



"A"

## CITTA' DI MOLFETTA

### Settore Territorio

prot. ~~41290~~  
del 03 LUG. 2018

Sig. Sindaco  
Sig. Assessore all'Urbanistica  
Sig. Responsabile Area 3  
Servizio Avvocatura e Contenzioso  
Loro Sedi

**OGGETTO:** Sentenza TAR Puglia 870/2018.

Casa Protetta Villa Ondina Srl c/ Comune di Molfetta. Relazione

Con riferimento alla Sentenza in oggetto indicata, al fine di adottare le conseguenti determinazioni si relaziona come di seguito sulla vicenda.

La Soc. ricorrente è titolare di una Convenzione (rep. 7783 del 30 luglio 2009, come modificata e integrata dall'atto 03 luglio 2012, rep. 7971, per mutamento della ragione sociale) per la "costruzione e gestione di una casa di riposo per anziani ed annesso centro socio assistenziale per la terza età" su area comunale nel Comparto edificatorio n. 15 di PRGC, identificata catastalmente al Foglio 17, particelle 1804, 1812, 1814, 1816, 1817, 1819, 1658, di estensione complessiva pari a mq. 5.004,00, in base al progetto presentato dalla Soc. Concessionaria ed approvato dal comune. La concessione ha durata di 40 anni a decorrere dal terzo mese successivo al collaudo dell'opera realizzata. Al termine dei quaranta anni quanto realizzato dalla Concessionaria, di proprietà del Comune, rientra nel patrimonio indisponibile dell'Ente, salvo il diritto di prelazione in favore della Società nel caso in cui il Comune, alla scadenza, decida di proseguire l'esercizio e la gestione della Casa di Riposo. Il canone concessorio annuo è fissato in €. 8.005,00 da adeguare annualmente in base agli indici Istat.

Tutte le opere di costruzione devono essere eseguite, in conformità al progetto approvato dal Comune nel 2008 (o eventuali varianti approvate dal Comune), nel termine di 36 mesi dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori che dovrà avvenire entro 30 giorni dal momento dell'immissione in possesso del fondo da parte della Concessionaria, previa sottoscrizione del relativo verbale di consegna (art. 5).

E' prevista una clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 C.Civ., previa diffida, per una delle cause contemplate nell'art. 12 di convenzione, tra le quali, al punto b), è previsto il "*riscontro di gravi vizi o ritardi nella esecuzione delle opere giusta progetto esecutivo approvato dal Dirigente del Settore Territorio*".

Con istanza del 10 agosto 2012, assunta al protocollo n. 47348 e successiva integrazione prot. 65130 del 13 novembre 2012, la Società Concessionaria Casa Protetta Villa Ondina Srl ha presentato un progetto di Variante per il manufatto da realizzare per adeguarlo alla normativa in materia e per realizzare una diversa distribuzione dei volumi e degli ambienti.

Detto progetto, dopo il relativo iter istruttorio, risulta approvato in linea tecnica dalla Giunta Comunale con atto n. 73 del 21 marzo 2014 e, conseguentemente, oggetto del Permesso di Costruire



rilasciato da questo Settore Territorio n. 2303/2014 del 08 aprile 2014.

Con nota acquisita al protocollo n. 28445 del 24 aprile 2014 la Soc. Concessionaria inoltra istanza per la consegna dell'area indicata nella Concessione per la realizzazione dell'edificio.

In data 3 giugno 2014 veniva redatto il verbale di consegna dell'area dal quale, tuttavia, risultava che i confini reali della stessa delimitavano una superficie effettiva di mq. 4.695, rispetto alla superficie catastale assegnata di 5.004 mq, con una differenza, in difetto, di mq 390.

Con comunicazione acquisita al prot. 39216 del 16 giugno 2014, la Soc. Concessionaria, stante la difformità superficiaria riscontrata, chiedeva la rimodulazione del suolo concesso (per adeguarlo alla superficie dei mq. 5.004 previsti in convenzione) allegando apposita planimetria, al fine di consentire *“un migliore inserimento urbanistico dell'erigendo edificio”*, rappresentando che, nelle more, i termini temporali di convenzione dovevano ritenersi interrotti. La rimodulazione richiesta prevede un *“accorciamento”* del lato più lungo del lotto, un *“allungamento”* del lato più corto ed uno spostamento del lotto di circa 7 metri rispetto al filo stradale.

