

Centro servizi, ecco le modalità di vendita

Scritto da Gianluca Roccasecca
Martedì 14 Ottobre 2014 08:50

Il piano terra dell'immobile sarà alienato subito a circa 664mila euro, la parte restante a rate mensili di circa 14mila euro per due anni, con saldo finale di 1,7 milioni di euro



Due contratti di compravendita contestuali per un unico bene diviso in due lotti: questa la formula scelta dalle parti per definire il passaggio di proprietà del Centro servizi di via San Lorenzo. Ecco le modalità ed i tempi con cui la Xenus srl [acquisterà](#), per un totale di **2.651.000 euro**

l'immobile destinato ad attività commerciale, disposto su tre livelli e con una superficie totale interna di 5.100 mq e 1.800 mq esterna: porzione di piano terra con annessa area esterna e locale tecnico (sub. 1) con saldo di

663.960 euro

all'atto del relativo rogito; restante porzione di piano terra con annessa area esterna e locale guardiania (sub 2), primo piano (sub 3) e piano interrato (sub 4) con acconto di

20.000 euro

, più 23

[rate mensili](#)

di

14.127 euro

(comprensivi di interessi al tasso del 2,3%) e saldo finale di

1.727.039,93 euro

alla 24^a rata, "con patto di riservato dominio", cioè la Xenus srl è obbligata alla restituzione del bene al Comune (ovviamente solo il secondo lotto) in caso di mancato pagamento di tre rate consecutive. Inoltre, la società di ricerca farmaceutica si impegna a versare il saldo integrale anticipato in caso di finanziamento del progetto di ricerca denominato "Hexotheric" da realizzarsi nella sede di Atripalda inoltrata al Ministero dello Sviluppo Economico e giacente in istruttoria presso Invitalia. Con un emendamento approvato in Consiglio comunale, infine, il sindaco Spagnuolo avrebbe intenzione di inserire anche la cosiddetta "clausola di ritenzione" ovvero la possibilità, per il Comune, nell'eventualità in cui la Xenus srl dovesse

Centro servizi, ecco le modalità di vendita

Scritto da Gianluca Roccasecca
Martedì 14 Ottobre 2014 08:50

improvvisamente smettere di pagare le rate mensili, di trattenere l'importo incassato fino a quel momento. I due atti saranno rogati, a carico dell'acquirente, dal notaio Fabrizio Pesiri di Avellino intorno alla metà di ottobre, circostanza in cui il Comune dovrebbe incassare complessivamente

683.960 euro

mentre il pagamento della prima rata di

14.127,27 euro

è previsto il 1° novembre 2014.

Per chiudere una trattativa lunga, singolare e complessa durata due anni è stato necessario "piegare" alle esigenze del compratore (Xenus srl) ed alle necessità del venditore (Comune di Atripalda) il [Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale](#) in ben tre punti. Lo strumento approvato dal Consiglio comunale dieci anni fa per disciplinare le alienazioni del patrimonio comunale prevede, per esempio, (art. 7 co. 18) che *"quando il valore di stima del bene è superiore a 1.549.370,70 euro (3 miliardi di vecchie lire) il bando di gara potrà prevedere il pagamento rateale a condizione che alla stipula del rogito sia versato un importo non inferiore al 40% dell'intero prezzo d'acquisto, l'ultima rata sia saldata entro due anni dal rogito e le somme dovute siano garantite da polizza bancaria o assicurativa"*. Ed, invece, il compratore in questo caso verserà un importo di 663.960 euro, ovvero pari al 25% del prezzo totale dell'immobile (2.651.000 euro) e la differenza non sarà garantita da alcuna polizza bancaria o assicurativa. Il Regolamento prevede anche (art. 9 co. 6 e 7) che *"il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto alla stipula del rogito; l'aggiudicatario dovrà versare la cauzione entro 7 giorni dalla aggiudicazione provvisoria. In materia di cauzione trova applicazione quanto in merito previsto dall'art. 7, con particolare riguardo al co. 13 dello stesso articolo"*

ovvero

"la cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta da dal Comune qualora questi rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita o non provvedesse alla incombenze di sua competenza (incarichi per frazionamenti, incarico al notaio, ecc.) o non vi provvedesse nei termini stabiliti, diversamente potrà valere come versamento in acconto".

Ed, invece, tali disposizioni, evidentemente, non saranno applicate.