

OGGETTO: Contratto rep. n. 156 dd. 09.07.1996.
Comunicazione di avvio del procedimento per inadempienze contrattuali.

Premesse:

Con contratto rep. n. 156 dd. 09.07.1996, il Comune di Roverè della Luna vendeva al signor Pietropoli Enzo, titolare della omonima Ditta Pietropoli Enzo, la p.f. 475/71 di mq. 2.514 e la p.f. 475/72 di mq. 2.412 del C.C. di Roverè della Luna per un importo complessivo di £ 384.228.000 + IVA alle condizioni tutte contenute nel contratto medesimo.

L'art. 5 della convenzione allegata al contratto di compravendita anzidetto stabiliva a carico della parte acquirente i seguenti obblighi:

- a) destinare, nel rispetto della vigente normativa in materia urbanistica e paesaggistica, il terreno oggetto della presente convenzione all'insediamento di uno stabilimento tecnicamente organizzato con l'indice di copertura previsto dal piano (min. 25% - max 50%);
- b) vincolare ad attività produttiva per un periodo di 25 (venticinque) anni dalla data del contratto, l'area individuata dalle p.f. 475/71 e 475/72 in C.C. di Roverè della Luna. Tale vincolo sarà annotato nel Libro Fondiario ai sensi dell'art. 47 della L.P. 03.04.1981, n. 4. Per la durata del vincolo l'area sopra specificata non potrà essere trasferita senza previo benestare del Consiglio Comunale e della Giunta Provinciale; anche tale divieto sarà annotato nel Libro Fondiario;
- c) costruzione e graduale messa in produzione dello stabilimento entro tre anni dall'inizio lavori; detto termine è prorogabile dal Comune di Roverè della Luna ad istanza della Ditta da presentarsi prima della scadenza per comprovate cause di forza maggiore e può essere prorogato dal Comune tramite il Consiglio stesso per altri giustificati motivi;
- d) obbligo di incremento di occupazione entro tre anni dall'attivazione del nuovo insediamento di almeno n. tre addetti e mantenimento di tale livello minimo per i successivi anni. Il numero degli addetti impiegati presso la Ditta al momento della presentazione della domanda di assegnazione del lotto era stato dichiarato nel numero di diciannove unità compresi i titolari;
- e) reclutamento delle maestranze necessarie se disponibili ed adeguate, eccettuate quelle specializzate non reperibili in loco, fra la popolazione residente nel Comune di Roverè della Luna;
- f) osservanza dei contratti di lavoro per i dipendenti stipulati fra le associazioni ed i sindacati di categoria dei rispettivi settori;
- g) osservanza degli obblighi sindacali previsti nelle vigenti norme, ivi compresa la realizzazione dei servizi destinati all'assistenza ed al ristoro delle maestranze in relazione alla effettiva e dimostrata necessità ed in conformità alle vigenti disposizioni in materia, nonché l'osservanza delle disposizioni in materia di tutela della salute e della integrità fisica dei lavoratori;
- h) osservanza degli obblighi inerenti agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e dei fumi, che devono ritenersi come condizioni inderogabili per la realizzazione degli stabilimenti; al riguardo si precisa che dovranno in ogni caso essere rispettate le

norme generali sulle caratteristiche minimali delle acque pubbliche, previste dalla legislazione statale, regionale e provinciale in vigore o che verranno successivamente emanate; come anche dovrà essere osservata la legge provinciale 18.11.1978, n. 47 e successive modificazioni, recante "Norme per la tutela dell'aria e delle acque dell'inquinamento", e le leggi ivi richiamate, per ciò che concerne l'uso di impianti, installazioni o dispositivi tali da contenere entro i ristretti limiti, che il progresso della tecnica consenta, la emissione di fumi o gas o polveri o esalazioni che, oltre a costituire comunque pericolo per la salute pubblica, possono contribuire all'inquinamento atmosferico; sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni, gli accertamenti, gli adempimenti e le installazioni previste dalle sopra citate normative e da ogni altra in vigore o che verrà successivamente emanata.

