

Prot. *cfr. segnatura.xml* Class. 06-02 Fasc. 2016/26
Rif. prot. in arrivo n. 42177/2025

Faenza, 02.05.2025

Spett.le
C.T.U. Arch. Gessica Pezzi
PEC: gessica.pezzi@archiworldpec.it

**OGGETTO: RISCONTRO VS. RICHIESTA DI CHIARIMENTI IN MERITO AI
CONTENUTI DELLE CONVENZIONI REP. 136.137/12.918 del 10/10/2007,
REP. 142.323 del 02/08/2010 e REP. 144.842 del 13/10/2011 RIGUARDANTI I
COMPARTI COMPRESI NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO SS. ROCCO.**

Con la presente si riscontra quanto richiesto in esecuzione del decreto del 14/04/2025 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Labanca in relazione al procedimento R.G.E. n. 108/2022 promosso

La richiesta fa riferimento ai contenuti delle convenzioni Rep. n. 136.137/12.918 del 10/10/2007, Rep. n. 142.323 del 02/08/2010 e Rep. 144.842 del 13/10/2011 riferite ai comparti compresi nel piano particolareggiato San Rocco.

Il coinvolgimento dell'Ente su diversi e numerosi aspetti sui quali si darà riscontro in seguito appare preordinato e funzionale alla trasparenza della vendita, volto quindi a far emergere lo statuto circolatorio dei beni oggetto dell'esecuzione e le diverse problematiche connesse alle convenzioni sopra richiamate che possono incidere sul valore dei beni e su particolari vincoli destinati a permanere anche in caso di esecuzione forzata.

Preliminarmente si precisa che non risulta mai pervenuta da parte del creditore procedente la previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata indirizzata agli uffici del Comune di Faenza, territorialmente competente in relazione all'ubicazione degli immobili assoggettati a procedura, ai sensi dell'art. 1, comma 376 della legge n. 178/2020.

Al fine di meglio comprendere quale sia il particolare statuto che contraddistingue i beni in questione, si intende evidenziare i riferimenti normativi e il percorso amministrativo dal quale si evincono le ragioni di pubblico interesse al cui perseguimento sono posti i vincoli previsti in convenzione.

In particolare, la convenzione Rep. n. 136.137/12.918 del 10/10/2007 che riguarda la cessione in diritto di proprietà dei comparti residenziali convenzionati compresi nel piano particolareggiato San Rocco tiene conto tra i suoi presupposti di quanto previsto dall'art. 4, comma 1 della legge 8 febbraio 2001, n. 21.

Tale norma prevedeva che “il Ministero dei lavori pubblici promuove, coordinandolo, ai sensi dell'articolo 54, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, con programmi di altre amministrazioni dello Stato già dotati di autonomi finanziamenti, un programma innovativo in ambito urbano finalizzato prioritariamente ad incrementare, con la partecipazione di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di comuni e città a più forte disagio abitativo ed occupazionale e che preveda, al contempo, misure ed interventi per incrementare l'occupazione, per favorire l'integrazione sociale e l'adeguamento dell'offerta abitativa”.

Di seguito si riportano i riferimenti dei provvedimenti ritenuti più significativi che sono scaturiti dalla suddetta disposizione per quanto di interesse in relazione agli atti per i quali sono stati richiesti gli approfondimenti che si riscontrano con la presente nota.

Con il Decreto Ministeriale 30/12/2002, di modifica del precedente analogo decreto del 27/12/2001, sono state precisate e ripartite tra le Regioni le risorse destinate al programma “Contratti di Quartiere II” ed è stata fissata in misura pari al 35% del complessivo apporto Stato/Regioni la contribuzione finanziaria delle Regioni e province autonome al sopra citato Programma.

