

Istituto Europeo per le politiche della Montagna European Highlands Institute

Sede Legale: Comune di Roana Sede Amministrativa: Palazzo Municipale di Roana – Tel. 0424/692035 – Fax 0424/692019

c.f. 84001290240 p.iva 00446400244

ORIGINALE

Delibera n° 14 Data 30/06/2014

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno duemilaquattordici (2014) addì trenta (30) del mese di giugno (06) nella residenza della Comunità Montana Spett.le Reggenza dei Comuni ,si sono riuniti i rappresentanti del Consiglio di Amministrazione:

Fatto l'appello dei componenti

PORTO Prof. Mario	Rappresentante di Roana	Presidente	Р
SCHIVO Massimiliano	Rappresentante di Gallio	VicePresidente	Р
ZANIN Renzo	Rappresentante di Lusiana	Membro	Р

Partecipa alla seduta il Direttore dott. Augusto Paccanaro in qualità di Segretario verbalizzante

Il Signor Porto Mario nella sua qualità di Presidente assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, invita i presenti a deliberare sull'oggetto suindicato.

OGGETTO: PARERE sulla proposta di delibera da sottoporre all'Assemblea relativa alla richiesta del comune di Roana per modifica canone diritto superficie.

PROPOSTA

VISTA la nota del Comune di Roana prot. 11222 del 7 novembre 2012 con la quale si chiede la revisione del canone in oggetto, allegandovi una perizia di parte;

POSTO in evidenza che il canone determinato dall'Assemblea di € 25.000, non è stato determinato frettolosamente, perché la discussione era iniziata il 6/11/2009 e si è conclusa a metà gennaio 2010, partendo da varie proposte e condizioni reciproche e da un importo di € 80-100.000,00 (offerto a quei Comuni che fossero stati interessati alla realizzazione dell'impianto) , successivamente ridotto ad € 40.000,00 e infine ad € 25.000,00.

CHE tale canone era stato determinato vista la lettera del 7 gennaio prot. 151 con la quale il Comune prendeva atto e accettato la decisione del Consorzio e che nel contempo veniva evidenziata la necessità da parte sua di una collaborazione tra enti locali nell'interesse di tutta la popolazione;

VISTA la proposta deliberativa, già iscritta all'ordine del Giorno dell'Assemblea nel mese di gennaio, con la quale si contestano le ragioni del Comune sulla base della contro perizia del Tecnico Venturelli accompagnata dal parere legale dell' Studio Dal Prà di Padova e di un parere legale dell'avv.to Ivone Cacciavillani di Strà, incaricato dal Consorzio;

Ciò premesso

PROPONE

- 1. di esprimere parere favorevole alla proposta deliberativa confermando il canone deliberato.
- 2. di inviare all'Assemblea la Proposta allegata alla presente deliberazione per i provvedimenti di competenza;

IL PRESIDENTE

F.to Prof. Mario Porto

Il Consiglio di Amministrazione

Uditi gli interventi

Posto in evidenza che una rinegoziazione del Canone potrebbe determinare un danno erariale al Consorzio, soprattutto con una riduzione immotivata o ingiustificata, rendendo responsabile l'organo collegiale, presso la Corte dei Conti;

Che il contratto principale non prevede la modifica del canone nel periodo considerato, eccettuata la rivalutazione ISTAT a favore di IEPM;

Dopo ampia discussione sull'argomento alla quale sono intervenuti tutti i presenti

Visto il D.Lgs. 267 del 18/08/2000;

Acquisiti i pareri di cui all'ert. 49 del D.Lgs 267/2000;

Con voti unanimi favorevoli legalmente e palesemente espressi per alzata di mano

DELIBERA

- 1. di esprimere parere favorevole alla proposta deliberativa confermando il canone deliberato
- 2. di inviare all'Assemblea la Proposta allegata alla presente deliberazione per i provvedimenti di competenza;
- 3. con separata ed unanime favorevole votazione, dichiara le presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 18.08.2000 n. 267.-

ALLEGATO: Proposta per l'Assemblea

PROPOSTA

Relaziona il Presidente

Come vi è noto il Comune di Roana con nota del 7/11/2012 prot. 11222 ha chiesto una riduzione del canone per il diritto di superficie motivata dal fatto che la decisione presa è stata frettolosa e non avvalorata da una perizia. A onor del vero ritengo opportuno ricordare i fatti che hanno determinato la quantificazione del canone. La prima discussione è avvenuta il 5 agosto 2009 (delibera n° 14) con la quale l'Assemblea aveva espresso quanto segue:

- 1- in linea di massima, parere favorevole;
- 2- formalizzare il contratto previo nulla osta del fittavolo;
- 3- di demandare al CdiA un'indagine conoscitiva sulla materia sottoponendo all'Assemblea le proposte più vantaggiose.

