

Bergamo, 17.03.2023

Spett.le
FALLIMENTO SAFES S.r.l.
c/o Curatore, Sig. Dott.
Enrico Locatelli

FALLIMENTO SAFES S.r.l.

**OGGETTO: report urbanistico – edilizio del compendio immobiliare sito
in Comune di Antegnate.**

Egregio Curatore,
mi è stato chiesto di “fotografare” lo stato urbanistico ed edilizio del
compendio immobiliare sito in Comune di Antegnate e di proprietà della
società Safes S.r.l., oggi in stato di fallimento.

Partendo dagli input derivanti dalla Relazione tecnica dell’Arch. Valentino
Teani, si è reso necessario eseguire apposito accesso presso l’Ufficio
Tecnico del Comune di Antegnate per poter visionare ed estrarre copia
della copiosa documentazione componente la pratica edilizia di
realizzazione del compendio immobiliare di cui trattasi.

Ciò per riuscire a rendere, oggi, un quadro reale dello status urbanistico ed
edilizio degli immobili di proprietà della Safes S.r.l. in fallimento, e,
conseguentemente a far emergere il preciso grado di appetibilità del
compendio sul mercato immobiliare odierno.

***La documentazione rinvenuta relativamente alla proprietà immobiliare
Safes***

Dalla documentazione anzidetta (molto caotica e, con molta probabilità
incompleta) si evince che:

- In data 15.03.2004, la società Safes S.r.l. è subentrata nella
convenzione stipulata, in data 27.02.2001, tra la società *****
***** ed il Comune di Antegnate, per la realizzazione di un
Piano di Edilizia Economica e Popolare – d’ora in poi anche Peep -
(comparto 3).

- Conseguentemente alle formalità di rito, trattandosi di Peep, ovvero piano attuativo, è stato richiesto alla società subentrante di presentare idonea garanzia fideiussoria di € 180.000,00, pari al valore delle opere di urbanizzazione da completare.
Garanzia, questa, effettivamente rilasciata da Safes S.r.l. in data 07.03.2005.
- In data 12.07.2006, sempre previo espletamento delle formalità di rito, la società Safes ha stipulato col Comune di Antegnate la convenzione per il diritto di utilizzo anche del sottosuolo.
- In data 25.02.2007, il Direttore dei Lavori, dott. Arch. ***** ha elencato, anche alla società Safes, le opere di urbanizzazione ancora mancanti e ne ha diffidato l'esecuzione entro il 30.05.2007 come da accordi convenzionali.
- Sono emersi, nel frattempo, anche dei problemi di carattere fognario e di esecuzione viaria all'interno del comparto Peep che hanno, pertanto, condotto l'Ente comunale a sollecitarne la risoluzione definitiva.
- Nella primavera dell'anno 2008 tutti i soggetti attuatori dell'intero Peep, tra cui anche la Safes, hanno affermato che per il completamento delle opere mancanti sarebbe occorsa la somma complessiva di € 123.000,00 e che sarebbe stata ipotizzabile la fine lavori per il giorno 31.07.2008.
- Nell'aprile 2009, la Safes ha avanzato al Comune di Antegnate la richiesta di autorizzazione a vendere alcuni degli immobili realizzati, onde produrre idonea liquidità per completare le mancanti opere di urbanizzazione.
- In data 04.05.2009, il Comune di Antegnate ha contabilizzato in € 70.000,00 il completamento delle opere di urbanizzazione ancora mancanti.
- In data 01.07.2009, l'Ufficio Tecnico comunale ha redatto una relazione da cui sono emerse preoccupazioni per la sicurezza della piazza realizzata e che, poi, hanno indotto l'Ente a ordinare alla società Safes la messa in sicurezza della stessa.
- Nell'aprile 2011, la società Safes, relativamente agli immobili di sua proprietà e ricompresi nel Peep, ha commissionato apposita perizia dalla quale è emerso che erano stati realizzati immobili residenziali (ancora allo stato di rustico) per un valore di € 2.087.330,00.

- In data 04.05.2011 si è tenuto apposito sopralluogo tra Parte pubblica e Parte privata all'esito del quale sono state rilevate diverse manchevolezze e imperfezioni nelle opere edili eseguite.

