanto eviterebbe all'Amministrazione Comunale l'alea dei molteplici e complessi giudizi in corso, consentendo il rapido incasso di una cospicua somma di denaro;

Tutto quanto sopra premesso e considerato;

Acquisiti i pareri favorevoli del Responsabile del Settore competente, espressi ai sensi

dell'art. 49 – comma 1 – del D. Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.) e successive modifiche ed integrazioni;

Acquisito altresì il parere del Revisore del Conto ai sensi dell'art. 239, comma 1, lett. b punto 7 del D. Lgs. n. 267/2000 come modificato dal D.I. 174/2012 convertito in L. 213/2012, prot. n. 10450/2016;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1. Di prendere atto** delle premesse, quali parti integranti e sostanziali della presente deliberazione;
- 2. Di autorizzare** il Sindaco alla sottoscrizione dell'allegata bozza di transazione, demandando ai competenti Uffici comunali l'adozione degli atti conseguenti subordinatamente al provvedimento di dissequestro;
- 3. Di dare atto** che gli importi oggetto di schema di accordo transattivo saranno stanziati nel bilancio di previsione a seguito comunicazione di avvenuto dissequestro;
- 4. Di trasmettere** il presente provvedimento allo Studio legale incarico, Studio legale Baciga;
- 5. Di pubblicare** il presente atto sul sito istituzionale dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente", sotto-sezione "Provvedimenti organi di indirizzo politico", ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del D. Lgs. n. 33/2013 ss.mm.ii;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'art. 134 - comma 4 – del D.Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.);

Ritenuta l'urgenza di riscontrare la presente proposta di accordo di transazione;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile per i motivi esposti ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	Comune di Casaleone/Bozzola S.p.A. (Sezione Fallimenti-Tribunale di Verona n. 11833/2014 R.F.). Accordo di transazione
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL Sindaco
F.to Cagalli Stefano

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL Segretario Comunale
F.to De Pascali Alessandro

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: Comune di Casaleone/Bozzola S.p.A. (Sezione Fallimenti-Tribunale di Verona n. 11833/2014 R.F.). Accordo di transazione

Regolarita' contabile

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità contabile;

Data 21-09-22

Il Responsabile del servizio
F.to Farinazzo Roberta

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 32 del 24-09-2022

Oggetto: Comune di Casaleone/Bozzola S.p.A. (Sezione Fallimenti-Tribunale di Verona n. 11833/2014 R.F.). Accordo di transazione

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi con numero di registrazione all'albo pretorio 744.

li 26-09-2022

L' INCARICATO
F.to Prosdocimi Silvia

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 32 del 24-09-2022

Oggetto: Comune di Casaleone/Bozzola S.p.A. (Sezione Fallimenti-Tribunale di Verona n. 11833/2014 R.F.). Accordo di transazione

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

L'INCARICATO
F.to Prosdocimi Silvia

Documento informatico firmato digitalmente in originale ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Comune di Casaleone
Provincia di Verona

PARERE DEL REVISORE DEI CONTI
del 21 settembre 2022

L'anno 2022 il giorno 21 del mese di settembre, il Revisore Unico dei Conti del Comune di Casaleone (Verona) prende in esame la documentazione pervenuta dal Comune in merito a:

1. Approvazione accordo di transazione Comune di Casaleone/Bozzola S.p.A.

Il Revisore ha ricevuto la seguente documentazione:

Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale avente ad oggetto “Comune di Casaleone/Bozzola S.p.A. (Sezione Fallimenti-Tribunale di Verona n. 11833/2014 R.F). Accordo di transazione”;

Bozza Atto di transazione allegato alla proposta;

Il Revisore, analizzata la documentazione inerente all'ipotesi di transazione, ritiene che la stessa sia motivata ed ispirata a criteri di razionalità, congruità e che non presenti caratteristiche di manifesta illogicità.

Il Revisore raccomanda che gli effetti finanziari ed economici di tale transazione vengano rappresentati nella contabilità dell'Ente, in linea con i principi dell'armonizzazione contabile, solo al momento in cui sarà soddisfatta la condizione sospensiva a cui è sottoposta l'efficacia della transazione.

Il revisore richiama le indicazioni espresse dai precedenti Organi di Revisione in merito alla destinazione da attribuire agli eventuali introiti derivanti dalla cessione dell'area, ossia di destinare gli stessi a riduzione del disavanzo determinatosi in sede di riaccertamento straordinario.

Alla luce di quanto sopra esposto, il Revisore

esprime parere favorevole

in merito alla bozza di accordo di transazione “Comune di Casaleone/Bozzola S.p.A.” di cui all'oggetto della deliberazione del Consiglio Comunale.

