

Roma, lì 22 dicembre 2021

Spett.le
COMUNE DI CHIUSI
Piazza XX Settembre, n. 1
(53043)- Chiusi (SI)

c.a. Sindaco

Via pec:
protocollo.chiusi@legalmail.it

Oggetto: **ACEA AMBIENTE S.R.L./COMUNE DI CHIUSI – “Ex centro Carni di Chiusi”- contratto rep. n. 4073/2018 del 31 gennaio 2018 – Diffida**

La presente nell'interesse della mia assistita Acea Ambiente S.r.l. al fine di significare quanto segue.

Come noto, Acea Ambiente S.r.l. ha partecipato alla procedura di evidenza pubblica indetta in data 27.09.2017 dall'intestata Amministrazione comunale mediante pubblicazione del *“Bando di asta pubblica per la vendita di immobili di proprietà comunale del complesso immobiliare denominato “Ex centro carni di Chiusi”.*

numeri&norme
studio legale e fiscale

Piazza Buenos Aires, 5
00198 Roma
T. 06 4746042
F. 06 46661000
p.iva 13813701003

In particolare, l'art. 1 del predetto bando individuava l'oggetto dell'alienazione nei seguenti beni immobili:

- fabbricati e relativo cortile di pertinenza di proprietà del Comune di Chiusi posto in Via Giuseppe Mazzini snc, censito al catasto fabbricati, foglio n. 66, particella 86 sub n. 77, categoria F1, (area urbana), per quanto riguarda il cortile e sub n. 78 e 79, categoria F2, (unità collabenti) per quanto riguarda i fabbricati;
- terreno di proprietà del Comune di Chiusi posto in via Fondovalle, censito al catasto fabbricati, foglio n. 66, particella n. 354 categoria F1 (area urbana).

La destinazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di vendita veniva attestata dal Servizio Edilizia Urbanistica del Comune di Chiusi, prot. n. 14517 del 26.09.2017 con certificato allegato al bando sotto la lettera A, dal quale emergeva che le predette aree erano classificate dal Piano Operativo con la sigla AT-PA – 051 *“Centro macellazione carni” – Aree di trasformazione degli assetti insediativi*, con espressa destinazione ad area *“industriale-artigianale”*.

Acea Ambiente S.r.l. – la cui attività commerciale consiste nella gestione di impianti di recupero e smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, come sin da subito puntualmente chiarito nella documentazione prodotta in sede di gara – ha inteso partecipare alla suddetta procedura al precipuo fine di realizzare nell'ex Centro carni di Chiusi *“un impianto industriale per il recupero di materia dai fanghi biologici provenienti dagli impianti di depurazione delle società del Gruppo Acea o partecipate dal Gruppo stesso”* (cfr. offerta tecnica Acea).

L'interesse pubblico sotteso alla realizzazione di detto impianto era quello di provvedere al *“recupero alimentato dei fanghi biologici che si producono nella Regione Toscana (..)”* attraverso l'utilizzo di una *“(..) tecnologia innovativa, sostenibile e orientata all'economia circolare (..)”*, al fine di *“(..) fornire in ambito regionale una risposta di livello adeguato per dare soluzione definitiva ed efficace al fabbisogno di trattamento dei fanghi”* (cfr. offerta tecnica Acea).

Del pari, la rappresenta causa di detta operazione negoziale – realizzare il sopra descritto impianto industriale a servizio della comunità ed al fine dell'individuato interesse pubblico – era del tutto in linea con la finalità perseguita dall'Ente locale e si sostanziava non già nella mera *“dismissione”* di un bene ad esso appartenente, bensì nella sua valorizzazione attraverso la realizzazione di *“un insediamento produttivo” “compatibile con la destinazione urbanistica”* in funzione dell'interesse pubblico generale rinvenibile anche in specifici obiettivi occupazionali, chiaramente individuati in sede di gara (cfr. artt. 2 e 3 Bando di Gara).

Non sfugge, infatti, che l'intestato Comune ha ampiamente esaminato la soluzione progettuale proposta da Acea Ambiente S.r.l. e ne ha dichiarato la compatibilità *“con le attuali previsioni urbanistiche comunali in quanto l'impianto rientra nelle destinazioni industriali con una previsione di realizzazione di circa 10.000,00 mq di SUL industriale rispetto ai 12.000,00 ammessi nell'area”* (cfr. verbale di gara del 17.11.2017).

