

Spett.le

Comune di Pieve Torina

c.a. Ufficio Tecnico

Il Consorzio Agrario Adriatico ha proposto la restituzione al Comune di Pieve Torina dei lotti n. 5 e 6 della zona PIP 2 Pinturetta di Lucciano, dietro congruo rimborso, da determinarsi nell'ammontare.

Tale approccio deve essere contestualizzato nella vicenda contenziosa apertasi nel corso del 2018, allorquando il Consorzio Agrario Adriatico ebbe a sollevare rilievi nei confronti dell'Amministrazione Comunale e del suo operato, diffidandola al risarcimento del danno che ritiene di aver subito per il mancato perfezionamento della compravendita dei predetti lotti ad un terzo soggetto.

L'Amministrazione Comunale ha pertanto interesse a definire la questione, sia nell'ottica di prevenire una lite (comunque onerosa in termini di costi e di tempi), sia al fine di addivenire ad una celere stabilizzazione dei rapporti giuridici ad essa sottesi o collegati. La riacquisizione dei lotti permetterebbe difatti di rimmetterli a gara, in coerenza la finalità originaria della lottizzazione, superando l'attuale situazione di stallo e di incertezza.

Lo strumento giuridico maggiormente idoneo appare pertanto quello della transazione, da sottoporre all'autorizzazione del Consiglio Comunale.

Il contenuto dell'accordo dovrà contemplare:

- L'incondizionata restituzione dei lotti al Comune;
- La corresponsione di un congruo rimborso in favore del Consorzio Agrario Adriatico;
- La reciproca rinuncia ad ogni diritto anche risarcitorio o azione, con ogni più ampia liberatoria a favore di ambo le parti.

L'aspetto di maggior rilievo, in questa fase, appare pertanto la determinazione del valore di rimborso.

Il dato di partenza va ricercato nel prezzo di assegnazione.

Tale dato deve essere tuttavia temperato con una serie di aspetti sopravvenuti e circostanziali.

Nell'ordine:

1. Il tempo trascorso dall'aggiudicazione (anno 2007) e le mutate condizioni di mercato;
2. La particolare situazione di dissesto dell'economia locale, dovuta agli eventi sismici del 2016 ed alla tangibile difficoltà di individuare operatori economici ora attivi nel territorio ed interessati ai lotti in questione;
3. La particolare condizione dei lotti anzidetti, atteso che gli stessi sono materialmente uniti e contenuti in un'unica recinzione, per cui gli stessi debbono essere rimessi a gara nello stato

attuale (o se divisi necessiterebbero di interventi tecnici onerosi, a carico dell'Amministrazione Comunale);

4. L'attuale stato di degrado che li caratterizza (visti dall'esterno, vi sono materiali abbandonati, scavi ed opere incompiute) e che imporrà all'Amministrazione Comunale di dover sostenere costi di bonifica e ripristino;
5. L'ulteriore difficoltà dettata dalla presenza di un terzo occupante;
6. Il tempo che risulterà necessario, tenuto conto dei molteplici aspetti sopra individuati, per poter riassegnare i lotti a terzi, ed il conseguente pregiudizio finanziario gravante sull'Amministrazione Comunale per l'anticipazione che andrà a sostenere;
7. Il rischio, insito nell'operazione, che anche in futuro non vengano reperiti soggetti interessati ai lotti.

La valutazione di congruità del rimborso dovrà essere pertanto eseguita sulla scorta di tali considerazioni.

Resto a disposizione e porgo cordiali saluti.

Avv. Carlo Buongarzone