I successivi artt. 6 e 7 della citata convenzione contemplavano i casi di inadempienza e la risoluzione del contratto e stabilivano rispettivamente quanto segue:

- "In caso di inadempienza di quanto stabilito alla lettera c) del precedente articolo, cioè in caso di mancata costruzione o messa in funzione dello stabilimento nelle dimensioni previste entro il termine stabilito o in quello eventualmente prorogato, il contratto è risolto di diritto a norma dell'art. 1456 del Codice Civile. Verificandosi quanto sopra previsto, le parti stabiliscono, quale penale per l'inadempimento, la somma corrispondente al prezzo di compravendita. Pertanto, riacquistando il Comune di Roverè della Luna la proprietà del terreno per effetto della suddetta risoluzione, il Comune stesso non è tenuto alle restituzioni del prezzo pagato, in quanto la corrispondente somma è trattenuta a titolo di penalità. E' fatto salvo, in ogni caso, il risarcimento dell'ulteriore danno".
- "Fatto salvo quanto previsto nel precedente articolo, per il caso che il Comune di Roverè della Luna riacquisiti, per effetto della risoluzione del contratto, la proprietà dei terreni compravenduti e sugli stessi siano state fatte spese, opere o costruzioni, il Comune è tenuto al pagamento del valore delle sole opere e costruzioni, tenuto conto del loro stato di conservazione e nel limite in cui queste siano utilizzabili per attività produttive, quivi comprese le costruzioni civili e per scopi sociali a servizio dello stabilimento".

Con domanda pervenuta in data 05.08.1997, la Ditta Pietropoli richiedeva il rilascio di concessione edilizia per la costruzione di due edifici sulle particelle acquistate.

Sulla p.f. 475/71 il progetto a firma arch. Giorgio Rizzi prevedeva la realizzazione di "un capannone di modeste dimensioni necessario per coprire le immediate esigenze dell'azienda di trasporti" mentre la rimanente superficie veniva destinata al parcheggio dei mezzi viaggianti.

Sulla p.f. 475/72 il medesimo progetto prevedeva la realizzazione di un capannone destinato a deposito mezzi con antistante palazzina uffici ed alloggio del proprietario.

Le opere progettate venivano assentite dal Comune di Roverè della Luna, che rilasciava la concessione di edificare n. 63/97 dd. 03.09.1997, cui faceva seguito, il giorno successivo, la presentazione della dichiarazione di inizio lavori.

In corso d'opera, la Ditta Pietropoli otteneva lo stacco della concessione in variante n. 1 dd. 04.03.1998, espressamente qualificata quale "atto integrante della concessione edilizia n. 63/97 dd. 03.09.97".

Con nota dd. 29.08.2000, lamentando una presunta impossibilità di ultimare i lavori entro il termine di tre anni prescritto dai titoli abilitativi, per fatti asseritamente estranei alla propria volontà (segnatamente: "impreviste opere di palificazione del suolo"), la Ditta Pietropoli richiedeva, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5, lett. c), della convenzione allegata al contratto di compravendita, "il rilascio di una nuova concessione edilizia per le opere ancora da ultimare e, conseguentemente, la proroga del termine per la messa in produzione dell'erigendo stabilimento".

La Ditta dava atto, in particolare, di avere realizzato unicamente "il capannone piccolo e la pista di lavaggio con tutti i relativi impianti di depurazione delle acque, l'impianto di illuminazione del lotto, gran parte dei muretti di recinzione dello stesso e ... tutti i lavori di palificazione necessari alla costruzione del capannone principale e dell'annessa palazzina ad uso uffici".

Con nota prot. n. 4704 dd. 06.09.2000 l'Amministrazione Comunale comunicava che la pratica relativa al rilascio della nuova concessione per il completamento del capannone principale era stata sospesa dalla Commissione Edilizia Comunale in attesa della autorizzazione provinciale del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio.

Con successiva nota dd. 21.06.2001, sulla premessa di una "dichiarata volontà di completare la costruzione della nuova sede nella zona artigianale di Roverè della Luna", la Ditta Pietropoli rinnovava la richiesta di rilascio di concessione edilizia per la costruzione del capannone principale e dell'annessa palazzina ad uso uffici, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5, lett. c), della convenzione allegata al contratto di compravendita.

Con domanda dd. 22.06.2001 la Ditta Pietropoli inoltrava richiesta di concessione edilizia per la costruzione del capannone sulle pp. ff. 475/71 e 475/72, corredata dalla relativa relazione tecnica e delle tavole di progetto, che non prevedevano alcuna variazione con riguardo alla localizzazione dell'opera ed alla perimetrazione dell'area interessata.

Contestualmente, ribadiva di non avere potuto terminare i lavori nel prescritto triennio sia per la necessità di eseguire "impreviste opere di palificazione del suolo", che in ragione di una flessione negativa del mercato del trasporto su gomma.

L'Amministrazione Comunale, con nota prot. n. 3386 dd. 10.08.2001, comunicava che la pratica era stata sospesa dalla Commissione Edilizia Comunale, in quanto gli uffici e l'archivio risultavano sproporzionati rispetto alle necessità e così come presentati nei disegni apparivano estremamente irrazionali nella loro ubicazione e continuità con carenza di servizi igienici ed in numero sovrabbondante rispetto all'attività che si svolge nel capannone, richiedendo, pertanto, la presentazione di una lista dell'organico del personale della Ditta.