Con deliberazione n° 16 del 6/11 l'Assemblea aveva revocato i primi due punti integrando il terzo punto come segue: "
la verifica che l'impianto potesse essere fatto dal Consorzio."

Sempre In data 6 novembre l'Assemblea, dopo ampia discussione, decise di rinviare la concessione sulla proposta fatta dal rappresentante di Asiago, e di acquisire ulteriori informazioni per conoscere gli aspetti economici dell'operazione.

In data 17 novembre 2009 (delibera n°20) il rappresentante di Asiago Baù Ivan, relazionava i vantaggi economici dell'investimento rilevando che, se l'impianto fosse stato fatto dal Consorzio, lo stesso avrebbe conseguito notevoli vantaggi superiori a 100.000,00 € annui. Dopo ampia discussione, l'Assemblea dava il parere favorevole delegando i rappresentanti di Roana, Asiago, Rotzo, e il Presidente Porto di stendere un accordo <u>alle seguenti condizioni</u>:

- a- che venissero realizzati i lavori di recupero del plesso edilizio dei due primi stralci;
- **b-** il Comune di Roana doveva garantire la quota di cofinanziamento;
- c- i comuni soci autorizzavano a portare in porto le iniziative sull'edificabilità dell'area e dell'apertura della cava;
- **d-** l'area, divenuta edificabile, sarà stata messa all'asta così pure la cava con l'obbligo dell'offerente di lavorare il marmo in loco per almeno il 20-15%;
- e- gli introiti sarebbero andati a finanziare ulteriori stralci del progetto e contestualmente avrebbero determinato a ridurre il cofinanziamento del Comune di Roana garantendo una resa per il consorzio non inferiore a 400/430.000,00 €uro;

Il 2 dicembre, con delibera n° 22, l'Assemblea decideva che venisse eseguito un sondaggio se a qualche comune interessava effettuare l'investimento previo pagamento di un canone di 88/100.000, € (più esattamente 80/100.000). In alternativa che fosse il Consorzio a realizzare l'impianto.

La decisione aveva come premessa che, come proposto da Asiago, il canone fosse commisurato al 50% dell'utile derivante dal GSE; in secondo luogo che i proventi dovevano cofinanziare il restauro del plesso edilizio unitamente alla vendita dell'area; e infine valutando una proposta di mediazione fatta da Baù Ivan di un canone di 60/70.000,00 €.

Con deliberazione n°8 del 14 dicembre del C. di A. (*non essendo pervenute richieste*) ha proposto all'Assemblea un canone di € 40.000 dopo che il presidente Porto aveva tentato una mediazione su una richiesta di € 25/30.000.

Il 30 dicembre (delibera n° 24) l'Assemblea decide che sia il Consorzio IEPM a realizzare l'investimento delegando il C.di A. e il Direttore ad espletare le procedure di legge e per l'incarico di progettazione.

In data 12 gennaio 2010 l'Assemblea, con deliberazione n° 02. aveva approvato <u>la nuova richiesta</u> del Comune di Roana di concessione di un'area a Nord del plesso, per la costruzione di un altro impianto comunale per un canone annuo di € 25.000. In questa delibera il rappresentante di Asiago si era astenuto non ritenendo congruo l'importo.

E' utile far presente che il Sindaco di Roana, con precedente lettera prot. n.151 del 7 gennaio 2010 comprende le ragioni del Consorzio <u>accettando la proposta di mediazione e il canone di € 25.000</u> ritenendo che "lo sviluppo del territorio e l'interesse dei cittadini, non sia possibile senza una collaborazione tra enti locali."

