

Dott. Prof. Andrea Di Cesare
Dottore Commercialista – Revisore Legale
Professore a.c. del corso “Crisi d’impresa e sicurezza sociale” - Università Politecnica delle Marche
Docente alla Scuola Superiore della Magistratura

[REDACTED]

Milano, 19 luglio 2021

Spettabile **Comune di Cesenatico**
in persona del Sig. Sindaco *pro tempore*
Via M. Moretti, n.4
47042 CESENATICO (FC)
a mezzo P.E.C.: [REDACTED]

Egregio Signor Sindaco [REDACTED]
a mezzo e-mail: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

e p.c.
a tutti i destinatari (diretti e per conoscenza) della
comunicazione ultima pervenuta in data 8 luglio 2021 per
il tramite del legale del Comune:

[REDACTED]

Geom. Massimo Magnani
a mezzo e-mail: geom.magnani@gmail.com

[REDACTED]

Oggetto: *Fallimento Fincarducci Srl / Comune di Cesenatico*
Riscontro alla Vs comunicazione e-mail del 8 luglio 2021.

Ho ricevuto con non poca sorpresa la comunicazione e-mail di cui in oggetto con la quale codesto Comune manifesta un del tutto inatteso ripensamento rispetto alla soluzione della vertenza relativa all’Accordo di Programma “ex Nuit” già più volte condivisa nei contenuti; ed a tali fini risulta infarcita di false accuse e di una distorta rappresentazione della realtà che meritano di essere contestate di seguito punto per punto.

Nella comunicazione di cui in oggetto si assume, *in primis*, che “la reazione da parte dell’Amministrazione, nel ricevere la bozza è stata una reazione di insofferenza, nel vedere “replicate” (per l’ennesima volta) delle pretese che non riteniamo accettabili”: sorprende vivamente sia la Vostra insofferenza, sia ancor più che pretendiate ““premesse che quanto proposto nella bozza risulta inaccettabile” e “che quanto proposto nella bozza risulta inaccettabile” (vedi ultimo cpv della Vs. ultima missiva) e di rappresentare come “pretese che non riteniamo accettabili” il contenuto dell’Accordo la cui ultima bozza, inviata con sollecitudine (come da Vs. richiesta!), non apporta modifiche ai contenuti dell’Accordo già condiviso da oltre un anno (tanto che, appunto, negli scambi tra noi interlocutori, i medesimi erano inseriti anche nella bozza di accordo inviata da Voi a noi !), ma unicamente integrazioni in relazione al già condiviso necessario

recepimento delle relative previsioni nel P.U.G. ed alla qualificazione giuridica dell’intervento (“risoluzione parziale” della Convenzione e del presupposto Accordo di Programma in luogo di sua “risoluzione” o “modifica”) convenuta alla presenza dell’arch. Alessandro Costa della Provincia di Forlì-Cesena al fine di non far mancare all’Accordo la legittimazione legale delle previsioni urbanistiche presupposte di cui all’Accordo di Programma “*Ex Nui*”, considerato anche che, essendo detto Accordo e la relativa Convenzione, comunque stati parzialmente attuati, in ogni caso non è possibile una loro risoluzione integrale come chiedeva codesta Amministrazione comunale.

Resta in ogni caso che: nessuna modifica è stata introdotta quanto alle reciproche obbligazioni contenute nell’atto e già da tempo condivise nei contenuti assecondando in tutto le “richieste” pretese da codesta Amministrazione comunale.

Oltre che in generale, si contestano quindi anche i singoli punti da strumentalmente contestati nella missiva dell’Avvocato Gualandi dell’8 luglio 2021 come asserite “difformità” ritenute “non accettabili”:

