

REPUBBLICA ITALIANA

ACCORDO TRANSATTIVO PRELIMINARE

L'anno duemilaotto ed addì ventisei del mese di febbraio in Manfredonia, nella casa comunale in Piazza del Popolo 8, avanti me RIZZO CORALLO Filippo, notaio in Manfredonia, iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Foggia e Lucerà, senza l'assistenza dei testimoni per espressa rinuncia fattane dai componenti, fra loro d'accordo e col mio consenso a mente di legge,

sono personalmente comparsi i Signori:

- 1) CURCI Domenico nato a Manfredonia il 26 novembre 1947, nella sua qualità di dirigente e quindi di legale rappresentante del COMUNE DI MANFREDONIA (in appresso, per brevità, indicato anche solo "Comune"), con sede anche fiscale in Manfredonia, Piazza del Popolo n. 8, ove domicilia per la carica, Codice Fiscale "83000290714", per dare esecuzione alle delibere di Consiglio Comunale N. 57 del 12 luglio 2007 e di Giunta Municipale N. 408 in data 3 settembre 2007 e N. 75 del 14 febbraio 2008 nonché alle determine dirigenziali N. 12 del 18 febbraio 2008 e N. 13 del 20 febbraio 2008, quali delibere e determine, esecutive, in copie autentiche, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" - "B" - "C" - "D" et "E", omessane la lettura per dispensa avuta;
- 2) MANFREDI Franco nato a Manfredonia il 9 marzo 1945, ivi re-

sidente in Via dei Mandorli n. 17, dottore commercialista, interveniente al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di liquidatore dei beni del concordato preventivo con cessione di beni di "I.T.I. IMMOBILIARE TURISTICA IPPOCAMPO - S.r.l.", avente la sede in Manfredonia, nel villaggio turistico Ippocampo, al Km. 10,805 della ex Strada Statale 159 delle Saline, il capitale sociale di Lire 2.000.000.000 (pari ad euro 1.032.913,80), il N. "00376640728" di Codice Fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese di Foggia ed il N. FG-135504 d'iscrizione al REA, a tale funzione nominato con sentenza del Tribunale di Foggia in data 1 giugno 2007 N. 911/07 e con i poteri per quanto infra quali discendono dalla stessa nomina e così e come riconosciutigli dal Giudice Delegato alla procedura del detto concordato preventivo, dott. Egiziano di Leo del Tribunale di Foggia, con suo decreto in data 17 luglio 2007, sostanzialmente confermato dal provvedimento di "Visto agli atti" emesso dal medesimo Giudice Delegato (questa volta nella persona del dott. Roberto Gentile) in data 21 dicembre 2007 Cron. N. 7196, quali decreto e provvedimento, in copia autentica, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "F" et "G", omessane la lettura per dispensa avuta. I suddetti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, dichiarano esatti i dati suindicati e mi richiedono di ricevere questo atto con il quale

P R E M E S S O :

1 - che con atto notar Signore del 29 agosto 1975, trascritto a Foggia il 26 settembre 1975 al N. 24922, tra il Comune di Manfredonia e la "I.T.I. IMMOBILIARE TURISTICA IPPOCAMPO - S.p.A." (trasformata successivamente in società a responsabilità limitata ed in appresso indicata solo "I.T.I.") è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano generale di lottizzazione del terreno di circa metri quadrati 1.159.213 sito in Manfredonia, Contrada "SCIALI" - Località "Masseria Picardi", compreso fra la ex Strada Statale 159 delle Saline da cui aveva ed ha accesso ed il Mare Adriatico, stabilendo ai punti SECONDO e QUARTO letteralmente quanto segue: "SECONDO: La Società lottizzante si obbliga per sé e per i "

