

ACCORDO TRANSATTIVO

TRA

A.T.E.R. (Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia c.f. P.Iva 00181510272), corrente in Venezia, Dorsoduro 3507, in persona dell'avv. Roberta Carrer, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione n. 18 del 29.01.2020;

E

COMUNE DI SPINEA, c.f. 82005210272, con sede in Spinea, piazza del Municipio n. 1, in persona del Responsabile del Settore Pianificazione e Tutela del Territorio, arch. Fiorenza Dal Zotto, giusto Decreto Sindacale protocollo n.16715 in data 14/05/2019,

Di seguito indicati anche come "le parti".

PREMESSO CHE

- a.* l'ATER di Venezia e il Comune di Spinea hanno concluso in data 6.10.2005 un accordo di programma, che prevedeva, tra l'altro, la cessione da parte del Comune di Spinea all'ATER di Venezia delle aree di cui al mappale 131 del foglio 9 (allegato n. 1), già occupate dall'ex scuola elementare "Bennati", nonché delle aree ubicate a ovest della palestra e a nord della stessa, che ATER avrebbe destinato alla realizzazione di n. 46 alloggi in cambio di un corrispettivo di €. 1.200,000,00;
- b.* Lo stesso accordo di programma prevedeva che il Comune di Spinea cedesse ad ATER il 2° piano dell'edificio della ex scuola media "UNGARETTI" al fine di realizzare n. 8 alloggi da assegnare in forma temporanea a famiglie soggette a provvedimento di sfratto, dei sedimi e aree di pertinenza nei quali dovevano essere realizzati i percorsi pedonali e carrai relativi, il nuovo blocco scale esterne e blocco di n. 8 garage, per un valore complessivo di Euro 345.000,00 determinato da perizia di stima redatta sulla base dei prezzi di mercato, che

ATER avrebbe dovuto compensare attraverso la ristrutturazione dei piani terra e primo dello stesso immobile destinato a sede delle associazioni;

- c. Ai sensi dell'art. 6 del citato accordo di programma ATER doveva *pertanto* procedere alla ristrutturazione del secondo piano della ex scuola media "Ungaretti" al fine di realizzare n. 8 alloggi e di 8 garages, alla ristrutturazione dei piani terra e primo della ex scuola media "Ungaretti" oltre alla costruzione dei 46 alloggi sul terreno della ex scuola elementare "Bennati";
- d. Il Comune di Spinea doveva procedere alla cessione del secondo piano della ex scuola media "Ungaretti" (a fronte della ristrutturazione dei piani terra e primo) unitamente alla vendita del terreno della ex scuola elementare "Bennati" per un corrispettivo di € 1.200.000,00 oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- e. Nel periodo di validità dell'accordo ATER ha dato piena esecuzione agli impegni assunti, avendo provveduto alla completa ristrutturazione dei piani terra e primo della ex scuola media. Durante tali lavori il Comune ha chiesto dei lavori aggiuntivi rispetto a quanto previsto nel progetto per euro 96.256,33, somma anticipata da ATER;
- f. Con la nota 22 febbraio 2011, prot. n. 2022/2011 ATER e il Comune hanno modificato l'accordo di programma, concordando che ATER provvedesse alla realizzazione del prolungamento della viabilità di Via Don Giussani, mentre il Comune avrebbe coperto i costi di tale intervento per la parte non coperta dal contributo regionale ottenuto dall'ATER. L'importo di tale intervento non coperto dal contributo regionale e a carico del Comune di Spinea ammonta ad euro 48.467,00, somma anticipata da ATER;
- g. Con raccomandata del 22 febbraio 2013, il Comune di Spinea, a mezzo di legale a ciò incaricato, ha formalmente chiesto ad ATER di dare seguito a quanto previsto e disciplinato nel citato accordo di programma per quanto riguardava la cessione delle aree concordate ed il contestuale pagamento da parte di ATER della somma di € 1.200.000,00 così come previsto nell'accordo di programma.