Per quanto di interesse, la Regione Emilia-Romagna con deliberazione della Giunta n. 1425 del 21/07/2003 ha approvato il bando di gara per la partecipazione ai finanziamenti da parte dei Comuni interessati. Successivamente con Deliberazione regionale n. 463 del 6 marzo 2003 ha ottemperato alla necessità di dichiarare la propria adesione al “Programma Innovativo in ambito urbano” richiamando la legge regionale n. 19/1998 “Norme in materia di riqualificazione”. In seguito, sono state messe a disposizione le risorse necessarie per l’attuazione del programma e sono state inviate al competente Ministero le domande di partecipazione al finanziamento che sono poi state valutate da apposita commissione.

Tra le domande ammesse a contributo è rientrata anche quella del Comune di Faenza per il Quartiere Centro Nord ed è stato siglato in data 15/12/2005 l’Accordo di Programma Quadro tra Regione Emilia-Romagna – e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in cui sono stati definiti i reciproci impegni tra le parti per la realizzazione del Programma Innovativo in ambito urbano e in particolare dei singoli contratti di quartiere e il successivo iter procedurale.

A tal fine era stata prevista la successiva sottoscrizione, per ciascun contratto di quartiere, di un protocollo d’intesa tra il competente Ministero, la Regione, ciascun Comune beneficiario e gli altri soggetti eventualmente interessati. Il protocollo d’intesa relativo al Comune di Faenza è stato poi sottoscritto il 13/04/2007.

In esecuzione dei predetti atti è stato poi definito un ulteriore accordo di programma al quale ha partecipato oltre alla Regione Emilia-Romagna e al Comune di Faenza anche

che si è impegnata, oltre all’assolvimento di tutti gli altri obblighi poi stabiliti in convenzione, alla realizzazione degli interventi ubicati in particolare nei lotti n. 12 e 13 per i quali sono stati previsti per la predetta società, quale soggetto attuatore finanziamenti pubblici in ragione delle finalità di pubblico interesse che dovevano essere perseguite, derivanti dalla legge n. 21 del 8/2/2001. L’accordo di programma in questione è stato sottoscritto in data 09/07/2008 e in particolare prevedeva all’art. 4 il quadro complessivo delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione degli interventi e la ripartizione dei relativi oneri tra tutti i soggetti partecipanti. Dal prospetto riepilogativo emerge un significativo impegno da parte del Comune per raggiungere gli obiettivi di interesse pubblico riconducibili all’urbanizzazione. Si intende precisare che la valenza sociale non è limitata ai soli lotti n. 12 e 13, ma permea tutta l’area relativa al comparto San Rocco, in ragione delle finalità di interesse pubblico già previste in sede di definizione del bando al quale partecipò San Rocco Faenza Case Soc. Cons. a r. l. nel quale furono definite le condizioni per l’assegnazione delle aree, nonché la compartecipazione dell’Ente con sue risorse per il raggiungimento di obiettivi relativi alle politiche abitative del territorio di riferimento. Tale circostanza fonda la previsione contenuta nell’art. 12 della convenzione Rep. n. 136.137/12.918 del

10/10/2007 del versamento di una somma pari a euro 200 al mq. di superficie a favore del Comune di Faenza nel caso di alienazione degli immobili per il periodo successivo ai 10 anni dalla loro agibilità.

A fronte del contributo pubblico ricevuto, _____, si impegnava a realizzare alloggi con determinate caratteristiche costruttive e da concedere in locazione temporanea a soggetti in possesso di requisiti definiti, con canone sottoposto a limitazioni di importo. Allo stesso modo erano previste limitazioni alla vendita del bene per quanto riguardava il prezzo massimo di cessione, in considerazione delle finalità di rilevanza pubblicistica, volte ad agevolare l'accesso all'abitazione a soggetti meno abbienti.

Tale premessa si rende necessaria per fornire il quadro di riferimento rispetto al quale in prosieguo si darà riscontro all'istanza pervenuta dal CTU in esecuzione del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ravenna con provvedimento del 14/04/2025. In sostanza nell'individuazione dei vincoli che si ritiene vengano trasferiti anche in caso di esecuzione forzata, si terrà presente l'esigenza di preservare l'interesse pubblico al quale era preordinata la concessione di finanziamenti pubblici sopra richiamati a favore del soggetto attuatore, e più in generale, a quelle clausole che si presentano funzionali non solo alla realizzazione di infrastrutture di urbanizzazione primaria, ma a realizzare politiche pubbliche volte ad agevolare l'accesso all'abitazione a determinate categorie di soggetti.