Tanto è vero che con successiva Determinazione n. 1159 del 27.11.2017, comunicata con nota prot. n. 17744 del 27.11.2017, il Comune di Chiusi approvava gli atti gara e, per l'effetto, disponeva l'aggiudicazione dell'alienazione del complesso immobiliare denominato *“Ex centro Carni di Chiusi”* in favore di Acea Ambiente S.r.l.

Pertanto le Parti addivenivano alla stipula del contratto rep. n. 4073/2018 del 31.01.2018, attraverso il quale il Comune di Chiusi trasferiva ad Acea Ambiente S.r.l. la proprietà del complesso immobiliare *“Ex Centro Carni di Chiusi”*, per un corrispettivo versato dalla Società pari ad € 2.525.000,00.

Tra le pattuizioni convenute in contratto, le Parti, all'art. 9, stabilivano che *“In osservanza di quanto previsto all'art. 2 del bando di asta pubblica la parte acquirente si impegna a procedere alla richiesta di autorizzazione per la realizzazione delle opere proposte e a realizzare il piano occupazionale secondo quanto da essa indicato in sede di gara nell'offerta tecnica e alle condizioni espressamente previste nel medesimo bando all'art. 6. La parte acquirente si obbliga al rispetto di quanto previsto nei verbali dell'asta pubblica che si è tenuta in data 2 novembre 2017 e 17 novembre 2017, approvati con determinazione dirigenziale n. 1159 del 27/11/2017 a firma del Responsabile del Servizio Affari Generali. Documenti tutti che le parti dichiarano di conoscere, confermare ed approvare integralmente”*.

Da quanto sin qui descritto emerge come con il contratto *de quo* le Parti, non abbiano inteso semplicemente trasferire un bene verso il pagamento di un corrispettivo, ma, al contrario, che la compravendita in questione era propedeutica e funzionale alla realizzazione di un condiviso e specifico progetto industriale (*id est*, la realizzazione di detto impianto), funzionale al perseguimento dell'interesse pubblico sotteso al prodromico procedimento amministrativo svoltosi a monte e, cioè: lo sviluppo economico del territorio anche in termini occupazionali, mediante la realizzazione di un impianto tecnologico che andasse, del pari, a superare le criticità impiantistiche riscontrate in merito alla chiusura del ciclo dei fanghi in ambito regionale.

Senonché, solo a distanza di pochi mesi dalla stipula del contratto in questione, senza nessun coinvolgimento della Società acquirente, il Comune di Chiusi – in aperto contrasto con quanto pattiziamente convenuto e specificatamente approvato e deliberato negli atti di gara – con la Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 10.07.2020, pubblicata sull'Albo Pretorio in data 28.07.2020, approvava la variante alle NTA al PO con la quale introduceva il divieto di realizzazione dell'impianto di Acea Ambiente S.r.l. nell'area "*Ex Centro Carni di Chiusi*" (ancorché insistente in zona rimasta con destinazione industriale).

Appare evidente come il divieto in questione costituisca un evento sopravvenuto idoneo a minare la stabilità del vincolo contrattuale assunto tra le parti in contratto.

Ciò in quanto tale divieto, allo stato:

- comporta l'inutilizzabilità, per la Società mia assistita, della prestazione eseguita dal Comune di Chiusi (ovvero, l'intervenuto trasferimento di proprietà del bene compravenduto);
- rende impossibile, per fatto non imputabile alla società acquirente, la materiale esecuzione dell'obbligazione assunta da Acea Ambiente S.r.l. e dedotta in contratto (ovvero la realizzazione dell'impianto, cfr. art. 9 del contratto).

Ad oggi dunque, l'impossibilità per Acea Ambiente S.r.l. di realizzare il progetto industriale in menzione e, lo si ripete, per fatto alla stessa non imputabile, determina quale effetto il venir meno dell'interesse primario cui la stipula del contratto era finalizzata.

Appare evidente infatti che – data la dichiarata attività svolta dalla Società mia assistita – la stessa non avrebbe compiuto tale operazione negoziale qualora ab origine, fosse stata impossibile la realizzazione dell’opera *de quo* (come, nei fatti, è avvenuto).

A ciò si aggiunga che il sopra descritto comportamento del Comune di Chiusi è risultato contrario all’obbligo di cooperazione nell’esecuzione delle prestazioni oggetto del rapporto negoziale, cui l’Ente locale era tenuto.

La riprova di ciò trova pronto riscontro nelle trascrizioni – allegate alla DCC n. 35 – delle dichiarazioni dei consiglieri comunali, dalle quali emerge come la variante al PO, dichiaratamente “*non necessaria*”, abbia costituito un’occasione per l’Amministrazione per impedire alla Società mia assistita di realizzare la propria attività industriale sul territorio comunale, dopo averla, solo pochi mesi prima, espressamente approvata ed aver ricevuto un corrispettivo per l’acquisto dell’area interessata di € 2.525.000,00.