Di pari tenore sono le successive racc. AR del 14 maggio 2013 e del 30 settembre 2013 sempre inviate ad ATER dal Comune di Spinea, a mezzo del legale incaricato;

- h.* Del pari ATER, a mezzo di legale esterno a ciò incaricato, provvedeva a riscontrare le comunicazioni del Comune, eccependo la scadenza dell'accordo di programma, diffidando l'amministrazione comunale a procedere al trasferimento della proprietà del secondo piano della ex scuola Media "Ungaretti", unitamente al versamento delle somme dovute per l'esecuzione dei lavori aggiuntivi chiesti dal Comune nel corso della ristrutturazione. Ribadendo da ultimo tali richieste con comunicazione del 14 giugno 2017.
- i.* Allo stato, il Comune di Spinea non ha ancora trasferito all'ATER di Venezia la proprietà del secondo piano della ex scuola media, dei sedimi e delle aree di pertinenza per percorsi pedonali e carrai relativi al nuovo blocco scala esterno e al blocco di 8 garages, né le parti hanno provveduto al trasferimento del terreno della ex scuola elementare "Bennati";
- j.* Del pari non risultano corrisposte le somme sopra riportate per i lavori aggiuntivi per un totale complessivo di euro 144.723,33;
- k.* È interesse delle parti, Comune di Spinea ed ATER, addivenire ad una definizione conciliativa della vertenza legata al vecchio accordo di programma del 06.10.2005 ed evitare l'avvio di possibili azioni legali, anche in ragione del fatto che il predetto accordo risulta scaduto e non più di attuale interesse per le attuali amministrazioni;
- l.* Inoltre, ATER ed il Comune di Spinea sono coinvolti in un altro contenzioso relativo alla costruzione di n. 25 + 25 alloggi in Comune di Spinea, via Martiri della Libertà, denominato Condominio Millennio, in forza di quanto stabilito dalla L.R. Veneto n. 36/89;
- m.* Tale opera risultava finanziata attraverso un mutuo, assistito da contributo regionale, sottoscritto quota parte da ATER e quota parte dal Comune di Spinea;

- n.* La L.R. 36/89 prevedeva che gli alloggi fossero trasferiti in proprietà agli assegnatari aventi diritto a fronte della sottoscrizione di un contratto di locazione con patto di futura vendita. Tale contratto prevedeva che il prezzo dell'alloggio fosse corrisposto a mezzo di tre acconti da versarsi entro la consegna dell'alloggio, mentre il residuo attraverso la corresponsione di rate semestrali posticipate;
- o.* A fronte della corresponsione delle rate da parte degli assegnatari, ATER provvedeva a rimborsare il Comune per le quote di competenza;
- p.* All'esito della consegna degli alloggi, gli assegnatari hanno avviato azione legale volta al riconoscimento di vizi e difetti presenti nelle parti comuni del complesso immobiliare e nei singoli alloggi, di fatto sospendendo il pagamento delle rate ad ATER;
- q.* ATER ha provveduto a rimborsare parzialmente il Comune di Spinea delle rate di mutuo di cui sopra, di fatto rendendosi debitore nei confronti dell'Amministrazione comunale;
- r.* Il contenzioso *de quo* si è concluso con la sentenza della Corte d'Appello di Venezia n. 1457 del 31.5.2019, in forza della quale il Comune di Spinea è stato estromesso dal giudizio ed ATER è stata condannata al ripristino dei vizi e difetti presenti nelle parti comuni e nei singoli alloggi di tutto il complesso immobiliare;
- s.* È interesse delle parti, Comune di Spinea ed ATER, pervenire alla chiusura del contenzioso *de quo*, attraverso lo scomputo, dal prezzo di vendita degli alloggi, delle somme indicate nella CTU e relative al costo delle opere di ripristino dei vizi e difetti presenti nelle parti comuni e nei singoli alloggi e di adeguamento dell'intero edificio alla L. 13/89;
- t.* Le parti, nonostante le prolungate trattative, senza riconoscimento alcuno delle avverse posizioni e pretese, hanno deciso di addivenire direttamente ad un accordo transattivo che preveda la definizione di entrambe le vertenze in essere.