Il Revisore unico procede con la stesura e sottoscrizione del presente verbale.

Addì, 21 Settembre 2022

L'organo di revisione
Dr. Farina Roberto

OGGETTO: SUMMARIO A BORSA DESUBINA n° 45
SPONTA CONSIGLIO D'24/9/22

AL SIG SINDACO
COMUNE DI CASALEONE
DR STEFANO CAGLIU

CON LA PRESENTE FACCO SUMMARIO ALLA RUBRICA
DE CUI ALL'OGGETTO AL FINE DI TORNARE LA
DECTUA DELL'ULTIMO PUNTO DELL'ART. 6, PIU'
SPECIFICAMENTE: " LE OPERAZIONI D'ASTA DEVONO
ESSERE INIZIATE ENTRO ORE DAL CONFERIMENTO DEL
MANDATO DA PARTE DEL COMUNE DI CASALEONE".

IL TUTTO SU RICHIESTA DEL NOSTRO LEGALE IN QUANTO
IL CURATORE FALLIMENTARE, LA CONTROPARTE, HA SOLLEVATO
PORTI PER PERSISTA A RIGUARDO.

IT 5503
MARCO ANTONIO PIZZAZZINI

Ricevuto nel corso delle sedute camerali del 24/9/2022
il Segretario Comunale
AW

ATTO DI TRANSAZIONE

tra

il COMUNE DI CASALEONE (C.F.: 00659900237), con sede in Via V. Veneto n. 61, in persona del Sindaco in carica Dott. Stefano Cagalli autorizzato alla sottoscrizione della presente transazione in forza di deliberazione del Consiglio comunale n.16 in data 01.07.2022.

e

il FALLIMENTO DELLA SOCIETA' BOZZOLA SPA (C.F.:02439680238), in persona del Curatore dr. Marco Colombo, autorizzato alla sottoscrizione della presente transazione in forza di provvedimento del Tribunale di Verona n.in data.....

Premesso:

- che il Comune di Casaleone, con contratto preliminare in data 15.11.2007 e successive integrazioni, ha promesso in vendita alla società Bozzola Spa alcuni lotti del Piano particolareggiato denominato "Venera Uno";
- che il Comune di Casaleone ha richiesto ed ottenuto nei confronti della società Bozzola Spa decreto ingiuntivo n. 197/2012, depositato in data 23.2.2012, munito di formula esecutiva in data 7.3.2012, per l'importo di Euro 670.300,00 a titolo di saldo del prezzo dovuto per i lotti (avendo già incassato Euro 20.000,00 a titolo di caparra), oltre alle competenze e spese di causa;
- che la società Bozzola Spa ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo avanti al Tribunale di Verona - Sezione distaccata di Legnago n. 508/2012 R.G.;
- che, con sentenza n. 183 S.F. del Tribunale di Verona depositata in data 5.12.2013, è stato dichiarato il fallimento della società Bozzola Spa;
- che il Comune di Casaleone ha depositato ricorso per insinuazione nel fallimento per ottenere il pagamento del suddetto credito;
- che tale insinuazione è stata rigettata dal Tribunale di Verona in quanto il curatore fallimentare, con nota in data 11.07.2014, ha dichiarato di volersi sciogliere dal contratto preliminare, chiedendo la restituzione di Euro 20.000 versati dalla società Bozzola Spa a titolo di caparra;
- che la società Bozzola Spa esercitava l'attività di commercio di prodotti per l'agricoltura e di leguminose e cereali presso lo stabilimento sito in Comune di Casaleone, Via Ravagnana, catastalmente individuato al N.C.T. del medesimo Comune, Foglio 29 m.n. 6-15-129-130-196-197-

214-229-231-232-241-243-244-245-247-248, in parte di proprietà della società ed in parte di proprietà del sig. Franco Bozzola (m.n. 6-15-214-240);

-che con ordinanza n. 7 Reg. Ord. in data 6.3.2012, il Comune di Casaleone ha contestato alla società Bozzola Spa la realizzazione in assenza di titolo abilitativo, sull'area identificata al Catasto Terreni del medesimo Comune, Foglio 29, m.n. 6-15-214-231-232-196-197-129-229-130, classificata dall'allora vigente PRG come zona agricola, dei seguenti manufatti edilizi, della superficie coperta di mq. 4.255 e della volumetria di mc. 34.040, ordinandone la demolizione:

a) n. 2 tettoie utilizzate come copertura per l'area di carico e scarico dei silos, aventi dimensioni, la prima, di m. 9,90 x 20 x 6,50 e, la seconda, di m. 7,45 x 22,00 x 9,00;

b) n. 4 manufatti con struttura in ferro infissa al suolo e copertura in p.v.c. utilizzati come deposito, aventi dimensioni di m. 20,00 x 48,50 x 8,00 – m. 10,00 x 48,50 x 8,00 – m. 20,00 x 90,00 x 8,00 – m. 20,00 x 50,00 x 8,00;

c) una casetta in legno utilizzata come ricovero attrezzi avente dimensioni di m. 3,60 x 4,80 x 2,50;

