COMUNE DI LIMBIATE
VIA MONTE BIANCO, 2 – 20812 LIMBIATE - MB

Limbiate, 2 Dicembre 2013

Prot. 1D DOC 601882

Gent.mo Sindaco
Dott. Raffaele De Luca

Gent.mo Assessore all'Urbanistica
Arch. Paolo Ferrante
SEDE

Oggetto: Relazione ricognitiva relativa al procedimento di verifica del P.I.I. di via Monte Sabotino approvato con deliberazione di C.C. n.86 del 20.12.2007. Valutazione delle possibili azioni da intraprendere da parte del Comune

Con riferimento all'interrogazione presentata dal "Gruppo Consigliare Sinistra e Partecipazione" il 10.10.2013 prot,26052 innanzi tutto preme riepilogare le azioni sino ad oggi intraprese dal Comune:

- in data 21.3.2013 il dirigente del Settore Territorio a seguito di verifica istruttoria della convenzione del PII avviata a seguito di richiesta di integrazioni e verifiche da parte della Procura Regionale della Corte dei Conti trasmetteva nota di insinuazione al fallimento San Invest poiché a seguito di verifica di certificato camerale condotta nella verifica istruttoria emergeva l'apertura di un procedimento fallimentare dal dicembre 2012

- in data 21.6.2013 perveniva atto di diffida e messa in mora con il quale alcuni dei soggetti a vario titolo coinvolti nell'approvazione ed attuazione del P.I.I di via Monte Sabotino hanno diffidato l'Amministrazione Comunale, nella persona del Sindaco, ad agire per la risoluzione contrattuale per inadempienza della convenzione del P.I.I. in conseguenza del ricevimento di contestazione da parte della Procura Regionale presso la sezione giurisdizionale della Corte dei Conti della Lombardia, di un danno erariale per la somma complessiva di € 1.143.414,30

- in data 26.06.2013 il dirigente del Settore Territorio trasmetteva alla Giunta comunale relazione istruttoria di verifica della convenzione di attuazione del PII di via Monte Sabotino scaturente poi nell' informativa di Giunta comunale n.64 del 26/6/2013

- successivamente con determinazione n. S03 del 5/7/2013 del Dirigente del Settore Territorio è stato affidato all'avv. Carlo Cerami, incarico per il rilascio di parere legale in ordine alle possibili azioni da intraprendere a fronte dell'accertato inadempimento da parte dell'operatore San Invest delle clausole della convenzione per l'attuazione del P.I.I. di via Monte Sabotino in considerazione anche dell'intervenuto fallimento dello stesso e dell'istruttoria in corso presso la Procura regionale della Corte dei Conti

- in data 26 luglio 2013 perveniva dall'avv. Carlo Cerami parere, riservato non ostensibile, in merito a quanto richiesto;

- in data 9 ottobre 2013 perveniva integrazione di parere da parte dell'avv. Carlo Cerami, riservato non ostensibile, a seguito di comunicazioni del curatore fallimentare per l'esame dello stato passivo del fallimento della società San Invest srl;

- in data 14.10.2010 prot.26550, a seguito della deliberazione di G.C. n.146 del 14.10.2013 con la quale l'amministrazione comunale ha deliberato l'opportunità e l'interesse all'insinuazione al passivo e rivendica dei beni nel fallimento della Società San Invest srl, trasmetteva comunicazione pec al curatore fallimentare a firma del Sindaco di Limbiate, legale rappresentante dell'ente

- in data 12 novembre 2013 si è avuto un incontro con il curatore del fallimento assistito dal suo legale, nel corso del quale si è convenuta la disponibilità di entrambe le parti ad una transazione generata dal confronto fra le somme che il Comune dovrebbe restituire per la mancata attuazione del PII e il danno subito dal Comune stesso per lo stesso motivo (in termini di somme non incassate, di opere non eseguite, di costi generali subiti); si è concordato di procedere in tal senso solo a valle di una situazione certa in relazione al contenzioso amministrativo in corso.

