

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 27/9/2012 il Comune di Chiusi ha deliberato di concedere in favore del soggetto che sarebbe individuato a seguito di procedura ad evidenza pubblica, il diritto di superficie, avente durata di anni venti, per l'installazione di impianti fotovoltaici costituiti da pensiline e coperture fotovoltaiche sulle seguenti aree:

- Parcheggio Multisala, in località Querce al Pino, avente una superficie di mq 4.905,00;
- Parcheggio Paip, in località Le Biffe, avente una superficie di mq 5.950,00;
- Parcheggio Boncia e Parcheggio Piazza XXVI Giugno, avente una superficie di mq 5.438,00;
- Parcheggio area sportiva Montallese, avente una superficie di mq 2.000,00;
- Parcheggio ex area Binaglia, avente una superficie di mq 5.038,00;

Con deliberazione di Giunta comunale n. 7 del 18/01/2013 veniva approvato il bando di asta pubblica per la concessione del diritto di superficie ai fini della progettazione, realizzazione e gestione di pensiline fotovoltaiche sulle sopra dette aree.

In data 18/1/2013 veniva pubblicato all'Albo Pretorio il bando di gara sopra descritto, per il quale, all'articolo 2 "corrispettivo e modalità di pagamento", era previsto l'importo minimo del corrispettivo spettante all'Amministrazione comunale, fissato in Euro 10,00 (dieci) mensili per ogni kWp dell'impianto, oltre Iva di legge.

A seguito delle sopra citata procedura ad evidenza pubblica si procedeva alle seguenti aggiudicazioni:

#### **PARCHEGGIO MULTISALA – QUERCE AL PINO E AREA SPORTIVA MONTALLESE- PARCHEGGIO EX AREA BINAGLIA - SDM**

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 56 del 25.02.2013 veniva disposta l'aggiudicazione in favore della società SDM s.r.l. del diritto di superficie avente durata di anni venti per la realizzazione di pensiline con impianto fotovoltaico integrato di copertura dei parcheggi sulle tre aree sopraindicate (inizialmente il diritto di superficie veniva concesso unitamente alla società Solar Mind che poi ha successivamente rinunciato all'acquisizione pro-quota del diritto di superficie).

Con contratto repertorio n. 4021 del 28/02/2014 sottoscritto con la società S.D.M. è stato ceduto il diritto di superficie relativo alle aree di cui al parcheggio Multisala, località Querce al Pino e parcheggio area sportiva Montallese.

Il contratto prevede in particolare, all'articolo 7 la corresponsione a favore del Comune di Chiusi di un corrispettivo quantificato in Euro 43.772,40 oltre iva nella misura di legge per complessivi Euro 53.402,33 da corrispondersi per ogni anno per la durata di anni venti.

In base alla potenza nominale dichiarata per ciascun impianto ed all'offerta economica unitaria mensile per ciascun KWp, il corrispettivo annuo dovuto, con riferimento alle tre aree, risulta essere pari ad Euro 53.298,00 oltre iva.

La società SDM ha corrisposto il canone relativo all'anno 2014.

Nell'anno 2015 è stata emessa la fattura n. 11/SV emessa in data 30/7/2015 per l'importo di Euro 53.298,00 oltre iva nella misura di legge, di cui Euro 43.772,40 per le aree site in loc. Querce al Pino e Montallese ed Euro 9.525,60 oltre iva per il parcheggio "ex Area Binaglia" e quindi per un importo complessivo fatturato (iva compresa) di Euro 65.023,56.

La società S.D.M. s.r.l. non ha adempiuto all'obbligo contrattuale di liquidazione del canone annuo relativamente all'annualità 2015 per un importo complessivo di Euro 65.023,56 comprensivo di iva.

Con nota prot. n. 17861 del 9/11/2015, trasmessa a mezzo pec, il Comune di Chiusi ha sollecitato la liquidazione del canone dovuto, diffidando la società ad adempiere e riservandosi in caso contrario, di adire le vie legali per la riscossione coattiva dell'importo sopra indicato maggiorato degli interessi maturati al tasso legale conformemente alle disposizioni contrattuali.

La società S.D.M. s.r.l. non ha adempiuto agli obblighi contrattuali di liquidazione dei canoni previsti.