L'Amministrazione evidenziava altresì la sussistenza di pareri contrastanti del Servizio Urbanistico e Tutela del Paesaggio della Provincia.

Con ulteriore nota dd. 31.10.2001, la Ditta Pietropoli rinnovava la richiesta di concessione di una proroga finalizzata al prosieguo dei lavori. In particolare, la Ditta si dichiarava intenzionata a proseguire nella realizzazione dell'immobile così come previsto dal contratto, affermando peraltro di avere predisposto un progetto che prevede l'utilizzo di almeno 15-20 metri di terreno di lotto adiacente, p.f. 475/26, per poter effettuare le manovre ai mezzi di circa 19 metri di lunghezza.

In data 20.02.2002, il Comune di Roverè della Luna staccava la nuova concessione edilizia n. 7/2002 richiesta per il completamento delle opere.

Infatti, benché la Ditta acquirente si fosse obbligata alla costruzione e graduale messa in produzione dello stabilimento entro tre anni dall'inizio lavori, la convenzione prevedeva all'art. 5, lett. c), secondo periodo, la possibilità per il Comune di Roverè della Luna di prorogare detto termine "ad istanza della ditta da presentarsi prima della scadenza per comprovate cause di forma maggiore" oltre che "tramite il Consiglio per altri giustificati motivi".

Nel caso di specie, la Ditta Pietropoli aveva iniziato i lavori assentiti con la prima concessione edilizia n. 67/1997 il 04.09.1997 in data 04.09.1997 ed avrebbe quindi dovuto concluderli entro il 04.09.2000.

Poco prima della scadenza di tale termine, tuttavia, con nota dd. 29.08.2000, la Ditta Pietropoli provvedeva ad inoltrare istanza per la proroga del termine, come previsto dall'art. 5, lett. c), secondo periodo, della convenzione, adducendo l'esistenza di comprovate cause di forza maggiore, rappresentate, in particolare, dalla necessità di provvedere ad impreviste opere di palificazione del suolo, nonché connesse ad una improvvisa inflessione della richiesta di mercato per il trasporto su gomma.

L'istanza di proroga veniva successivamente rinnovata con note dd. 21.06.2001 e dd. 31.10.2001.

L'Amministrazione Comunale, pur non avendo mai formalmente riscontrato le richieste di proroga, aveva tuttavia preso atto delle domande dirette al rilascio di concessione edilizia per il completamento della costruzione del capannone sulle pp.ff. 475/71/72 in C.C. Roverè della Luna, dando seguito al relativo iter procedimentale, che, in effetti, si concludeva con lo stacco della concessione edilizia n. 7 in data 20.02.2002.

La Ditta Pietropoli non dava seguito agli interventi edilizi assentiti con la concessione n. 7/2002 dd. 20.02.2002, venendo pertanto meno all'obbligo di "costruzione e graduale messa in produzione dello stabilimento entro tre anni dall'inizio lavori" stabilito all'art. 5, lett. c), della convenzione allegata al contratto di compravendita rep. n. 156 dd. 09.07.1996.

Con provvedimento prot. n. 6125 dd. 15.12.2004 il responsabile dell'U.T.C. determinava la decadenza della concessione ad edificare n. 7/2002 dd. 20.02.2002 in quanto nonostante l'avvenuto deposito della dichiarazione di inizio lavori, gli stessi non sono

stati effettivamente iniziati e le opere sono rimaste allo stato antecedente la suindicata concessione di edificare.

Con lettera dd. 03.10.2005 la Ditta Pietropoli, nel mentre chiedeva al Comune di apportare una deroga a quanto stabilito all'art. 5, lett. a), della convenzione allegata al citato contratto di compravendita, dava atto di riconoscere espressamente di aver "adempito solo parzialmente all'obbligo derivante dalla lettera a)" riguardante "l'insediamento di uno stabilimento tecnicamente organizzato con indice di copertura previsto dal piano (minimo 25% - max 50%)".

La Ditta Pietropoli – sulla base della prima concessione n. 63/97 dd. 03.09.1997 e senza mai iniziare i successivi interventi assentiti con la seconda concessione n. 7/2002 dd. 20.02.2002 – aveva realizzato un solo manufatto ad uso officina, adibendo parte della restante superficie a piazzola con impianto ed attrezzature per il lavaggio dei mezzi, a deposito per il rifornimento carburanti e la restante superficie a piazzola per il parcheggio di rimorchi e trattori, con un indice di copertura sensibilmente inferiore a quello previsto nelle pattuizioni contrattuali intercorse con il Comune di Roverè della Luna.