"suoi aventi diritto a qualsiasi titolo:----- "
"a) a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per "
"le opere di urbanizzazione primarie e propriamente: l'area "
"di tutte le sedi stradali ammontante a mq. 97.181 (metri "
"quadrati novantasettemilacentottantuno); l'area per i par=" "
"cheggi di cui alle insule 13, 15, 25 e 29 per un totale di "
"mq. 17.541 (metri quadrati diciassettemilacinquecentoquaran=" "
"tuno); la superficie relativa all'istruzione, insula n.4 di "
"mq. 9.000 (metri quadrati novemila); l'area dei servizi pub=" "
"blici di cui alle insule n. 8, 9 e 10 per complessivi mq. "
"23.298 (metri quadrati ventitremiladuecentonovantotto); ---- "
"b) a realizzare in proprio gli impianti sportivi e le zone "

"verdi previste in una estensione di mq.96.700 (metri quadra="

"ti novantaseimilasettecento) ;-----"

"e) ad assumersi a carico gli oneri relativi alle opere di "

"urbanizzazione primaria e precisamente per la realizzazione "

"proporzionale di : -----"

"- rete idrica e relativi impianti; ----- "

"- rete fognante e relativi impianti; ----- "

"- impianto fognante generale con le opere terminali di quel="

"lo di depurazione dei liquami; ----- "

"- rete elettrica e relativi impianti;----- "

"- rete stradale; ----- "

"il tutto come dall'allegato progetto delle infrastrutture;--"

"d) ad assumersi a carico gli oneri relativi alle opere di "

"urbanizzazione secondaria e precisamente: ----- "

"- costruzione scuola materna, scuola elementare, mercato, "

"delegazione comunale e della Chiesa. ----- "

"QUARTO: Gli impianti di tutti i servizi {strade residenza="

"li, parcheggi, rete idrica e fognante, rete di illuminazio="

"ne, aree per i servizi pubblici) passeranno gratuitamente "

"in proprietà del Comune dietro sua richiesta dopo loro com="

"pletamento, che non potrà avvenire oltre dieci anni dalla "

"data della presente.----- "

"Il passaggio di proprietà trasferisce al Comune anche l'one="

"re di manutenzione; sino a che ciò non avvenga sarà obbli="

"go dei privati di curare la manutenzione ordinaria e straor="

"dinaria delle dette opere. -----";

2 - che con atto notar Signore del 13 gennaio 1978, trascritto a Foggia l'8 febbraio 1978 al n. 60576, ad integrazione di quanto statuito con la citata convenzione urbanistica del 29 agosto 1975, I.T.I. ha assunto l'obbligo di costruire l'impianto di depurazione dei rifiuti liquidi;

3 - che, dopo le verifiche effettuate dalla Regione Puglia e dal Comune di Manfredonia, essendo stata accertata una difformità fra la lottizzazione approvata e le previsioni dello strumento urbanistico, si è proceduto alla riduzione della volumetria originariamente concessa, all'approvazione di una variante al piano generale di lottizzazione ed alla stipula, fra il Comune di Manfredonia ed I.T.I., dell'atto notar Meterangelis dell'1 luglio 1989, trascritto a Foggia il 20 luglio 1989 al n. 263576, con il quale, ad integrazione e modifica della precedente convenzione urbanistica:

3.1 - all'articolo 1, è stato concesso ad I.T.I. di completare la lottizzazione con i nuovi ridotti limiti volumetrici ed in conformità agli atti tecnici allegati all'atto stesso;

3.2 - all'articolo 2, I.T.I. ha ceduto, a titolo gratuito (anche se con dati catastali non definitivi, non essendo stato ancora approvato il necessario tipo di frazionamento) ma senza consegnarne il relativo possesso materiale, mq. 97.181 per strade, mq. 17.541 per parcheggi, mq. 9.000 per istruzione, mq. 23.298 per servizi e si è obbligata per sé ed aventi cau-

sa:

"... a realizzare in proprio gli impianti sportivi e le zone "
"verdi previste in una estensione di mq.96.700 (metri quadra="

"ti novantaseimilasettecento) ;----- "

"ad assumersi a carico gli oneri relativi alle opere di urba="

"nizzazione primaria e precisamente per la realizzazione pro="

"porzionale di : ----- "

"- rete idrica e relativi impianti (già completamente realiz="

"zata) ;----- "