In riferimento alla vs. richiesta, si precisa quanto segue:

A) si ritiene che i limiti e le condizioni soggettive derivanti da legge, da mantenere anche in ordine al procedimento esecutivo, siano riconducibili a:

- con riferimento alla Convenzione Rep 136137/12918 del 10.10.2007:

ART. 6 (OBBLIGHI E GARANZIE)

1. OBBLIGHI

- *“assunzione integrale degli oneri relativi alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione pubbliche come risultano definite dal progetto definitivo approvato con Atto GM n. 104/1349 del 14.03.2006, comprese le opere di urbanizzazione pertinenti ai lotti”*

si osserva che le suddette opere di urbanizzazione sono state parzialmente realizzate, come da Determinazione Dirigenziale Settore Territorio n. 2673/2022. La realizzazione delle opere mancanti dovrà essere oggetto di idonea progettazione accompagnata anche dal computo metrico estimativo sulla base dei prezziari aggiornati.

La realizzazione a completamento delle opere di urbanizzazione è da intendersi obbligo solidale tra tutti i proprietari dei comparti, come si desume dalla lettura del presente articolo della convenzione;

3. GARANZIE

- A garanzia dell'esecuzione delle parti mancanti delle opere di urbanizzazione nonché degli ulteriori obblighi previsti in convenzione – che saranno trasferiti ai futuri acquirenti per le parti ancora da eseguirsi, fermo restando quanto successivamente precisato con riferimento all'art. 15 della Rep 136137/12918 del 10.10.2007 - dovrà essere presentata, in solido tra tutti i proprietari dei comparti o da parte di chi fra essi si accollasse tale adempimento, idonea fidejussione/i di analoghe

caratteristiche a quelle già in essere, commisurata/e al costo aggiornato delle opere, che potranno derivare dalla voltura e integrazione delle fidejussioni già presentate dalla
oppure essere garanzie di nuova costituzione.

ART. 8 - EDIFICAZIONE DEI COMPARTI

- *“Gli assegnatari devono costruire gli edifici dei comparti assegnati, nel rispetto delle prescrizioni generali e specifiche”* elencate nella convenzione (prescrizioni generali di cui all’art. 8 lettere A, B, D, E, F, G, I, J, K e prescrizioni specifiche di cui all’art. 8 lettere L, M, N, O, P)

ART. 11 – REQUISITI PER L’ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Fermo restando l’esito e gli effetti propri della procedura esecutiva, restano validi i requisiti per l’assegnazione degli alloggi definiti dall’art. 11, specificando che per gli alloggi che hanno fruito di contributi pubblici (edificio D nel lotto 13 ed edificio B nel lotto 12) occorre fare riferimento alle specifiche convenzioni di cui rep. 142.323 del 02/08/2010 e rep. 144.842 del 13/10/2011.

ART.12 – VENDITA E LOCAZIONE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI

c) *“Gli alloggi non potranno essere alienati o affittati, né su di essi potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento, per un periodo di tempo di 5 anni dalla data dell’agibilità, fatta salva l’autorizzazione comunale nel caso di comprovati gravi e sopravvenuti motivi”*

Si osserva che la suddetta condizione è da intendersi riferita alla proprietà subentrante la prima cessione

*“Fino alla scadenza dei 10 (dieci) anni dalla data della agibilità, fatto salvo quanto indicato al punto c), gli alloggi potranno essere alienati a condizione che venga **versata al Comune al momento della stipula, una somma pari a 200 €/mq. di superficie**. Tale somma è a fronte della agevolazione economica effettuata in sede di prima assegnazione del comparto. Il mancato versamento di tale somma costituisce specifico impedimento al trasferimento della unità immobiliare.”*

Si osserva che per gli alloggi costruiti nei comparti 12 e 13, sia i termini di 5 anni che di 10 anni dall’agibilità sono già decorsi.