-che, in relazione ai predetti interventi, la società Bozzola Spa, ai sensi dell'art. 48, comma 7 ter, n. 3), della L.R. del Veneto n. 11/2004, il quale consente "gli interventi edilizi, compresa la nuova edificazione, in funzione dell'attività agricola destinati a strutture agricolo-produttive con le modalità di cui agli articoli 44 e 45" della medesima Legge regionale, ha presentato domanda di permesso di costruire in sanatoria per l'installazione di prefabbricati amovibili e richiudibili, rigettata con provvedimento del Comune di Casaleone in data 16.8.2012 n. 7425 prot., in ragione dell'incompatibilità degli interventi eseguiti con la natura agricola dell'area e della mancata presentazione da parte dell'imprenditore agricolo dell'apposito piano aziendale;

-che il Comune di Casaleone ha emesso una nuova ordinanza di demolizione in data 20.8.2012 n. 30 Reg. Ord.;

- che la società Bozzola Spa ha impugnato con ricorso straordinario al Capo dello Stato il predetto provvedimento di rigetto dell'istanza di sanatoria e l'ordinanza di demolizione n. 30 Reg. Ord., lamentando come non fosse necessario alcun titolo edilizio in ragione della natura precaria dei manufatti, la violazione dell'art. 48, comma 7 ter, della L.R. n. 11/2004 che non richiederebbe la

presentazione di piano aziendale ed evidenziando di essere nell'impossibilità oggettiva di dare attuazione all'ordinanza di demolizione a causa del fatto che l'azienda era stata nel frattempo affittata a terzi ed a causa dell'avvenuta presentazione di domanda di concordato preventivo in data anteriore al decorso del termine di 90 giorni per la demolizione, che sarebbe stata impossibile senza previa autorizzazione del Giudice delegato, in quanto atto idoneo ad incidere negativamente sul patrimonio della società debitrice;

- che il Comune di Casaleone ha contestato le difese della società ricorrente, evidenziando la destinazione dei manufatti a soddisfare esigenze stabili e durature nel tempo, la necessità del piano aziendale in base alla normativa regionale e rilevando come l'affitto a terzi dell'azienda e la presentazione di domanda di concordato preventivo non costituiscono impedimenti all'ottemperanza dell'ordine di demolizione;

-che, pertanto, decorso il termine di 90 giorni dalla notifica dell'ordinanza di demolizione n. 30/2012, il Comune di Casaleone ha accertato l'inottemperanza alla medesima (fatta eccezione per la rimozione della casetta in legno) con provvedimento in data 21.1.2013 n. 777 prot., trascritto nei registri immobiliari in data 3.10.2013 n. 32808 R.G. e 22232 R.P., con il quale sono stati dichiarati acquisiti al patrimonio comunale, secondo le risultanze del frazionamento prot. n. 336744.1/2013 in data 2.10.2013, il diritto di proprietà sui beni immobili distinti al Foglio 29, m.n. 240-242-246-247-248;

- che la società Bozzola Spa ha impugnato anche tale provvedimento con ricorso al TAR del Veneto, riproponendo le doglianze circa la presunta impossibilità oggettiva di dare esecuzione all'ordinanza di demolizione;

- che i predetti immobili sono stati oggetto anche di sequestro preventivo preordinato alla confisca, disposto su istanza della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Pesaro, emesso con ordinanza del Giudice per le Indagini Preliminari del 14.1.2014;

- che il Consiglio comunale di Casaleone, con deliberazione n. 51 del 15.11.2013, ha dichiarato la sussistenza di prevalenti interessi pubblici alla conservazione, ai sensi dell'art. 31, comma 5, del D.P.R. 380/2001, dei manufatti acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale, ed ha poi approvato, con deliberazione n. 69 del 30.12.2013, una variante urbanistica con apposita schedatura che consente il recupero degli immobili, ora inseriti in zona produttiva;