"- rete fognante e relativi impianti (realizzata al 90%);---- "

"- impianto fognante generale per le opere terminali di quel="

"lo di depurazione dei liquami (già realizzato); ----- "

"- rete elettrica e relativi impianti (già realizzata); ----- "

"- rete stradale (realizzata al 90%). ----- "

"Il tutto come dal progetto delle infrastrutture allegato al="

"la convenzione stipulata tra il Comune di Manfredonia e la "

"I.T.I. S.r.l. il 29 agosto 1975; ----- "

"ad assumersi a carico gli oneri relativi alle opere di urba="

"nizzazione secondaria e precisamente: costruzione scuola ma="

"terna, Asilo nido, mercato, centro sociale e Chiesa (me. "

"3365; me.561; me.720; me.1320; me.2330) .----- ";

3.3 - all'articolo 4 si è letteralmente così stabilito: "Gli

impianti di tutti i servizi (strade residenziali, par="

"cheggi, rete idrica e fognante, rete di illuminazione, area "

"per i servizi pubblici) passeranno gratuitamente in proprie="

"tà del Comune dietro sua richiesta dopo loro completamento, "
"che non potrà avvenire oltre il 31.12.1992. Il passaggio di "
"proprietà trasferisce al Comune anche l'onere di manutenzio="
"ne; sino a che ciò non avvenga sarà obbligo dei privati di "
"curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle dette"
"opere. -----";

4 - che con atto notar Adolfo Frattarolo dell'8 luglio 1994
Rep. N. 84.617/7.090 il termine per il completamento delle o-
pere di urbanizzazione è stato prorogato al 27 gennaio 1997 e
l'articolo 4 del citato atto notar Meterangelis è stato sosti-
tuito con il seguente nuovo testo:

"...Gli impianti di tutti i servizi (strade residenziali, par=" "
"cheggi, rete idrica e fognante, rete di pubblica illumina=" "
"zione, aree per i servizi pubblici) passeranno gratuitamente "
"di proprietà del Comune dietro sua richiesta dopo loro com=" "
"pletamento, che dovrà avvenire entro il 27/01/1997 e cioè "
"entro il termine di validità del 3° P.P.A.. Il passaggio di "
"proprietà trasferisce al Comune anche l'onere di manutenzio=" "
"ne; sino che ciò non avvenga sarà obbligo dei lottizzanti di "
"curare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle dette "
"opere. .-----";

5 - che il Comune di Manfredonia, scaduto il termine del 27
gennaio 1997, ha incaricato di eseguire il collaudo tecnico
amministrativo delle opere di urbanizzazione gli ingegneri
Francesco Saverio Di Bari e Francesco Bisceglia, i quali con

relazioni del 3 e 2 dicembre 1997 hanno dichiarato l'impianto di pubblica illuminazione non collaudabile perchè eseguito in totale difformità dei progetti approvati ed hanno accertato che non erano state eseguite opere di urbanizzazione per Lire 3.000.000.000;

6 - che per recuperare le somme necessarie al completamento delle opere il Comune, con atto notificato il 3 febbraio 1998, ha citato in giudizio i fideiussori che a loro volta hanno chiamato in causa I.T.I. e tutti i soggetti obbligati, ivi compresi gli acquirenti delle aree ed i proprietari e nel corso di siffatto giudizio I.T.I. è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Foggia in data 6 dicembre 1999;

7 - che la Curatela fallimentare di I.T.I., visto che era ormai impossibile che le opere di urbanizzazione fossero completate, mantenute e gestite da I.T.I. {ormai fallita) e da essa Curatela (avente tutt'altra finalità), con atto del 22 aprile 2003 ha messo in mora il Comune perchè prendesse: "precisa e " "leale posizione in ordine alla sua volontà di ritenere già " "acquisite al suo patrimonio, o quantomeno di acquisire a ti=" "tolo gratuito, mediante formale atto di trasferimento in suo" "favore, le opere di urbanizzazione primaria, e precisamente " "gli impianti di tutti i servizi... annessi alle aree già ac=" "quisite in proprietà con atto per notar Meterangelis del=" "l'1.7.1989";