- in data 26.11.2013 prot.30905 si procedeva, a seguito di verifica della riscossione da parte del Comune delle spese sostenute per la valutazione del terreno oggetto di compravendita ed oggetto di rimborso da parte della società lottizzante come definito dalla convenzione di attuazione e nell'atto determinativo n.3/401 del 31.10.2007, alla integrazione di richiesta di insinuazione al fallimento per la somma di € 4.896.00 poichè ad oggi non riscossa dal comune;

---

1. Situazione di fatto: quadro riepilogativo delle previsioni di convenzione, mancata attuazione delle stesse e contestazioni della Procura regionale della Corte dei Conti

La proposta definitiva del Programma Integrato di Intervento di Via Monte Sabotino fu in origine presentata dalla Società Marzaiola s.r.l. (dante causa della Società San Invest s.r.l.) in data 16.10.2007 in relazione ad un'area periferica del territorio comunale avente una estensione di circa 14.227 mq, di cui 8.497 mq di proprietà dell'operatore privato e 5.730 mq di proprietà del Comune.
Tale ultima area di proprietà comunale venne trasferita all'Operatore, unitamente ai relativi diritti volumetrici, all'atto della stipula della convenzione attuativa del P.I.I. per un corrispettivo totale pattuito di € 604.703,40 del quale venne tuttavia versata soltanto la quota-parte di € 384.839,10, prevedendosi invece la futura corresponsione di una garanzia fidejussoria per il residuo importo di € 219.864,30.
Il P.I.I. approvato in variante all'allora vigente P.R.G., prevedeva la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale per una volumetria pari a 23.000 mc, l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri e la cessione di una quota-parte delle aree necessarie per il soddisfacimento dello standard; per il completo reperimento della

dotazione di aree a standard si ricorreva alla monetizzazione pari ad € 165.808,00, prevedendo il versamento da parte dell'Operatore di € 15.808,00 e la consegna di fidejussione a garanzia dell'ulteriore importo di € 150.000,00 da richiedersi al momento dell'acquisto da parte del Comune di area di proprietà della Provincia di Milano,
Contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica veniva inoltre versata dall'Operatore la somma di € 467.961,75 a titolo di standard qualitativo.

L'attuazione degli interventi di interesse pubblico avrebbe dovuto avere inizio entro sessanta giorni dalla stipula della convenzione, per concludersi nei successivi 24 mesi, così come previsto dai commi 4 e 5 dell'art. 6 della convenzione.
Gli interventi sia pubblici che privati, avrebbero in ogni caso dovuto aver inizio nel termine di un anno dal rilascio del primo permesso di costruire, da richiedersi entro sei mesi dalla stipula della convenzione urbanistica, così come previsto dal primo comma dell'art. 13 della stessa. Il comma 5 dell'art. 14 stabiliva l'applicazione di una penale da ritardo per il mancato rispetto del programma temporale delle opere di urbanizzazione. Il comma 7 dell'art. 14 prevedeva infine la "*decadenza del programma integrato di intervento .... Qualora gli interventi previsti non rispettino la temporalizzazione di cui ai precedenti articoli*".

Ad oggi, il P.I.I. di Via Monte Sabotino risulta completamente inattuato, non essendo stati ottenuti dall'Operatore privato i necessari titoli abilitativi per dar corso alla realizzazione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione.
La proprietà dell'area di mq 5.730,00 risulta trasferita dal Comune di Limbiate alla Società San Invest s.r.l. a far data dalla stipula della convenzione urbanistica e atto di trasferimento della proprietà delle aree, avvenuta il 10.06.2008. La Società San Invest s.r.l. risulta aver versato nelle casse comunali la somma totale di € 868.608,85, così suddivisa:

- € 384.839,10 a titolo di acconto sul prezzo di acquisto della predetta area di mq 5.730,00;
- € 15.808,00 a titolo di primo acconto della somma dovuta a titolo di monetizzazione delle aree a standard;
- € 467.961,75 a titolo di standard qualitativo.

In relazione alla predetta convenzione urbanistica, la Procura Regionale presso la sezione giurisdizionale della Corte dei Conti della Lombardia, con vertenza n. V2008/01574, ha contestato ai soggetti, a vario titolo coinvolti nell'approvazione del P.I.I. un danno erariale per la somma complessiva di € 1.143.414,30 che sarebbe stato prodotto:

- Dall'aver quantificato il valore di cessione dell'area di proprietà comunale e dei relativi diritti volumetrici in misura inferiore al reale valore di mercato;
- Dall'aver autorizzato l'operatore a fornire la fidejussione a garanzia del saldo del prezzo di vendita per il residuo importo di € 219.864,30 soltanto in sede di rilascio del primo permesso di costruire;
- Dall'aver lasciato scadere la fidejussione prestata a garanzia della somma di € 150.000,00 dovuta per la monetizzazione delle aree a standard.