Seguiva, in data 1° luglio 2014 (prot. 43477) ulteriore comunicazione della Soc. Concessionaria con la quale veniva rappresentata la volontà di dar corso ai lavori di cui trattasi in quanto *“il sedime ove sorgerà il complesso, in buona sostanza, in attesa della chiesta rimodulazione del suolo, viene a coincidere grosso modo con il perimetro del suolo assegnato con il verbale del 3 giugno 2014”*, richiedendo, nel contempo l'autorizzazione all'utilizzo temporaneo di una fascia di terreno, confinante con i lati est e ovest del lotto già consegnato, per uso cantiere e deposito attrezzature e materiali edili. Con la stessa nota veniva formalmente comunicato l'inizio dei lavori di costruzione del complesso edilizio.

In data 21 luglio 2014 (prot. 48160) questo Settore Territorio concedeva il nulla osta alla occupazione temporanea dell'area richiesta, al fine di consentire la cantierizzazione dell'opera.

Al fine di affrontare la questione relativa alla formalizzazione della concessione della diversa (in relazione alla forma e posizionamento) superficie richiesta dalla Soc. Concessionaria, con nota prot. 77798 del 26 novembre 2014, veniva convocato un incontro che si svolgeva in data 1° dicembre 2014, durante il quale furono fornite assicurazioni sull'accoglimento della proposta la cui formalizzazione sarebbe avvenuta a seguito delle necessarie operazioni di frazionamento e sistemazione catastale.

In data 26 febbraio 2015, con protocollo 14470, la Soc. Concessionaria, per il tramite dell'Avv. Vincenzo Caputi Jambrenghi, sollecitava la conclusione dell'iter finalizzato alla esatta individuazione delle particelle catastali costituenti la superficie di 5.004 mq. Con la stessa nota si comunicava la *“sospensione dei lavori”* dal settembre 2014 per la *“impossibilità di realizzare la Casa di Riposo come da progetto”*

Indi, con determinazione dirigenziale n. 303 del 26 marzo 2015, veniva affidato l'incarico, a tecnico esterno, per procedere alle operazioni catastali propedeutiche alla individuazione dell'area della superficie di 5.004 mq. Durante lo svolgimento delle operazioni catastali affidate si sono evidenziati errori di intestazione che hanno provocato un rallentamento delle stesse, motivo per il quale, con

nota prot. 46779 del 29 luglio 2015, in riscontro alla diffida inoltrata a mezzo pec il 23 luglio 2015 (prot. 45584), al fine di non aggravare la tempistica dell'intervento, veniva disposta la consegna dell'area individuata, della superficie di 5.004 mq. Detta consegna aveva luogo il successivo 4 agosto 2015, come risulta dal relativo verbale.

Con comunicazione acquisita al prot. 54036 del successivo 3 settembre 2015, la Soc. Concessionaria comunicava la ripresa dei lavori e, contestualmente, con istanza prot. 54035, richiedeva un nuovo Permesso di Costruire, in variante a quello già assentito, al fine di adeguare l'edificio al lotto assegnato.

Con istanza inviata a mezzo pec del 26 novembre 2015, prot. 72586, la Soc. Concessionaria, significando di essere beneficiaria di un finanziamento regionale derivante dal PO-FESR 2007/13, con scadenza il 31 ottobre 2015, per il quale la stessa aveva già presentato richiesta di proroga, chiedeva al Comune di "sostenere" detta istanza con apposita comunicazione da inviare alla Regione. Aderendo all'invito, con nota prot. 73315 del 30 novembre 2015, il Settore Territorio inviava nota di "sostegno" alla proroga richiesta dalla Società.

Con nota acquisita al prot. 76723 del 14 dicembre 2015 la Soc. Concessionaria comunicava che, nelle more del rilascio del Permesso di Costruire in Variante, i lavori erano sospesi dal 3 ottobre 2015 fino al rilascio del titolo in Variante.

Dopo l'iter di rito, in data 18 dicembre 2015, veniva rilasciato il Permesso di Costruire in Variante n. 2495/2015. Detto rilascio risulta notificato alla Soc. Concessionaria con nota prot. 3710 del 22 gennaio 2016.

Dalla ricostruzione temporale degli atti sopra evidenziata emergono alcune considerazioni.