Più precisamente, è stata ravvisata la necessità di:

- 1) Rifacimento muro d'ala della rampa di accesso al piano interrato posta in lato ovest del comparto;
 - 2) Modifica e/o sostituzione delle griglie sulle bocche di ventilazione della piazza con altre più robuste e comunque certificate e collaudate per carichi di esercizio pubblico;
 - 3) Presentazione di relazioni di calcolo ed elaborati grafici strutturali a firma di Tecnico abilitato e accompagnati da specifici certificati di collaudo statico sia per il solaio che per le griglie della piazza;
 - 4) Presentazione di relazione tecnica e certificazioni della rete e dei pali dell'illuminazione pubblica a firma di un Tecnico abilitato;
 - 5) Presentazione di certificato di regolare esecuzione e di tenuta del sistema di impermeabilizzazione della piazza;
 - 6) Sistemazione con ricolmatura di terra di coltivo e di piantumazione di cespugli delle fioriere della piazza;
 - 7) Sistemazione di tutti i giunti della pavimentazione della piazza con perfetta complanarità continuità e tenuta degli stessi;
 - 8) In via generale, realizzazione di tutto ciò che è stato posto a carico della Safes per garantire l'esito positivo del collaudo comunale delle opere di urbanizzazione.
- In data 31.05.2011, il Direttore dei Lavori (dott. Arch. *****), dunque, ha intimato alla Safes l'esecuzione dei suelencati lavori entro il termine di 30 giorni.
 - Successivamente a ciò, la Safes è entrata in contrasto con la ditta esecutrice dei lavori, ***** , che ha rifiutato l'esecuzione dei predetti lavori, considerata l'insolvenza della Committente.
 - Nell'ottobre 2011, la società Safes ha tentato di alienare alcune unità immobiliari, per poter produrre la necessaria liquidità per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione. Sul punto, pare che il Comune di Antegnate abbia rifiutato di autorizzare la vendita.

- Infine, In un documento a firma del Notaio Andrea Letizia di Bergamo del 25.10.2016 e riferito ad un pignoramento immobiliare contro la società Safes, si è parlato di aree da cedere ancora al Comune. E' presumibile che la piazza, malamente realizzata, sia una di quelle opere da cedere gratuitamente al Comune.

Le sorti del comparto 3 del Peep

Stando alla ricostruzione cronologica degli eventi di cui sopra, si può affermare che:

- Il Comune di Antegnate non ha mai risolto la convenzione stipulata originariamente con la ***** in data 27.02.2001. La convenzione ad oggi sarebbe, comunque, scaduta per il superamento del limite temporale di legge (18 anni).
- Non risulta neanche che il Comune abbia attivato l'escussione delle garanzie fideiussorie a suo tempo prestate da Safes. Sull'argomento, in Comune non è stato, tra l'altro, rinvenuto alcun documento e/o notizia.
- Ad oggi dovrebbero essere rimasti, a carico della società Safes, oggi in fallimento, ancora da completare i lavori pubblici e/o di interesse pubblico di cui al sopralluogo anzidetto del 04.05.2011. E' presumibile, però, anche che il passare del tempo, unitamente allo stato di abbandono in cui versa attualmente l'immobile, abbiano "allungato" l'elenco delle opere necessarie a poter completare quanto previsto nella convenzione Peep. Trattasi, comunque, di tutte opere relative alla Piazza ed al piano interrato. Lo stato eventualmente ammalorato delle residenze realizzate ovviamente esula dagli obblighi convenzionali.

L'inquadramento urbanistico-edilizio della proprietà immobiliare della Safes S.r.l.

Preliminarmente, debbo evidenziare che la scadenza di un Peep, ovvero di un piano attuativo, non esime il privato attuatore dall'adempiere a quanto esattamente previsto nella convenzione in tema di obblighi verso il Comune di Antegnate (esecuzione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico).

CARMEN – MANUELA PETRAGLIA
- AVVOCATO –
24121 BERGAMO – VIA PASCOLI, 7
Tel. 035 0385333 Fax 035 0661133
Cell. 339 2846627
e.mail cm.petraglia@studiopetraglia.it

Pertanto, il Comune di Antegnate mantiene ancora oggi il potere di esigere l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste in convenzione. Da una disamina del vigente Piano di Governo del Territorio è emerso che il compendio immobiliare della Safes non ha più una destinazione ad edilizia economica e popolare, bensì di Zona consolidata prevalentemente residenziale di cui all'art. III.3.2.2. del Piano delle Regole.

Detta norma consente, comunque, diverse facoltà edilizie (residenza privata e pubblica, artigianato, depositi e magazzini, ricettivo, esercizio di vicinato, media struttura di vendita, uffici direzionali e minori, attrezzature private e pubblica) e disciplina, in caso di superficie fondiaria di oltre 1.000 mq, anche eventuali interventi convenzionati con l'Ente.

Anche, secondo quanto emerso da un colloquio informale con il Comune di Antegnate, sembrerebbe che l'Ente, pur di vedere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione del 27.02.2001, sia favorevolmente disponibile a ridiscutere con l'eventuale nuovo proprietario del compendio di cui trattasi lo sviluppo edilizio dello stesso.

- *_ -

Nella speranza di essere stata sufficientemente esaustiva nel far emergere l'attuale status urbanistico/edilizio del compendio immobiliare di proprietà della società Safes S.r.l., oggi in fallimento, rimango disponibile per qualsiasi necessità di chiarimento e/o delucidazione.

Cordiali saluti.

Carmen – Manuela Petraglia