Con deliberazioni della Giunta Comunale n. 29 del 10/02/2016 e n. 260 del 22/11/2016 è stato disposto l'affidamento di un incarico legale all'Avv. Laura Attanasi, al fine instaurare un contenzioso giudiziario con la società S.D.M. s.r.l. finalizzato al recupero coattivo del credito, a seguito dell'inadempimento agli obblighi di pagamento del canone annuo dovuto per la concessione del diritto di superficie.

L'Avv. Laura Attanasi ha provveduto a depositare in data 8/8/2017 ricorso per decreto ingiuntivo contro la società SDM per la somma complessiva di Euro 130.047,12 comprensiva di iva, oltre interessi maturati e maturandi sugli importi non pagati dalla scadenza di ciascuna rata nelle annualità 2015 e 2016.

In data 15/8/2018 il Tribunale di Siena accoglieva il ricorso ed ha emesso il decreto ingiuntivo n. 1270/2017.

La società SDM ha notificato in data 17/11/2017 ricorso in opposizione al citato decreto ingiuntivo.

Con sentenza del 17/12/2020 il Tribunale di Siena ha rigettato il ricorso della società SDM avverso il sopra detto decreto ingiuntivo, dichiarato pertanto definitivamente esecutivo e condannando la società al rimborso delle spese legali per Euro 11.810,00 oltre oneri di legge.

E' attualmente in corso la procedura esecutiva per il recupero di quanto dovuto comprendente azioni di pignoramento presso terzi quali banche e GSE per il conto energia nonché l'azione esecutiva nei confronti della proprietà dell'impianto che ovviamente non è automatica, ma prevede un percorso processuale, passando per le procedure di vendita giudiziaria ove è possibile richiedere l'assegnazione del bene in assenza di eventuali acquirenti in fase di asta.

## **PARCHEGGIO BONCIA – HENG SOLUTION S.R.L.**

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 345 del 14/11/2012 veniva approvato il verbale di gara, dal quale risultava la migliore offerta della società Heng Solution s.r.l.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 50 del 18/02/2013 è stato approvato in via definitiva il progetto di realizzazione delle pensiline con impianto fotovoltaico integrato sull'area di parcheggio Boncia, in Piazza Giuseppe Verdi, località Chiusi Scalo presentato dalla ditta Heng Solution s.r.l.,

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 175 del 11/6/2013 è stato approvato lo schema di contratto e si è dato atto che la cessione del diritto di superficie avviene nell'ambito di un'attività continuativa di sfruttamento economico del proprio patrimonio riconducibile nell'ambito applicativo dell'imposta sul valore aggiunto.

Con contratto rep. n. 192455 del 24/7/2014 ai rogiti Notaio Vieri Grillo, stipulato con la società Heng Solution s.r.l. con sede a Chiusi, via Poggio Gallina n. 8, il Comune di Chiusi ha ceduto il diritto di superficie su aree di parcheggio di proprietà comunale ai fini della progettazione, realizzazione e gestione di pensiline di copertura con impianto fotovoltaico integrato Parcheggio Boncia, in Piazza Giuseppe Verdi, località Chiusi Scalo.

Il contratto prevede in particolare, all'articolo 7 la corresponsione a favore del Comune di Chiusi di un corrispettivo quantificato in Euro 5.011,20 oltre iva nella misura di legge per complessivi Euro 6.113,66 da corrispondersi per ogni anno per la durata di anni venti.

Heng Solution s.r.l. è risultata debitrice nei confronti dell'Amministrazione Comunale per la somma complessiva di Euro 17.509,60 relativamente alle annualità 2018, 2019 e 2020.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 18/2/2021, è stato autorizzato il Sindaco pro - tempore a citare in giudizio la società Heng Solution s.r.l. con sede a Chiusi in via Poggio Gallina n. 8, al fine del recupero coattivo di quanto dovuto relativamente al canone per la concessione del diritto di superficie sulle aree di parcheggio di proprietà comunale descritte in premessa, per le annualità 2018, 2019 e 2020 ed è stato conferito incarico all'Avv. Laura Attanasi di Siena.

A seguito dell'incarico legale la società Heng Solution s.r.l. ha contattato il legale, comunicando di aver provveduto a corrispondere all'Ente una parte dei crediti nel frattempo maturati. Ad oggi Heng Solution s.r.l. risulta debitore nei confronti del Comune di Chiusi della somma di Euro 14.007,20 oltre interessi legali dal dì del dovuto al saldo ed ha proposto la sottoscrizione di un piano di rientro con pagamenti mensili pari ad euro 500,00 fino all'integrale pagamento di quanto dovuto, oltre al pagamento del corrente.