Con domanda dd. 02.11.2006 la Ditta Pietropoli inoltrava una ulteriore richiesta di concessione edilizia per la costruzione del capannone sulle pp. ff. 475/71 e 475/72, corredata dalla relativa relazione tecnica e dalle tavole di progetto che, ancora una volta, non prevedevano alcuna variazione con riguardo alla localizzazione dei manufatti ed alla perimetrazione della zona interessata.

In data 19.12.2006 il Comune di Roverè della Luna staccava la nuova concessione ad edificare richiesta per il completamento delle opere n. 13/2006 dd. 19.12.2006 e in data 17.12.2007 il titolare della Ditta Pietropoli presentava comunicazione di inizio lavori.

Con provvedimento prot. n. 195 T 50 dd. 12.10.2009 il responsabile dell'U.T.C. determinava la decadenza della concessione ad edificare n. 13/2006 dd. 19.12.2006, avendo accertato con sopralluogo dd. 09.10.2009 che i lavori non sono mai iniziati e le opere sono rimaste nello stato antecedente la suindicata concessione ad edificare.

La Ditta Pietropoli – sulla base della prima concessione n. 63/97 dd. 03.09.1997 e senza mai iniziare i successivi interventi assentiti con la seconda concessione n. 7/2002 dd. 20.02.2002 né tantomeno quelli da ultimo assentiti con la concessione n. 13/2006 dd. 19.12.2006 – aveva realizzato un solo manufatto ad uso officina, adibendo parte della restante superficie a piazzola con impianto ed attrezzature per il lavaggio dei mezzi, a deposito per il rifornimento carburanti e la restante superficie a piazzola per il parcheggio di rimorchi e trattori, con un indice di copertura sensibilmente inferiore a quello previsto nelle pattuizioni contrattuali intercorse con il Comune di Roverè della Luna.

La Ditta Pietropoli non ha ad oggi dato esecuzione agli interventi edilizi assentiti con le concessioni edilizie n. 63/97 dd. 03.09.1997, n. 7/2002 dd. 20.02.2002 e n. 13/2006 dd. 19.12.2006, venendo meno pertanto all'obbligo di "costruzione e graduale messa in produzione dello stabilimento entro tre anni dall'inizio lavori" stabilito all'art. 5, lett. c), della

più volte citata convenzione allegata al contratto di compravendita rep. n. 156 dd. 09.07.1996.

Tutto ciò premesso

LA GIUNTA COMUNALE

Visto quanto sopra esposto, ritenutane l'opportunità.

Sentita la relazione del Presidente e l'intervento dei vari Assessori.

Ritenuto pertanto di provvedere ad avviare il procedimento per gravi inadempienze in merito alle condizioni stabilite nel contratto rep. n. 156 dd. 09.07.1996 sottoscritto tra il Comune ed il signor Pietropoli Enzo in qualità di titolare della omonima Ditta Pietropoli, a salvaguardia e tutela delle ragioni del Comune.

Visto lo Statuto Comunale.

Visto il regolamento comunale di contabilità, approvato con deliberazione consiliare n. 37 dd. 21.12.2000.

Visto l'art. 36 del D.P.Reg. 01.02.2005, n. 2/L.

Visto il T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01/02/2005, n. 3/L.

Vista la L. 07.08.1990, n. 241.

Vista la L.R. 31.07.1993, n. 13.

Vista la L.P. 30.11.1992, n. 23.

Acquisiti i pareri favorevoli espressi dai responsabili delle strutture competenti dell'istruttoria, ai sensi dell'art. 81 del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L, inseriti nel presente atto di cui formano parte integrante e sostanziale.

Con voti favorevoli unanimi espressi in forma palese.

DELIBERA

1. Di comunicare ai sensi e per gli effetti della legge 07.08.1990, n. 241 e ss.mm. e della L.P. 30.11.1992, n. 23 e ss.mm. alla Ditta Pietropoli l'avvio del procedimento per le sanzioni, anche sul piano negoziale, delle rilevate inadempienze in merito alle condizioni stabilite nel contratto rep. n. 156 dd. 09.07.1996 sottoscritto tra il Comune ed il signor Pietropoli Enzo in qualità di titolare della omonima Ditta Pietropoli, e di nominare responsabile dello stesso il Segretario Comunale dott. Davide Costa.

2. Di dichiarare, con separata votazione, ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 79, comma 4, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L.
3. Di inviare la presente ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 79, comma 2, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L.
4. Di dare evidenza, ai sensi dell'art. 4 della L.P. 30.11.1992, n. 23, che, avverso la presente deliberazione sono ammessi:
 - a) opposizione alla Giunta Comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 79, comma 5, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005, n. 3/L.
 - b) ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971, n. 1199;
 - c) ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni ai sensi dell'art. 2, lett. b), della legge 06.12.1971, n. 1034.