Infine Il Presidente Spagnolo comunica che il C.di A. con deliberazione n°24 del 19/12/2012 ha rigettato la richiesta di riduzione del canone, in coerenza con gli atti deliberativi succitati, e per evitare un danno erariale al Consorzio.

Ricorda, per ultimo che la soc. ALCATEL paga al Consorzio un canone annuo di affitto di € 11.000,00 indicizzato per una superficie di circa mq. 65,00.

Al fine di trovare un'equa soluzione è stato incaricato il P.I. Venturelli, esperto nazionale in impianti fotovoltaici il quale ha inviato la perizia avvalorata dal parere legale dal medesimo interpellato che si allega.

In ultima analisi la contestazione relativa ad un canone di locazione giudicato "troppo elevato" credo abbia ragion d'essere quando questo determini un aggravio economico tale da pregiudicare l'investimento o tutta l'operazione finanziaria, diversamente occorre ragionare in termini di mancato o minor introito economico.

Insomma è un contenzioso su percentuali di guadagno, che di solito vengono regolate da contratti. Capire adesso che era meglio pagare meno di canone di locazione è operazione facile e superficiale; rendersi conto di come fossero stretti i tempi per prendere decisioni è un po' più difficile. Nella perizia il perito fa capire che era un periodo molto particolare, in quel contesto il canone di locazione rappresenta una parte (10%?) rispetto agli introiti generati dall'investimento.

Infine dobbiamo tenere presente che il Contratto prevede la rivalutazione ISTAT che a causa delle recessione economica potrebbe essere abrogata come è avvenuto per le Amministrazioni centrali ed enti economici con la Legge denominata spending review. Se ciò accadesse il canone, nel ventennio, si ridurrebbe del 61,10% (sulla base della ipotetica percentuale di svalutazione dal 1993 al 2013)

NB. Per gli enti locali e consorzi la non rivalutazione ISTAT è ammessa solo per tre anni come riportato anche nel parere legale. (Ammesso e non concesso che il canone di superficie sia ammissibile ad un canone di locazione passiva.)

Viene data per letta la perizia già inviata ai Comuni soci.

Ciò premesso : visto il parere legale e l'ultimo comma della perizia che testualmente recita:

"Eventuali riduzioni del canone di locazione sono perciò da valutare, nell'ambito della dialettica e della

concordia fra le parti, solo in caso di modifiche retroattive alla legislazione vigente in termini di incentivi,

considerando il presupposto che, una volta legittimate dalla giurisdizione, renderebbero meno redditizio

l'investimento economico rispetto alle regole vigenti e note al tempo della stipola del contratto di locazione."

Preso atto del parere negativo alla riduzione espresso dallo Studio Legale Dal Prà e il parere di conferma del diritto alla riscossione del Revisore dei Conti dott. Cavaliere Antonio;

Avuta lettura anche del parere legale dell'avv.to Cacciavillani Ivone che si riporta:

Sul piano giuridico non posso che concordare con le conclusioni del parere espresso dal Collega Avv. Dal Pra allo Studio Venturelli di Modena il 3.10 scorso, pacta ser vanda, che non può non valere anche per la PA, specie alla luce del principio generale stabilito dal comma 1 bis dell'art. 1 della L. 241/1990 e molte s.m.i..

Quello che intriga nella vicenda è il coraggioso e tenace digiuno dei più elementari principi giudici che traspare dalla "perizia tecnica", sulla quale la richiesta del Comune si fonda; fermo che cercar di risparmiare sulle spese in questi terribili tempi di crisi è iniziativa comprensibilissima; ma il diritto è altra cosa!

Non si riesce invero ad individuare un iter logico (che ne latita affatto) attraverso cui la Nuova AF Immobiliare SRL Universale (strana denominazione d'un'attività professionale) è giunta a determinare "il canone superficiario", dando convincente prova di non avere la più pallida idea della natura dell'istituto giuridico della "superficie".