L'Amministrazione Comunale dovrà valutare se accettare la proposta transattiva o procedere giudizialmente per l'emissione del decreto ingiuntivo e relativa procedura esecutiva.

### **PARCHEGGIO PAIP, IN LOCALITÀ LE BIFFE – BACCI MOTORS S.R.L.**

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 345 del 14/11/2012 veniva approvato il verbale di gara, dal quale risultava la migliore offerta della società Bacci Motors s.r.l. relativamente all'area di parcheggio P.A.I.P. via A. Vici, loc. Le Biffe.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 50 del 18/02/2013 è stato approvato in via definitiva il progetto di realizzazione delle pensiline con impianto fotovoltaico integrato sull'area di parcheggio P.A.I.P. via A. Vici, loc. Le Biffe presentato dalla ditta Bacci Motors s.r.l.,

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 175 del 11/6/2013 è stato approvato lo schema di contratto e si è dato atto che la cessione del diritto di superficie avviene nell'ambito di un'attività continuativa di sfruttamento economico del proprio patrimonio riconducibile nell'ambito applicativo dell'imposta sul valore aggiunto.

Con contratto rep n. 192380 del 24/7/2014 ai rogiti Notaio Vieri Grillo, stipulato con la società Bacci Motors s.r.l. con sede a Chiusi, via Fondovalle n.1, il Comune di Chiusi ha ceduto il diritto di superficie su aree di parcheggio di proprietà comunale ai fini della progettazione, realizzazione e gestione di pensiline di copertura con impianto fotovoltaico integrato Parcheggio P.A.I.P. via A. Vici, loc. Le Biffe.

Il contratto prevede in particolare, all'articolo 7 la corresponsione a favore del Comune di Chiusi di un corrispettivo quantificato in Euro 23.856,40 oltre iva nella misura di legge per complessivi Euro 29.092,61 da corrispondersi per ogni anno per la durata di anni venti.

La Società Bacci Motors s.r.l. è risultata debitrice nei confronti dell'Amministrazione Comunale per la somma complessiva di Euro 71.736,00 pari a metà annualità 2018 ed intere annualità 2019 e 2020.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 18/2/2021, è stato autorizzato il Sindaco pro - tempore a citare in giudizio la società Bacci Motors s.r.l. con sede a Chiusi in via di Fondovalle n. 1, al fine del recupero coattivo di quanto dovuto relativamente al canone per la concessione del diritto di superficie sulle aree di parcheggio di proprietà comunale descritte in premessa, per metà annualità 2018 e per le intere annualità 2019 e 2020 ed è stato conferito incarico all'Avv. Laura Attanasi di Siena.

La società Bacci Motors s.r.l. ha provveduto spontaneamente a mettersi in pari con i pagamenti. Ad oggi non sussistono pendenze.

### **PARCHEGGIO EX AREA BINAGLIA – IMPIANTO DI PROPRIETÀ COMUNALE – TERMOSOLARE S.N.C.**

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 351 del 30 ottobre 2007 è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica finalizzata a valutare la possibilità di concedere aree pubbliche per l'installazione di impianti fotovoltaici di alto pregio in relazione al Bando del Ministero dell'Ambiente in merito al programma nazionale per la promozione dell'energia solare - Misura 3, recante "Impianti Fotovoltaici di alto pregio architettonico/paesaggistico ed elevata replicabilità negli edifici pubblici".

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 399 del 18 dicembre 2007 è stata disposta l'aggiudicazione a favore della Ditta Termosolare s.n.c. di Chianciano Terme per la realizzazione di un impianto fotovoltaico sul parcheggio denominato ex Area Binaglia.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 21 dicembre 2007 è stata approvata la convenzione con ditta Termosolare s.n.c.

Il Ministero dell'Ambiente ha comunicato di aver accettato il finanziamento del progetto finalizzato alla realizzazione di impianti solari fotovoltaici per un importo di Euro 214.930,00, come da nota del Ministero dell'Ambiente prot. N. DSA-2008-0034884 del 28/11/2008 pervenuta al Comune di Chiusi in data 15 dicembre 2008, prot. N. 21564.

Con contratto repertorio n. 3885 del 7 agosto 2009 il Comune di Chiusi e la ditta Termosolare s.n.c. di Crociani Giordano & C. hanno convenuto le rispettive determinazioni in merito alla realizzazione di un impianto fotovoltaico sito a Chiusi, sul parcheggio della Stazione di Chiusi ex Passaggio a Livello.