Allo stesso tempo – attraverso notizie recentemente pubblicate da organi di informazione anche a carattere locale – Acea Ambiente S.r.l. ha appreso che il Comune di Chiusi era a conoscenza della possibile situazione di inquinamento dell’area oggetto di compravendita (per fatti che sarebbero imputabili ad un precedente operatore privato, la Nigi S.r.l.).

Dalle informazioni acquisite dalla Società mia assistita, parrebbe che il Comune di Chiusi fosse assolutamente a conoscenza del fatto che l’area dell’“Ex Centro Carni di Chiusi “(oggi, di proprietà della Acea Ambiente S.r.l.) sia stata interessata da una

situazione di contaminazione da nichel – come detto imputabile al precedente operatore – derivante dallo sversamento di alcuni contenitori recanti sostanze inquinanti.

Addirittura, dalle informazioni che la Società mia assistita sta acquisendo, parrebbe accertato che non sia mai stato attivato l'iter procedurale di cui al D.Lgs. n.152/2006.

È di tutta evidenza che, ove mai fosse confermato che l'Amministrazione comunale fosse a conoscenza del descritto stato dei luoghi e non abbia in alcun modo reso nota tale circostanza nell'ambito della procedura finalizzata all'alienazione dell'area, avrebbe posto in essere una condotta del tutto scorretta e contraria a buona fede, estrinsecatosi nell'omessa comunicazione di circostanze all'evidenza particolarmente rilevanti di cui l'acquirente, Acea Ambiente S.r.l., avrebbe dovuto – *sine dubio* – essere informato.

Quanto detto si è risolto in una inevitabile compromissione della libertà negoziale della Società acquirente, la quale, se resa edotta dell'informazione taciuta, avrebbe potuto determinarsi in modo diverso ai fini dell'acquisto.

A ciò si aggiunga il fatto che tale condotta omissiva sopra rappresentata ha, nei fatti, esposto la Società mia assistita anche a molteplici fattori di rischio nonché ad un grave danno d'immagine, per il fatto di poter essere accostata dalla cronaca a detta vicenda, pur non essendo minimamente responsabile dell'accaduto.

Appare dunque evidente che quanto sin qui descritto abbia inevitabilmente compromesso la stabilità del vincolo contrattuale assunto dalle Parti con la stipula del contratto in argomento:

- da un lato, a causa delle modifiche introdotte sulla destinazione urbanistica dell'area sostanzialmente finalizzate ad impedire la realizzazione, da parte di Acea Ambiente, dell'impianto che la stessa ha proposto sin dalla partecipazione alla procedura di gara per l'alienazione dell'area;
- dall'altro lato a causa del descritto stato dei luoghi in cui versa l'area acquistata dalla Società mia assistita, del tutto colpevolmente sottaciuto dall'Amministrazione comunale.

In ragione di quanto sopra sinteticamente espresso, con la presente, per conto della Società mia assistita mi trovo costretto a diffidare l'intestato Comune di Chiusi:

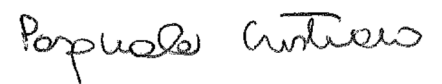
- a) a restituire il prezzo corrisposto da Acea Ambiente S.r.l., pari ad € 2.525.000,00, per l'acquisto del complesso immobiliare "*Ex Centro Carni di Chiusi*", con contestuale restituzione del medesimo compendio immobiliare da parte della Società;
- b) al rimborso di tutte le spese e i pagamenti sostenuti da Acea Ambiente S.r.l. per la vendita, di cui ci si riserva la relativa quantificazione;
- c) al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi – patrimoniali e non – conseguenti la descritta condotta contraria a buona fede e correttezza, di cui ci si riserva, anche in questo caso, la quantificazione.

Nel restare in attesa di un positivo riscontro, mi vedo costretto a preavvertire che in difetto la Società mia assistita si riserva di attivare le dovute azioni giudiziarie finalizzate alla tutela dei propri interessi, con ogni inevitabile aggravio di spese a carico dell'Amministrazione comunale.

Valga altresì la presente come formale messa in mora atta ad interrompere i termini di prescrizione.

Distinti saluti

Avv. Pasquale Cristiano

A handwritten signature in black ink, reading "Pasquale Cristiano". The signature is written in a cursive style with a prominent initial "P".