8 - che il Comune ha risposto, a mezzo del suo legale, con at-

to del 22 maggio 2003 evidenziando che: a) le opere non erano completate, per cui non si era concretizzato il presupposto previsto perchè il Comune potesse chiedere il trasferimento degli impianti; b) era irrilevante la richiesta di ammissione al passivo fallimentare dal momento che la somma non era stata liquidata ma, anche se lo fosse stato, occorreva tempo per il completamento delle opere e, comunque, la domanda di insinuazione al passivo costituiva atto prudenziale che di per sé non vale ad integrare o sostituire il pieno verificarsi del presupposto fondamentale assunto in convenzione per il trasferimento delle opere di urbanizzazione; e) le obbligazioni di eseguire le opere di urbanizzazione gravavano, nella lottizzazione, non sul Comune, ma sui privati lottizzanti; d) le opere di urbanizzazione afferivano ad un villaggio turistico che, contrariamente alla previsione della lottizzazione, era stato recintato e dotato di opere di sbarramento all'ingresso, per cui il cittadino non proprietario poteva attraversare il villaggio solo per recarsi alla spiaggia, con la conseguenza che non sembrava potessero gravare sul bilancio comunale gli oneri di gestione; e) a nulla valeva il diverso impegno del Comune, risultante dalle convenzioni, di assumere su di sé gli oneri di gestione siccome l'Amministrazione aveva la facoltà di introdurre nuove previsioni motivate dettate da motivi di interesse pubblico. Pertanto, significava che "allo stato attuale" non sussistevano i presupposti perchè il Comune potesse proce-

dere alla richiesta di trasferimento delle opere di urbanizzazione e all'assunzione della gestione delle relative opere; 9 - che la Curatela fallimentare, dopo la sovrariportata risposta del Comune, con ricorso del 25 settembre 2003, ha chiesto che ad accertare l'obbligo del Comune ad acquisire a titolo gratuito la proprietà degli impianti e dei servizi generali della lottizzazione fosse il TAR Puglia ma questi, con sentenza n. 669 del 20 gennaio 2005, ha dichiarato il ricorso in parte inammissibile ed in parte infondato - che contro la sentenza del TAR la Curatela fallimentare ha proposto appello al Consiglio di Stato presso il quale a tutt'oggi pende il relativo giudizio; 11 - che il Comune di Manfredonia:

11.1 - preso atto che, negli oltre trent'anni trascorsi dalla sua iniziale approvazione, il progetto generale di lottizzazione ha consentito la costruzione di circa duemila, unità, oltre agli alberghi ed ai locali per attività commerciali e servizi che nel loro insieme hanno dato vita ad un vero e proprio "paese", comunemente chiamato "Villaggio IPPOCAMPO", abitato nella stagione estiva da circa dodicimila persone;

11.2 - preso atto che le opere di urbanizzazione del "Villaggio IPPOCAMPO" vanno non solo completate ma a causa della scarsissima manutenzione e del logorio per l'uso anche modificate, rifatte ed ampliate anche per adeguarle alle prescrizioni imposte dalle varie nuove leggi intervenute in materia;

11.3 - considerato che il Comune non deve e comunque non può sostenere il gravosissimo onere finanziario per il completamento, adeguamento, manutenzione e gestione delle dette opere;

11.4 - ritenuto però oltremodo necessario, nel perseguimento dell'interesse pubblico primario avuto in cura ed in conformità all'indirizzo dato dal TAR Puglia nella citata sentenza del 20 gennaio 2005, assumere urgenti, concreti e fattivi provvedimenti sul "problema Ippocampo";

11.5 - preso atto che il fallimento di I.T.I. è stato revocato e che il concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori proposto dalla stessa I.T.I. è stato omologato dalla Corte di Appello di Bari con sentenza del 24 gennaio 2003 passata in cosa giudicata a seguito della sentenza N. 10632 in data 9 maggio 2007 della Sezione I della Cassazione Civile che ha dichiarato inammissibile il ricorso presentato dal Concordato preventivo di I.T.I. e dal fallimento di I.T.I.;