Con contratto rep. n. 3915 del 12 febbraio 2010, con il quale è stato concordato con la ditta Termosolare s.n.c. di richiedere al Ministero dell'Ambiente l'erogazione complessiva a favore del Comune di Chiusi di un contributo compatibile con la normativa vigente in materia di incentivi tariffari per la vendita di energia elettrica come da disciplina G.S.E. "Nuovo Conto Energia".

Con il citato contratto è stato determinato un canone a carico della Ditta Termosolare s.n.c. in Euro 5.250,00 annui.

Ai sensi dell'articolo 5 del contratto rep. n. 3885 del 7/8/2009, per il quale sussiste l'obbligo per il Comune di Chiusi di liquidare a favore della ditta Termosolare s.n.c. gli introiti relativi al Conto Energia e di vendita corrente entro il 30 giugno di ogni anno, con idonea documentazione fiscale da parte di Termosolare s.n.c. Tale rata o frazione, decorrerà a partire dal certificato di collaudo dell'impianto, secondo la procedura descritta nel contratto.

Ai sensi dell'articolo 7 del contratto rep. n. 3885 del 7/8/2009 "la ditta Termosolare s.n.c. si impegna per la durata di venti anni a gestire l'impianto realizzato curandone la necessaria manutenzione, ordinaria e straordinaria e senza onere alcuno per il Comune di Chiusi. ....Il Conto Energia, di cui al G.S.E. e la rivendita di energia, conformemente alle disposizioni del bando ministeriale viene intestato al Comune di Chiusi che provvederà a retrocedere alla ditta Termosolare s.n.c. entro il 30 giugno di ogni anno l'incasso annuo del conto stesso mediante emissione di documentazione fiscale e detraendo a proprio favore i canoni annui di Euro 5.250,00 oltre iva come disposto al precedente articolo 5 mediante emissione di regolare documentazione fiscale da parte della ditta Termosolare s.n.c. Le parti potranno disciplinare diversamente tale aspetti per rispettare imposizioni fiscali o esigenze tecnico contabili. ....".

Vista la documentazione di collaudo e tenuto conto che l'impianto in oggetto ha iniziato la produzione di energia a decorrere dal giugno 2010.

Ai sensi del contratto citato l'Amministrazione Comunale incassa regolarmente gli importi relativi alla vendita ed all'incentivo erogati tramite il Conto Energia dal GSE, che vengono liquidati alla società Termosolare s.n.c quale compenso per la realizzazione dell'impianto, trattenendosi la quota di canone annuo previsto pari ad Euro 5.250,00.

La società Termosolare risulta in regola con i pagamenti.

In merito all'attivazione della clausola contrattuale di risoluzione del contratto, si rileva che l'Amministrazione Comunale, unitamente al legale, ha valutato l'opportunità di richiedere al Tribunale l'emissione del decreto ingiuntivo con attivazione della conseguente azione esecutiva, al fine di garantire gli introiti previsti nelle casse comunali. Tale azione è sicuramente più opportuna e conveniente, in quanto l'eventuale risoluzione del contratto e l'acquisizione degli impianti al patrimonio comunale prevedono comunque un procedimento giudiziario dai tempi lunghi e dal risultato incerto per le casse comunali, risultato che comunque può essere ugualmente raggiunto nella fase esecutiva successiva all'emissione dei decreti ingiuntivi. Non è giuridicamente automatico il passaggio degli impianti alla proprietà comunale, la cui gestione, qualora fosse possibile in relazione allo stato tecnico degli impianti, risulterebbe tra l'altro particolarmente onerosa per l'Ente. L'aver mantenuto in vita i contratti ha invece ad oggi permesso il recupero di una parte delle risorse mancanti, che presumibilmente si completeranno con il piano di rientro che la società Heng Solution si è impegnata ad osservare. Per quanto riguarda invece la questione SDM, unitamente alle valutazioni di opportunità appena compiute, si aggiunge anche la contemporanea presenza del contenzioso tra la società ed il GSE che ad ora rende assolutamente non appetibile l'acquisizione degli impianti. Qualora il contenzioso tra la società SDM ed il GSE si chiudesse in favore di SDM, i titoli esecutivi in mano al Comune permetteranno di incamerare i canoni mancanti e comunque resta salva per l'Ente la possibilità di attaccare altri patrimoni della società mediante anche pignoramenti presso terzi, tra cui appunto il GSE.