Il Comune di Limbiate, ancorchè ovviamente direttamente interessato dalla procura regionale nell'esecuzione degli accertamenti ed indagini da parte della stessa ed i cui atti sono ovviamente coperti da segreto d'ufficio, veniva a conoscenza delle suddette contestazioni d'addebito a seguito di presentazione di atto di diffida e messa in mora protocollato in data 21.6.2013 con il quale alcuni dei soggetti a vario titolo coinvolti nell'approvazione ed attuazione del P.I.I hanno diffidato l'A.C., nella persona del Sindaco, "*....affinchè provveda a*:

- *alla contestazione dell'inadempimento dell'operatore ed alla successiva risoluzione e/o decadenza della convenzione*
- *al recupero delle aree cedute*
- *al recupero degli eventuali importi dovuti e non corrisposti*
- *alla richiesta di danni conseguenti all'inadempimento della convenzione*

avvertendo che la perdurante inerzia e aggravamento del potenziale danno contestato dalla Corte dei conti non potrà che ricadere su codesta Amministrazione, con ogni conseguenza di legge"

In considerazione di quanto sopra evidenziato l'Amministrazione Comunale dovrebbe pertanto far leva sul grave inadempimento del soggetto attuatore, non avendo lo stesso dato attuazione agli interventi previsti in convenzione e non avendo corrisposto al Comune né il saldo del prezzo di acquisto delle aree comunali né gli importi dovuti a titolo di monetizzazione in relazione ai quali una fidejussione non è mai stata fornita ed una è scaduta.
A seguito della dichiarazione di risoluzione della convenzione urbanistica per inadempimento il Comune dovrebbe deliberare la revoca del P.I.I. ai sensi dell'art.. 21 quinques della L.241/1990.
Tale soluzione consentirebbe al Comune di riottenere la proprietà di mq.5.730 venduta al privato a fronte della restituzione delle somme già versate dall'operatore pari ad € 384.839,10, quanto alle altre somme incassate dal comune (€ 15.808,00 per monetizzazione ed € 467.961,75 per standard qualitativo) residuerebbe un certo margine in capo allo stesso per vantare un diritto a trattenerle, perlomeno in parte, a titolo di risarcimento del danno anche se la prova in giudizio non sarebbe assolutamente agevole a fronte della totale inattuazione del piano.

2. Dichiarazione di fallimento della società San Invest srl con sentenza della Sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Savona del 11.12,2012

Ma la situazione nel caso di specie è complicata dall'intervenuta dichiarazione di fallimento in considerazione del fatto che l'applicazione della specifica disciplina dettata per i rapporti

pendenti (art 72 L.F.) non consente un trattamento diverso per il Comune rispetto agli altri creditori in caso di risoluzione per inadempimento. Pertanto la restituzione al Comune dell'area di mq.5.730 risulta difficile dall'applicazione della specifica normativa fallimentare agendo sulla scorta del mero inadempimento contrattuale mentre risulterebbe più cautelativo l'esercizio dei poteri di autotutela fondati su vizi propri dell'atto amministrativo. In proposito corre rilevare che vi sono alcuni profili di invalidità della convenzione urbanistica sottoscritta in data 10.06.2008 in quanto la stessa risulta differente rispetto allo schema allegato alla deliberazione consiliare n.86 del 20.12.2007 con la quale fu approvato il P.I.I. di via Monte Sabotino. Le modifiche introdotte in tempi successivi all'approvazione della convenzione da parte del Consiglio riguardano elementi non secondari dell'atto di trasferimento dell'area di mq,5730 passata dal Comune all'Operatore: il testo sottoscritto prevede infatti all'art.4 che la prestazione della polizza fideiussoria di € 219.864,30 fosse presentata all'atto del rilascio del primo permesso di costruire mentre il testo approvato dal Consiglio ne prevedeva la presentazione all'atto della stipula; inoltre pur non essendo interamente versato né immediatamente garantito il prezzo di acquisto dell'area in sede di stipula della convenzione compare una rinuncia a ogni diritto di ipoteca legale. Tali modifiche apportate al testo originario della convenzione non hanno valenza meramente esplicativa, come sostenuto dal notaio, ma modificativa e come tali dovevano essere deliberate dal consiglio comunale.