- che il fallimento della società Bozzola Spa ha proposto ricorso per motivi aggiunti al Capo dello Stato avverso le citate deliberazioni del Consiglio comunale, sostanzialmente lamentando come l'Amministrazione municipale avrebbe disposto la conservazione dei manufatti e la variante urbanistica al solo fine, pretesamente sviato, di trarre un vantaggio economico dagli immobili, arricchendosi a danno degli altri creditori della società fallita ed in violazione della par condicio creditorum;
- che il Comune di Casaleone si è opposto all'accoglimento del ricorso, evidenziandone l'inammissibilità per tardività e carenza di interesse, nonché l'infondatezza nel merito, in quanto l'intento di utilizzare e valorizzare gli immobili, oltre a non essere sviato, bensì conforme alla legge, non era l'unico perseguito con i provvedimenti impugnati, poiché l'Amministrazione intendeva evitare le spese connesse alla demolizione, che sarebbero state impossibili da recuperare vista la condizione patrimoniale della società fallita, e di salvaguardare il valore del complesso aziendale rimasto di proprietà della medesima, consentendo all'eventuale futuro acquirente di entrare in possesso anche dei manufatti oggetto di acquisizione gratuita mediante accordo con l'Amministrazione comunale;
- che il fallimento Bozzola Spa, tramite la propria affittuaria, ha mantenuto il possesso degli immobili oggetto del provvedimento di acquisizione gratuita;
- che, pertanto, il Comune di Casaleone ha proposto ricorso per rivendica dei beni immobili distinti al Foglio 29, m.n. 240-242-246-247-248;
- che il Tribunale di Verona ha rigettato tale rivendica poiché fondata su provvedimenti ablatori non ancora definitivi in quanto impugnati avanti al Giudice amministrativo;
- che il Comune di Casaleone ha proposto opposizione allo stato passivo nel giudizio n. 11833/2014 R.G., evidenziando come i provvedimenti amministrativi siano efficaci anche se impugnati;
- che il fallimento della società Bozzola Spa si è opposto all'accoglimento dell'opposizione allo stato passivo;
- che le parti sono addivenute ad una transazione approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 04/11/2016, subordinata a condizione sospensiva da verificarsi entro la data più volte prorogata sino al 31.12.2021;

-che tale condizione non si è mai avverata e che quindi suddetta transazione deve ritenersi definitivamente inefficace;

-che, con ordinanza in data 22.7.2022, il Tribunale di Pesaro ha respinto il ricorso proposto dal Comune di Casaleone per la revoca del sequestro penale sui beni acquisiti dal medesimo Ente locale con provvedimento in data 21.1.2013 n. 777 prot., rilevando che *"la proprietà dei beni in questione è tuttora controversa sia in sede fallimentare che in sede amministrativa; giunto che, in ogni caso, ogni decisione sulla presa riguardante la proprietà dei beni già sequestrati in sede penale va differita alla fase di un'eventuale confisca penale PQM rigetta l'istanza"*.

-che il Comune di Casaleone ha proposto appello avanti al Tribunale di Pesaro, Sezione Riesame ed Appelli, proc. pen. n. 4383/2012 R.G.N.R. e proc. Pen. n. 1096/2018 R.G.Coll., tuttora pendente;

- che, successivamente, sono intercorse trattative finalizzate ad una nuova definizione transattiva delle suddette controversie, nei termini ed alle condizioni qui appresso enunciate, e che la conclusione della prospettata transazione è stata autorizzata:

a) dal Consiglio Comunale del Comune di Casaleone, con deliberazione n. [●] del [●];

b) dal Giudice Delegato del Fallimento della Bozzola s.p.a. con provvedimento del,
previo favorevole parere del Comitato dei Creditori;

Tutto ciò premesso, le parti convengono quanto segue:

Art. 1 Controversie pendenti fra le parti e proprietà dei beni

Il Fallimento della società Bozzola Spa rinuncia irrevocabilmente a tutti i giudizi pendenti avanti al TAR del Veneto ed ai ricorsi straordinari al Presidente delle Repubblica richiamati nelle premesse a spese di lite compensate, impegnandosi a notificare e dimettere il relativo atto entro 10 giorni da oggi. Il Comune di Casaleone accetta tale rinuncia a spese di lite compensate e si impegna a dimettere l'accettazione entro 10 giorni dall'avvenuta notifica della rinuncia.

Le parti si impegnano a rassegnare nel giudizio n. 11833/2014 R.G. pendente avanti al Tribunale di Verona conclusioni conformi per l'accoglimento, a spese di lite compensate, della rivendica proposta dal Comune di Casaleone.

Resta, quindi, definitivamente consolidato ed efficace il provvedimento di acquisizione gratuita

emesso dal Comune di Casaleone in data 21.1.2013 n. 777 prot. e resta definitivamente consolidata in capo all'Ente municipale la proprietà dei beni immobili distinti al Foglio 29, mapp. nn. 242, 246, 247, 248 e n. 240 e dei manufatti ivi realizzati.