Tanto premesso, fra le parti come sopra indicate e rappresentate

si conviene e stipula quanto segue

- 1 – Le premesse costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo.
- 2 – L'accordo di programma del 06.10.2005 deve intendersi superato e le rispettive obbligazioni delle parti devono considerarsi venute meno, così come i correlativi diritti, ad eccezione di quanto specificato nel prosieguo;
- 3 – Il Comune di Spinea si impegna a procedere, entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, al trasferimento ad ATER della proprietà del secondo piano della ex scuola Ungaretti, dove l'ATER ha provveduto a costruire gli 8 alloggi di edilizia residenziale, sedimi, aree di pertinenza per percorsi pedonali e carrai relativi al nuovo blocco scala esterno e al blocco di n. 8 garage oltre alla proprietà del garage stessi, per un valore complessivo di euro 345.000,00 di cui alla perizia citata al precedente punto b). Tale importo si intende già corrisposto da ATER, con l'intervenuta esecuzione dei lavori di ristrutturazione nei locali di proprietà del Comune, da parte della stessa ATER.
- 4 – Ai fini del trasferimento di proprietà di cui al punto precedente, ATER avrà facoltà di nominare il notaio rogante di sua scelta, sostenendone i relativi costi.
- 5 – Le parti si danno reciprocamente atto di rinunciare al trasferimento di proprietà del terreno della ex scuola elementare "Bennati", con ogni conseguente effetto;
- 6 – Il Comune di Spinea riconosce, altresì, di essere debitore – in favore di ATER – dell'importo di euro 144.723,33 per i lavori realizzati da ATER e meglio descritti in premessa alle lettere e) ed f);
- 7 – Le parti riconoscono e si danno reciprocamente atto, fin d'ora, che la corresponsione dell'importo di cui all'articolo precedente, da parte del Comune, è rinviata e le relative modalità saranno stabilite in un successivo accordo tra le parti, all'esito della definizione – da parte di ATER – del contenzioso in essere con gli assegnatari degli alloggi del Condominio denominato "Millennio". Nell'ambito di tale futuro accordo, verranno definite le reciproche corresponsioni monetarie fra ATER ed il Comune di Spinea, fermo quanto già indicato al punto 6;
- 8 – Più in generale, le parti si danno sin d'ora atto che il Comune di Spinea non

avvierà alcuna azione giudiziaria nei confronti di ATER, relativamente alle somme dovute, a qualunque titolo, per il contenzioso del Condominio “Millennio” sino alla definizione, da parte di ATER, del contenzioso medesimo con gli assegnatari degli alloggi, essendo tale definizione parzialmente ricompresa nel presente accordo.

9 – Le parti dichiarano che, con il regolare adempimento della presente convenzione transattiva, null’altro avranno reciprocamente a pretendere l’una dall’altra per nessuna ragione o titolo, avendo inteso definire qui tutti i rapporti fra di esse pendenti, anche se non menzionati nelle premesse, con rinuncia espressa a qualsivoglia azione giudiziaria correlata e/o conseguente agli stessi rapporti.

10 – Costi e spese connessi alla eventuale registrazione del presente Accordo graveranno a titolo definitivo sulla parte che, con la propria condotta, abbia indotto l’altra all’uso del documento.

11 – Qualsiasi controversia avente ad oggetto la validità, interpretazione od esecuzione del presente accordo transattivo sarà devoluta in via esclusiva alla competenza del Tribunale di Venezia.

A.T.E.R

Avv. Roberta Carrer

Comune di Spinea

Arch. Fiorenza Dal Zotto