- a. Dopo la consegna dell'area del 3 giugno 2014 e la richiesta di "rimodulazione" del 16 giugno 2014 la Soc. Concessionaria ha richiesto ed ottenuto, fin dal 21 luglio 2014, di poter occupare una superficie di gran lunga più estesa di quella concessa al fine di installare il cantiere e procedere con le fasi di costruzione dell'edificio, quindi la "sospensione" dei lavori operata dal settembre 2014, oltretutto comunicata solo a febbraio 2015, appare ingiustificata.
- b. In ogni caso, in data 4 agosto 2015 venne consegnata l'area correttamente perimetrata di superficie di 5.004 mq così come richiesta dalla Concessionaria. Tanto che viene comunicata la ripresa dei lavori per il giorno 3 settembre 2015. Tuttavia la Soc. ricorrente inoltra una richiesta di PdC in variante, sospendendo nuovamente i lavori (anche questa sospensione viene comunicata solo il 14 dicembre 2015) fino al rilascio del PdC in Variante. Questo atteggiamento risulta ingiustificato in quanto la richiesta di PdC in Variante ben poteva essere inoltrata mesi prima visto che la Concessionaria era già nella materiale disponibilità delle aree.
- c. Dopo il rilascio del PdC in Variante (18 dicembre 2015) i lavori di costruzione avrebbero potuto essere ripresi (per esempio dal 1° gennaio 2016) e non lo sono stati: infatti, ad oggi, la costruzione della Casa di Riposo non è stata nemmeno iniziata.
- d. Pur a voler tutto considerare, ammesso e non concesso che le sospensioni operate



unilateralmente dalla Società possano ritenersi giustificate, tenuto conto che al 30 giugno 2018 sono trascorsi 34 mesi di effettivo tempo di esecuzione (dal 1° luglio 2014 al 30 settembre 2014 = 3 mesi; dal 3 settembre 2015 al 3 ottobre 2015 = 1 mese; dal 1° gennaio 2016 al 30 giugno 2018 = 30 mesi), senza che la costruzione della Casa di Riposo abbia avuto materialmente inizio, è evidente che la Società Concessionaria, allo stato, ha accumulato gravi ritardi nella esecuzione dell'opera, suscettibili di configurare una delle cause di revoca della Concessione richiamate nell'art. 12 della Convenzione.

Per completezza si devono segnalare gli aspetti legati ai contenziosi con il Comune di Molfetta. La Soc. Casa Protetta Villa Ondina (Concessionaria), unitamente ad altre Società Cooperative ha costituito una Associazione Temporanea di Scopo (ATS) destinataria di un finanziamento regionale di €3.000.000 per la realizzazione di una struttura sociosanitaria residenziale e assistenziale per anziani sul suolo sito in Molfetta assegnato in diritto di superficie alla Soc. Casa Protetta Villa Ondina.

Dell'intero importo finanziato, con atto n. 639 del 16 dicembre 2013, è stata liquidata dalla Regione in favore dell'ATS, una prima quota di €1.500.000 che l'ATS ha girato alla Soc. Casa Protetta Villa Ondina per la costruzione dell'edificio. Senonché con determinazione dirigenziale n.18 del 18 febbraio 2016 la Regione ha revocato il finanziamento richiedendo la restituzione di quanto già anticipato. Stante detta situazione le Soc. Cooperative hanno convenuto innanzi il Tribunale Civile di Bari la Soc. Casa Protetta Villa Ondina per la restituzione della somma di €1.500.000 nei confronti della Regione, con atto di citazione del 29 settembre 2016.

La Soc. Casa Protetta Villa Ondina, nel costituirsi, ha chiamato in causa il Comune di Molfetta ritenendolo responsabile del ritardo nella assegnazione dell'area sulla quale avrebbe dovuto sorgere il fabbricato e, conseguentemente, delle ragioni alla base della revoca del finanziamento regionale. Il Comune di Molfetta, costituendosi in giudizio ha respinto ogni addebito rappresentando di aver posto in essere tutte le azioni necessarie per l'esecuzione dell'intervento.

Inoltre, con comunicazione pec acquisita al protocollo 19798 del 6 aprile 2017, la Soc. Concessionaria ha richiesto al Comune di adeguare la Convenzione in essere alla luce delle modifiche intervenute (con riferimento alla indicazione delle particelle catastali che individuano la superficie di 5.004 mq assegnata), prorogare il termine di ultimazione dei lavori previsto in convenzione di ulteriori due anni, nonché di rinnovare il permesso di costruire n. 2495/2015.

Rispetto a questa comunicazione il Settore ha predisposto una proposta di atto deliberativo sottoposto all'attenzione del Commissario Straordinario che, tuttavia, lo ha restituito all'Ufficio rappresentando la sussistenza del contenzioso civile in atto con la Soc. Concessionaria.

L'istanza risulta iterata con nota pec acquisita al prot. 50660 del 11 settembre 2017. Indi è stato attivato ricorso al TAR sul silenzio dell'Amministrazione, sul quale è stata pronunciata Sentenza n. 870 del 5 aprile 2018, in oggetto indicata.

Tanto si doveva.



IL DIRIGENTE DEL SETTORE TERRITORIO

Ing. Alessandro BINETTI