11.6 - che il Tribunale di Foggia con sentenza N. 911/07 ha integrato la citata sentenza della Corte di Appello di Bari del 24 gennaio 2003 nominando il liquidatore nella persona del sovracomparso dott. Franco MANFREDI, ha costituito il Comitato dei creditori, ha disposto che la liquidazione dei beni immobili prosegua con le stesse modalità stabilite dal Giudice delegato nel corso della procedura fallimentare ed ha rimesso al Giudice delegato la decisione relativa alle modalità di pagamento delle somme dovute dai creditori non ancora soddisfatti;

ha deciso con la sovrallegata delibera consiliare N. 57 del 12 luglio 2007 di proporre al liquidatore dei beni del Concordato preventivo di I.T.I. e per essi e con essi a tutti gli aventi causa nelle persone degli attuali proprietari di beni ricadenti nell'ambito del Villaggio Ippocampo, di addivenire ad un preliminare accordo transattivo regolato dai patti, clausole, condizioni e termini in appresso statuiti;

tutto ciò premesso e confermato e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue.

ARTICOLO PRIMO

1 - Il Comune di Manfredonia da una parte ed il liquidatore dei beni del Concordato preventivo di I.T.I. dall'altra, reciprocamente si obbligano a promuovere la costituzione di un Consorzio che avrà: - per scopo il completamento, l'adeguamento, la manutenzione, riparazione, sostituzione, funzionamento, pulizia, custodia e gestione delle opere di urbanizzazione del Villaggio Ippocampo e l'espletamento dei relativi servizi; - e per consorziati i proprietari di fabbricati, porzioni di fabbricati, aree edificabili, stabilimenti balneari e di tutti quegli altri beni ai quali servono le dette opere di urbanizzazione."

2 - L'atto costitutivo del Consorzio in parola dovrà essere stipulato entro e non oltre tre mesi da oggi secondo lo schema

approvato con la sovrallegata delibera consiliare N. 57/2007 ed alla medesima allegata e così e come integrato e modificato dalle sovrallegate due delibere della Giunta Municipale N. 408/2007 et N. 75/2008 a ciò espressamente delegata con la medesima succitata delibera consiliare N. 57/07.

ARTICOLO SECONDO Entro e non oltre otto mesi dopo che sarà stato stipulato l'atto costitutivo del Consorzio e semprechè vi abbiano aderito proprietari rappresentanti almeno il 60% (sessanta per cento) della volumetria dell'intero Villaggio Ippocampo, quale e quanta risulterà dall'elaborato allegato all'atto costitutivo del Consorzio, il Comune di Manfredonia, il liquidatore dei beni del Concordato preventivo di I.T.I. ed il Consorzio dovranno stipulare un atto notarile con il quale, a definitiva transazione dei propri rapporti concernenti il Villaggio Ippocampo, si converrà quanto segue.

I) Il liquidatore dei beni del Concordato preventivo di I.T.I. cederà gratuitamente al Comune di Manfredonia, che accetterà, la proprietà delle aree residue destinate alle opere di urbanizzazione e la proprietà di tutti gli impianti e servizi (strade, parcheggi, rete idrica, rete fognante, depuratore, rete di pubblica illuminazione, verde pubblico e tutto quant'altro).

II) Sempre il liquidatore dei beni del Concordato preventivo di I.T.I. con il consenso del Comune, consegnerà il possesso

materiale delle aree per opere di urbanizzazione, delle opere stesse e dei relativi impianti e servizi direttamente al Consorzio che lo assumerà e si obbligherà a completare, adeguare, mantenere e gestire tali opere e servizi a totali ed esclusivi cure, rischio e spese di esso Consorzio e dei suoi consorziati, manlevati comunque ed in ogni caso il Comune di Manfredonia ed il liquidatore dei beni del Concordato preventivo di I.T.I. da ogni responsabilità od ingerenza al riguardo. Ili) Il Consorzio potrà sospendere, laddove possibile, la fornitura dei servizi ai proprietari che non vorranno consorziarsi ed esercitare contro gli stessi tutte le azioni consentitegli dalla legge per ottenerne l'adesione.