ART .15 PENALI

Eventuali penali che fossero ad oggi sorte a fronte di inadempimenti convenzionali rimangono in capo alla ditta esecutata, senza quindi che esse vengano trasferite ai futuri acquirenti.

Restano valide per i nuovi acquirenti le condizioni a cui – in caso di FUTURI inadempimenti – corrisponde l’applicazione delle penali elencate in questo articolo relative alla realizzazione di tutti i comparti edilizi, opere di urbanizzazione e relativi adempimenti. A garanzia del pagamento delle suddette penali si richiamano quanto indicato al punto 3 dell’ART. 6.

B) In applicazione dell’art. 16 della Convenzione rep. 136137 del 10.10.2007 **si ritiene nello specifico doversi ESCLUDERE** dall’ambito della procedura di esecuzione immobiliare i seguenti limiti e condizioni:

-ART. 9 - LIMITAZIONI A CARICO DELLA PROPRIETA’

Secondo e terzo periodo

In particolare, con riferimento alle istanze di cui a vs. nota acquisita agli atti con prot. URF 42177/2025, si riscontra quanto segue:

“In riferimento alla Convenzione rep. 136.137/12.918 del 10/10/2007 si richiede:

- *se, a seguito di vostro riscontro ricevuto in data 29/03/2024 prot. 2024/35151, il nuovo termine convenzionale risulta ridefinito alla data 12/04/2026, e quali limiti soggettivi e/o obblighi economici rimangono in carico agli aggiudicatari delle aste e/o ai cessionari dell'acquirente alle aste”;*

Con precedente nota prot. 2024/35151 era stato individuato come nuovo termine convenzionale, a seguito delle varie proroghe di legge fino ad allora intervenute, il 12/04/2026. A seguito delle modifiche apportate da norme successivamente intervenute:

“Disposizioni urgenti in materia di termini normativi” - Decreto-Legge 27 dicembre 2024, n. 202 - convertito con modificazioni dalla L. 21 febbraio 2025, n. 15 c.d. “Milleproroghe”, il nuovo termine convenzionale risulta attualmente ridefinito ope legis alla data del 12/10/2026.

Per quanto riguarda i limiti soggettivi e/o economici si rimanda a quanto sopra indicato.

- *“nel merito dell'art. 6 - OBBLIGHI E GARANZIE (contenente gli obblighi del protocollo d'intesa e le garanzie in carico al soggetto attuatore), che l'Amministrazione Comunale chiarisca se ritiene siano rispettati tutti i termini previsti e che, in difetto, venga attuata la decadenza e la risoluzione della Convenzione”;*

In relazione a obblighi e garanzie ancora da assolvere si rimanda a quanto sopra indicato, precisando che ad oggi non sono emersi elementi che hanno determinano cause di risoluzione o decadenza della convenzione secondo quanto previsto dall'art. 14.

- *“nel merito dell'art. 8 - EDIFICAZIONE DEI COMPARTI che contiene prescrizioni generali e prescrizioni specifiche che indicano un prezzo di vendita in €/mq degli alloggi, aggiornabile sulla base dell'indice ISTAT, oltre ad indicazioni circa successive convezioni da stipulare che dovranno contenere l'indicazione dei prezzi di cessione degli alloggi convenzionati, ovvero dei prezzi a cui si possono vendere gli alloggi, che l'Amministrazione Comunale chiarisca se esiste un tetto massimo al prezzo di vendita al metro quadro cui gli alloggi potranno essere ceduti;”*

In relazione all'art. 8 si richiama quanto sopra indicato, precisando che rimane valido quanto ivi indicato circa i prezzi massimi da rispettare per il 50% degli alloggi totali di ogni comparto e quanto fissato per i lotti 12 e 13 nelle rispettive convenzioni Rep.142.323 del 02/08/2010 e Rep. 144.842 del 13/10/2011.