La detenzione degli immobili rimarrà in capo al fallimento di Bozzola Spa sino alla vendita a favore di terzi di cui al successivo articolo "4 Mandato a vendere".

Art. 2 Sequestro Penale

Il Comune di Casaleone si impegna a formulare a proprie spese nuova istanza di dissequestro avanti al Tribunale penale di Pesaro oppure ad integrare l'appello attualmente pendente avanti al medesimo organo, coltivando con diligenza il relativo giudizio, non appena i giudizi di cui al precedente articolo verranno dichiarati estinti, dando atto nel giudizio penale del venire meno di ogni controversia od incertezza in merito alla validità del provvedimento di acquisizione gratuita emesso dal Comune di Casaleone in data 21.1.2013 n. 777 prot. ed alla proprietà in capo al medesimo Ente municipale dei beni immobili distinti al Foglio 29, mapp. Nn. 242, 246, 247, 248 e n. 240 e dei manufatti ivi realizzati.

Nel caso in cui non dovesse essere disposto il dissequestro degli immobili entro 2 anni dall'assunzione delle predette iniziative giudiziali da parte del Comune di Casaleone, i successivi articoli "3 Sanatoria" e "4 Mandato a vendere" della presente transazione resteranno definitivamente privi di efficacia ed il Comune di Casaleone sarà libero di determinarsi nel modo che ritiene più opportuno in ordine agli immobili distinti al Foglio 29, mapp. Nn. 242, 246, 247, 248 e n. 240, che dovranno essere immediatamente rilasciati dal fallimento di Bozzola Spa.

Art. 3 Sanatoria

Il Comune di Casaleone, in considerazione della compatibilità degli interventi eseguiti senza titolo con la disciplina urbanistica introdotta con la variante approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 69 del 30.12.2013, rilascerà permesso di costruire in sanatoria in relazione alle opere oggetto di acquisizione gratuita a favore del medesimo Ente municipale entro 90 giorni dal provvedimento di dissequestro.

Art. 4 Mandato a vendere

Il Comune di Casaleone, con effetto immediato a seguito del provvedimento di dissequestro, conferisce mandato a favore del fallimento della Società Bozzola Spa per la vendita dei beni

immobili distinti al Foglio 29, mapp. nn. 242, 246, 247, 248 e n. 240 per il prezzo minimo di Euro 270.000.

Il fallimento della società Bozzola Spa curerà la relativa procedura ad evidenza pubblica nell'ambito della vendita unitaria dell'intera azienda oggetto della procedura concorsuale, ricomprendendo all'interno dell'azienda medesima anche i beni immobili di proprietà del Comune di Casaleone, indicando un unico prezzo complessivo, che in sede di primo esperimento di vendita sarà pari al valore di perizia dell'azienda medesima.

L'aggiudicatario comprerà i beni direttamente dal Comune di Casaleone con rogito notarile da effettuarsi contestualmente a quello di cessione della restante parte dell'azienda da parte del fallimento della società Bozzola Spa.

Resta inteso che in caso di aste successive con i conseguenti ribassi, il prezzo che l'aggiudicatario dovrà versare al Comune di Casaleone rimarrà comunque inderogabilmente fissato nella somma di Euro 270.000.

In caso, invece, di offerte in aumento rispetto al valore di perizia dell'azienda, il prezzo di Euro 270.000 da corrisondersi al Comune di Casaleone verrà aumentato in proporzione identica alla percentuale di rialzo rispetto al valore di perizia dell'azienda.

Entro 30 giorni dal rogito di compravendita, il Comune di Casaleone provvederà a versare la somma di Euro 20.000 a favore del fallimento della società Bozzola Spa a titolo di restituzione della caparra confirmatoria di cui al contratto preliminare di compravendita in data 15.11.2007 e successive integrazioni.

~~Le operazioni d'asta dovranno essere iniziate entro 6 (sei) mesi dal conferimento del mandato da parte del Comune di Casaleone. (Capoverso soppresso in virtù dell'emendamento approvato nel corso della seduta del 24.09.2022).~~

Art. 5 Clausole finali

Con il compiuto adempimento di quanto previsto dalla presente transazione, le parti dichiarano di non aver null'altro reciprocamente a pretendere.

Sottoscrivono il presente atto anche i difensori delle parti contraenti al fine della rinuncia alla solidarietà professionale.

Verona, _____

Per il Fallimento della società Bozzola s.p.a.

Per il Comune di Casaleone