3. La sentenza n.174 del TAR per la Lombardia e gli appelli pendenti avanti al Consiglio di Stato

Gli atti di approvazione del P.I.I. di via Monte Sabotino sono stati oggetto di annullamento da parte del TAR per la Lombardia con sentenza n.174 del 22.1.2009 che ha accolto il ricorso dei signori Romualdo Giovannoni, Chiara Ernesta De Luca e Carolina Pessina
La suddetta sentenza TAR è stata oggetto di due distinti ricorsi in appello avanti al Consiglio di stato:

- Ricorso RG n.389672009 proposto da Comune di Limbiate in cui si è presentato incidentalmente anche l'operatore san Invest
- Ricorso RG n.5901/2009 proposto in via autonoma dall'operatore San Investe dal proprio dante causa Cuboquadro spa ove risultano costituiti il Comune e la Sig.ra Pessina

Le suddette istanze di sospensione dell'efficacia della sentenza TAR sono state accolte con due diverse ordinanze cautelari (n.4168/2009 e n.4172/2009).
Esiste inoltre un altro ricorso proposto al Capo dello Stato dai Sig.ri Mauro Varisco e Mauro Francesco Benelle.Tale ricorso è in attesa dell'esito avanti al Consiglio di Stato dei ricorsi di cui sopra.

L'esito dei suddetti appelli pendenti al Consiglio di Stato è destinato ad incidere su qualsiasi decisione adottata dall'Amministrazione Comunale. D'altronde anche una rinuncia al ricorso da parte dell'Amministrazione Comunale non risolverebbe, essendovi un autonomo ricorso dell'operatore. In tale situazione pertanto risulta opportuno attendere le decisioni, eventualmente sollecitando le stesse con un'istanza di prelievo.
D'altronde anche la Sentenza di Fallimento, qualora non riassunto il ricorso, è destinata ad incidere sul procedimento dei ricorsi.

COMUNE DI LIMBIATE
VIA MONTE BIANCO, 2 – 20812 LIMBIATE - MB

4. Valutazione da parte dell'amministrazione comunale sulle azioni da ritenersi più adeguate alla salvaguardia degli interessi pubblici in gioco pur nel rispetto dei rilievi emersi nel procedimento Corte dei Conti e delle azioni intraprese dai privati avverso al presente PII

Alla luce della complessità della situazione sopra evidenziata e ponderando i vari profili oggetto di interesse per l'amministrazione comunale allo scopo di definire quali siano le azioni più opportune da intraprendere si sintetizza quanto segue:

- Sentenza giudizi pendenti: è fondamentale attendere il giudizio del Consiglio di Stato, ritenendo quindi inopportuna un azione attuale di risoluzione per inadempimento o per vizi dell'atto, ovvero per annullamento in autotutela.
- La restituzione delle somme a seguito di decadenza ex tunc del PII (in caso di conferma sentenza TAR di annullamento del PII) o per risoluzione e conseguente revoca, sarebbe estremamente gravosa per l'A.C. che versa già in difficoltose condizioni economiche

La valutazione delle azioni più opportune e tutelanti l'interesse pubblico non possono non considerare l'estrema difficoltà in cui versa il bilancio dell'Ente ed i profili di oggettivo ed attuale interesse pubblico al rientro in possesso dell'area di mq.5.730 (che oggi ha valori sicuramente diversi, da mercato reale) a fronte della restituzione di tutte le somme incamerate pari ad € 868.608,85.
A fronte del colloquio avuto con il curatore fallimentare, si ritiene praticabile una procedura transattiva di maggior interesse per entrambe le parti con la ridefinizione di un piano attuativo con volumetria decisamente più contenuta (e pertanto più coerente morfologicamente con l'intorno urbano), che escluda dal nuovo piano le aree di proprietà dei terzi confinanti e coinvolte nell'attuale P.I.I. con risoluzione della controversia con gli stessi, e che preveda tutti gli interventi pubblici necessari per riqualificare l'ambito.
Qualunque possibile rinegoziazione non può ovviamente prescindere dal riaffrontare la definizione del valore delle aree trasferite dal Comune all'Operatore ed oggetto principale della vertenza della Procura Regionale della Corte dei Conti.

Il Dirigente del Settore Territorio
Arch. Paola Taglietti