In linea istituzionale la "superficie" è il contratto con cui il proprietario del suolo può derogare "a tempo determinato" (art. 953 cod. civ.) il principio generale dell'accessione regolata dall'art. 934, mercé la quale il proprietario del suolo è di diritto proprietario anche del soprasuolo (piantagioni o edifici: quod solo inest solo cedit), salvo appunto che il contratto superficiario non interrompa tale presunzione, lasciando al costruttore la proprietà dell'edificato (sempre ovviamente con materiali suoi) fino alla scadenza del contratto, contro pagamento d'un canone liberamente pattuito tra le parti secondo un corretto bilanciamento (di "buona fede" ai sensi degli artt. 1337 e 1375 cod. civ.) tra detrimento del concedente e vantaggio del beneficiario; fermo che alla scadenza del contratto riprende vigore il principio generale dell'accessione, come testualmente dispone l'art. 954.

Proprio la specificità dell'istituto sottrae la determinazione del canone superficiario ad ogni calmieramento legale, usuale negli analoghi (ma profondamente diversi quanto a natura giuridica) contratti aventi ad oggetto l'uso a tempo di immobili, attraverso l'istituto dell'equo canone nelle locazioni urbane e in agricoltura. Nella superficie proprio la natura "sinallagmatica" del negozio giuridico impone il "corretto bilanciamento" di sacrifici/vantaggi delle parti pascenti.

Sulla base di tali elementari enunciati non è dato di comprendere come, per quali oscuri tramiti logici, quella sedicente "perizia" possa avere stabilito il "canone superficiario" senza fare il benché minimo cenno alla destinazione/uso dell'area da parte del beneficiario.

Dell'iniziativa del Comune, di chiedere la diminuzione del canone, va indubbiamente apprezzato l'intento "risparmioso", ma che la domanda abbia il benché minimo fondamento giuridico è assolutamente da escludere.

Ne consegue -rilievo di non poco conto- che ogni diminuzione/sconto del canone contrattualmente stabilito esporrebbe gli autori della relativa delibera a sicura responsabilità erariale.

Tutto ciò premesso

PROPONE

- di prendere atto del deliberato del Consiglio di Amministrazione che ha rigettato la richiesta del Comune di Roana .
- di non accogliere la richiesta del Comune di Roana intesa ad ottenere una riduzione del Canone di affitto nell'importo richiesto.
- di dare atto che i canoni pregressi devono essere corrisposti con gli interessi come previsto dal contratto n° 15/2010 art.3.2 e precisamente con i seguenti tassi per complessivi € 55.543,04 come da nota inviata ai Comuni soci prot. n° 17 del 27 giugno2014.
- -di dichiarare la presente, con separata ed unanime votazione, immediatamente esecutiva:

IL PRESIDENTE Spagnolo Lucio

VISTO l'art. 97 – comma 4° - lettera b) del D.Leg267/2000;

Il segretario Direttore ,vista la proposta di Deliberazione formulata dall'Ufficio di Segreteria ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, sul rigetto della domanda del Comune di Roana esprime parere favorevole di regolarità tecnica, ed esprime parere favorevole alla sua adozione, dando atto che il Consorzio non ha impiegati che possono esprimere i pareri previsti dal D. Lgs. 267/2000.- Nel caso in cui la proposta deliberativa fosse modificata nel senso che la domanda di riduzione venga accolta, anche parzialmente, il parere non potrà che essere CONTRARIO. Ai sensi della vigente normativa sul controllo contabile la deliberazione dovrà essere inviata alla Procura generale della Corte dei Conti per la verifica del danno erariale.

IL DIRETTORE

- VISTO l'art. 97 – comma 4° - lettera b) del D.Leg267/2000; Il segretario dell'Associazione dott. Augusto Paccanaro ,vista la proposta di Deliberazione formulata dall'Ufficio di Segreteria ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 esprime parere favorevole di regolarità tecnica, ed esprime parere favorevole alla sua adozione, dando atto che il Consorzio non ha impiegati che possono esprimere i pareri previsti dal D. Lgs. 267/2000.-**IL DIRETTORE** F.to PACCANARO Dr. Augusto **UFFICIO DEL DIRETTORE** VISTO: si esprime parere favorevole O per la regolarità tecnica; O per la regolarità contabile e la copertura finanziaria; **IL Direttore** F.to Dr. Paccanaro Augusto Letto approvato e sottoscritto.-IL DIRETTORE. IL PRESIDENTE F.to PORTO Prof. Mario F.to PACCANARO DR. Augusto

IL DIRETTORE

La presente deliberazione è in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Roana per 15

giorni consecutivi dal _____.-

Roana, lì