IV) Il Comune si obbligherà a rimborsare al Consorzio, con le limitazioni di cui appresso, previa consegna di idonea e congrua documentazione e dopo tutte le necessarie ed opportune verifiche ed accertamenti anche in loco, le somme spese dal Consorzio per completare (nell'accezione più ampia del termine e quindi ivi compresi il rifacimento e/o la modifica e/o l'integrazione di quelle opere che così come sono state realizzate non sono collaudabili) le opere di urbanizzazione con la precisazione che tali rimborsi potranno essere chiesti ed ottenuti solo fino alla concorrenza massima della somma residua ottenuta per differenza tra le somme escusse e gli impegni assunti maggiorata delle somme eventualmente a riceversi da altri fideiussori e dal riparto delle somme derivanti dalla li-

liquidazione dei beni del Concordato preventivo di I.T.I. e con l'ulteriore precisazione che per le somme ancora a riceversi dal Comune i rimborsi potranno essere chiesti ed ottenuti solo dopo che il Comune le avrà effettivamente ricevute. V) Nell'eventualità deprecata che per qualsiasi motivo o causa il Consorzio non persegua più lo scopo per cui è stato costituito, il Comune ha il potere di individuare, a sua discrezione, uno o più soggetti a cui affidare la gestione delle opere in sostituzione del Consorzio stesso fino a quando questi non sarà in grado di riprendere la funzione perchè è stato costituito.

ARTICOLO TERZO Con la stipula dell'atto notarile previsto al precedente articolo secondo l'accordo transattivo s'intenderà concluso ed il giudizio pendente presso il Consiglio di Stato sarà abbandonato.

ARTICOLO QUARTO Fino a quando il costituendo Consorzio non prenderà in consegna le opere di urbanizzazione ed i relativi impianti e servizi, questi saranno provvisoriamente gestiti da un amministratore o impresa affidataria sulla base di una convenzione da concordarsi e stipularsi con il liquidatore del Concordato preventivo di I.T.I.'.

ARTICOLO QUINTO Evidenzia il liquidatore dei beni del Concordato preventivo di

I.T.I. che se, nelle more del perfezionamento del definitivo accordo transattivo, esso cederà i beni di I.T.I. a terzi, questi saranno obbligati a subentrare al Concordato preventivo di I.T.I. nell'adempimento di tutto quanto previsto in questo atto.

Il Comune prende atto di quanto sopra e l'accetta rimossa ogni eccezione, opposizione o riserva.

ARTICOLO SESTO Tutte le spese per

onorari professionali, imposte, tasse e tutto quant'altro:

1 - per quanto attiene al presente atto, sono a carico del Comune, che potrà ripeterle dal Consorzio una volta che questo sarà stato costituito;

2 - per quanto attiene all'atto costitutivo del Consorzio, sono a carico del medesimo Consorzio;

3 - per quanto attiene all'atto notarile di cessione della proprietà delle opere di urbanizzazione e di consegna delle stesse al Consorzio, sono a carico del medesimo Consorzio;

4 - per quanto attiene a tutti gli atti tecnici necessari per un'esatta individuazione di aree, opere, impianti e servizi oggetto di cessione al Comune e di affidamento al Consorzio, per la determinazione dei diritti di voto dei consorziati e per una corretta ed equa ripartizione delle spese fra tutti i consorziati, sono a carico del Consorzio;

5 - per quanto riguarda le spese relative al suddetto giudizio

pendente presso il Consiglio di Stato, saranno compensate fra le parti.

Richiesto io notaio ricevo questo atto da me redatto e letto ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me notaio essendo le ore diciotto e minuti trenta.

Dattiloscritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me notaio su pagine sedici e mezza circa di cinque fogli.

Firmati: - Domenico CURCI - MANFREDI Franco - RIZZO CORALLO

Filippo notaio.