- *“nel merito dell'art. 16 – SUBENTRO che recita “Nel caso di procedimento esecutivo sull'immobile da parte dell'Ente mutuante, la vendita sarà libera e non verranno ad essa applicate le limitazioni previste dalla presente convenzione, ma solo quelle*

inderogabilmente poste dalla Legge”, che l’Amministrazione Comunale chiarisca se detto articolo prevede la risoluzione delle successive Convenzioni e ‘atti similari’ oltre a chiarire quali limiti soggettivi e obblighi economici rimangono in carico agli aggiudicatari delle aste e ai cessionari dell’acquirente alle aste”.

Si ribadisce quanto sopra indicato in merito ai limiti soggettivi ed obblighi economici, precisando che le convenzioni Rep.142.323 del 02/08/2010 e Rep. 144.842 del 13/10/2011 risultano ancora in vigore.

- In riferimento alla Convenzione rep. 142.323 del 02/08/2010:

- *“in riferimento al sopra citato art. 16 – SUBENTRO, di precisare se la presente Convenzione è ritenuta ancora in corso di validità e quale sarà la data di termine;”*

Si ritiene la convenzione ancora valida secondo quanto indicato all’art. 11 della stessa che recita: *”La convenzione vincola i Soggetti Attuatori ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione, salvo quanto stabilito dall’art. 9 con riferimento ai termini di locazione”.*

- *“di precisare se tale Convenzione pone dei limiti alle vendite in asta in caso di procedimento esecutivo oppure se la vendita all’asta può intendersi libera”;*

Si ritiene che la convenzione non ponga limiti circa i soggetti che possono essere destinatari dei provvedimenti di aggiudicazione, fermo restando i limiti e le condizioni soggettive da mantenere previsti dalla convenzione stessa relativamente alla cessione, alla locazione e all’assegnazione in godimento dei beni.

- *“nel caso in cui la vendita all’asta possa essere ritenuta libera, di precisare se i limiti presenti in detta Convenzione sono da intendersi non applicabili anche per le successive alienazioni;”*

Si ritiene che nel tempo di validità della convenzione debbano essere mantenuti i limiti in essa previsti applicabili anche per le successive alienazioni.

- *“di precisare se il vincolo della locazione o dell’assegnazione in godimento degli alloggi, previsto per anni 10, risulta terminato oppure se ha subito delle proroghe precisando la data di termine;”*

Si ribadisce che la durata da rispettare è quella riportata all’art. 9, comprese eventuali proroghe in esso contemplate. Si rimanda ai contratti depositati presso l’Agenzia delle Entrate per la verifica puntuale inerente alle suddette tempistiche.

- *“di precisare l’ammontare massimo del canone di locazione per metro quadro cui gli alloggi potranno essere locati, aggiornato ad oggi;”*

Fermo restando quanto indicato all’art. 8 circa i criteri di determinazione del canone di locazione, si rimanda ai contratti depositati presso l’Agenzia delle Entrate per la verifica puntuale ed eventuale adeguamento.

-
- *“di precisare l’ammontare del tetto massimo al prezzo di vendita al metro quadro cui gli alloggi potranno essere ceduti, aggiornato ad oggi;”*

Si rimanda a quanto previsto all’art. 7 e seguenti della convenzione rep. 142.323 del 02/08/2010 per la determinazione del prezzo massimo di vendita, considerando anche le puntualizzazioni previste all’art. 8 della convenzione rep. 136137 del 10.10.2007.

- *“copia delle tabelle contenenti le consistenze degli alloggi, il canone concordato e il costo di cessione, in possesso dell’Amministrazione Comunale così come indicato all’art. 8 – Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica”;*

Al momento non sono state reperite agli atti le tabelle in questione, in merito potrebbero effettuarsi eventuali ulteriori approfondimenti che richiederanno tempistiche più lunghe, considerato che per il presente riscontro sono stati disposti tempi molto stringenti.

- *“di precisare se sussistono vincoli e requisiti soggettivi in capo ai cessionari dell’acquirente alle aste che incidano sul valore del bene;*
- *“di indicare il termine di applicazione dei vincoli sopra citati e specificare se dopo tale termine gli alloggi possono essere locati oppure alienati nel mercato di libera contrattazione”.*

Si ritiene che i vincoli e requisiti stabiliti nella convenzione restino validi nel periodo di durata della stessa.

- In riferimento alla Convenzione rep. 144.842 del 13/10/2011 si richiede:

- *in riferimento al sopra citato art. 16 – SUBENTRO, di precisare se la presente Convenzione è ritenuta ancora in corso di validità e quale sarà la data di termine;*

Si ritiene la convenzione ancora valida secondo quanto indicato all’art. 11 della stessa che recita:” La convenzione vincola i Soggetti Attuatori ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di anni 20 (venti) dalla data della stipulazione, salvo quanto stabilito dall’art. 9 con riferimento ai termini di locazione”.

- *di precisare se tale Convenzione pone dei limiti alle vendite in asta in caso di procedimento esecutivo oppure se la vendita all’asta può intendersi libera;*

Si ritiene che la convenzione non ponga limiti circa i soggetti che possono essere destinatari dei provvedimenti di aggiudicazione, fermo restando i limiti e le condizioni soggettive da

mantenere previsti dalla convenzione stessa relativamente alla cessione, alla locazione, e all'assegnazione in godimento dei beni.

- *nel caso in cui la vendita all'asta possa essere ritenuta libera, di precisare se i limiti presenti in detta Convenzione sono da intendersi non applicabili anche per le successive alienazioni;*

Si ritiene che nel tempo di validità della convenzione debbano essere mantenuti i limiti in essa previsti applicabili anche per le successive alienazioni.

- *“di precisare se il vincolo della locazione o dell'assegnazione in godimento degli alloggi, previsto per anni 10, risulta terminato oppure se ha subito delle proroghe precisando la data di termine;”*

Si ribadisce che la durata da rispettare è quella riportata all'art. 9, comprese eventuali proroghe in esso contemplate. Si rimanda ai contratti depositati presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica puntuale inerente alle suddette tempistiche.

- *di precisare l'ammontare massimo del canone di locazione per metro quadro cui gli alloggi potranno essere locati, aggiornato ad oggi;*

Fermo restando quanto indicato all'art. 8 circa i criteri di determinazione del canone di locazione, si rimanda ai contratti depositati presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica puntuale ed eventuale adeguamento.

- *di precisare l'ammontare del tetto massimo al prezzo di vendita al metro quadro cui gli alloggi potranno essere ceduti, aggiornato ad oggi;*

Si rimanda a quanto previsto all'art. 7 e seguenti della convenzione rep. 144.842 del 07/10/2011 per la determinazione del prezzo massimo di vendita, considerando anche le puntualizzazioni previste all'art. 8 della convenzione rep. 136137 del 10.10.2007.

- *copia delle tabelle contenenti le consistenze degli alloggi, il canone concordato e il costo di cessione, in possesso dell'Amministrazione Comunale così come indicato all'art. 8 – Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica;*

Al momento non sono state reperite agli atti le tabelle in questione, in merito potrebbero effettuarsi eventuali ulteriori approfondimenti che richiederanno tempistiche più lunghe, considerato che per il presente riscontro sono stati disposti tempi molto stringenti.

- *di precisare se sussistono vincoli e requisiti soggettivi in capo ai cessionari dell'acquirente alle aste che incidano sul valore del bene;*
- *di indicare il termine di applicazione dei vincoli sopra citati e specificare se dopo tale termine gli alloggi possono essere locati oppure alienati nel mercato di libera contrattazione.*

Si ritiene che i vincoli e requisiti stabiliti nella convenzione restino validi nel periodo di durata della stessa.

Distintamente.

Il Dirigente Area Territorio e Ambiente

Arch. Lucio Angelini

(documento sottoscritto digitalmente)

Il Dirigente Area Legale e Affari Istituzionali

Avv. Pierangelo Unibosi

(documento sottoscritto digitalmente)