- a) Quanto all’assunto “*a. che l’ Accordo abbia valore ed effetti di AO (che in genere è Accordo che segue il PUG e non lo precede) e che pretenda di averli senza avere minimamente seguito il percorso stabilito dall’ art. 38 per gli AO;*”: dell’Accordo ne stiamo discutendo da circa due anni, nel corso dei quali non avete mai fatto cenno alla intenzione di predisporre il P.U.G. in difformità all’accordo in fase di discussione, cosa che abbiamo scoperto a gennaio 2021 e che ci ha lasciati alquanto sconcertati, tant’è che è stato necessario depositare puntuali osservazioni; peraltro, che le previsioni dell’accordo debbano essere recepite nel P.U.G. è evidente e scontato, altrimenti è legittimo domandarsi a cosa serva l’accordo se poi diventa inattuabile (per la parte urbanistica) perché in contrasto con previsioni del P.U.G. (oltretutto, all’attualità, fortemente penalizzanti per la Procedura) ? E non solo è scontato ed inevitabile, ma era stato condiviso anche in occasione dell’ultima riunione alla presenza dell’arch. Costa.
- b) “*b. che la variante ex art.15 porti ad una modifica che introduca (per sempre? per 10 anni??) una destinazione urbanistica B1;*”: la contestazione stupisce: è evidente che la Variante ex art.15 del P.R.G. ha solo una funzione “ponte”; una Variante al P.R.G. non può sopravvivere al P.R.G. che va a modificare, e questo non può sopravvivere al P.U.G. (ed alle previsioni di questo in contrasto con esso che pure entrano in salvaguardia); anche per questo è inevitabile che l’accordo venga recepito nel P.U.G. Parimenti stupisce l’assunto “*e. che la Variante ex art. 15 pretenda di condizionare, sempre e comunque, la pianificazione successiva e il PUG (come se il privato vantasse dei diritti “acquisiti”, intangibili).*”. Invero, francamente non mi è chiaro dove avreste letto quanto da Voi esposto (!); in ogni caso -a prescindere dal fatto che una Convenzione comporta una posizione soggettiva qualificata (per taluni versi di “diritto”, per altri di “interesse qualificato”, tanto che, non a caso, la normativa prevede in materia la competenza esclusiva del Giudice Amministrativo che, stante proprio la commistione tra le due posizioni soggettive, ha in tal caso giurisdizione anche in materia di diritti !)- non è la Variante ex art.15 a condizionare il P.U.G., ma è il P.U.G. che deve necessariamente (inevitabilmente) recepire il contenuto dell’Accordo.
- c) “*c. che l’ area ex Nui ci venga ceduta dopo 36 mesi (3 anni) dall’ approvazione della variante e del PUG (che è termine indicativo dell’ attecchimento con cui ci si appropia all’ Accordo);*”: anche tale asserzione onestamente mi ha lasciato perplesso; francamente non si capisce da dove abbiate preso il termine dei 36 mesi visto che avevamo invece anche recepito la richiesta da Voi avanzata (accettando così implicitamente il differimento) di ridurre da 6 a 3 mesi il termine entro il quale procedere alla cessione dell’area ex

Nuit. Anche l’ultima bozza di accordo inviata da Voi a noi nel dicembre scorso prevedeva quanto segue:

*“Il Fallimento Fincarducci iii. si impegna a cedere al Comune la disponibilità dell’area c.d. ex Nuit all’atto della sottoscrizione del presente Accordo con impegno a sottoscrivere il relativo atto di cessione davanti al Notaio entro e non oltre ~~6 mesi~~ **3 mesi** dall’approvazione della Variante Urbanistica ex art.15 della L.R. n.47/1978 del P.R.G. di cui ai precedenti punti A.ii., A.iii. e A.v. degli impegni assunti dal Comune, con termine di approvazione che le Parti reputano essenziale.”*, mentre la nostra ultima bozza di ormai oltre un mese fa, recependo il convenuto necessario recepimento delle previsioni nel P.U.G. prevedeva quanto segue: *“Il Fallimento Fincarducci iii. si impegna a cedere al Comune la disponibilità dell’area c.d. ex Nuit all’atto della sottoscrizione del presente Accordo con impegno a sottoscrivere il relativo atto di cessione davanti al Notaio entro e non oltre **3 (tre)** mesi a seguito del compimento di entrambi i seguenti eventi: 1. dalla definitiva approvazione della Variante Urbanistica ex art.15 della L.R. n.47/1978 del P.R.G. di cui ai precedenti punti A.ii., A.iii. e A.v. degli impegni assunti dal Comune; 2. dalla definitiva approvazione del P.U.G. avente contenuto conforme a quanto previsto al precedente punto A.xiii. degli impegni assunti dal Comune.”*

Come peraltro visto, è sempre stato previsto nell’accordo (!) -e condiviso tra le Parti (vedi ultima bozza dell’accordo trasmessa da codesta Amministrazione comunale al Fallimento)- che l’area ex Nuit dovesse essere ceduta al Comune solo successivamente al recepimento dei contenuti dell’accordo negli strumenti urbanistici in vigore (prima il P.R.G., poi il P.U.G.), essendo invece (anch’esso “da sempre”) parallelamente convenuto il trasferimento al Comune della “sola” detenzione dell’area medesima all’atto della sottoscrizione dell’accordo: solo il passaggio di proprietà veniva posticipato per tutela.

E che l’area ex Nuit dovesse essere ceduta al Comune solo successivamente al recepimento dei contenuti dell’accordo negli strumenti urbanistici in vigore era condiviso tra le Parti ed accettato da codesta Amministrazione, come risulta pacifico stante che quest’ultima aveva chiesto a questo Fallimento unicamente la riduzione della relativa tempistica da 6 (sei) mesi a 3 (tre) mesi, come appunto comprova la Vs. stessa bozza dell’Accordo che ci avete inviato a dicembre 2020 (e rimandata uguale il 21 marzo scorso a mezzo dell’arch. Costa della Provincia).

E nella nostra ultima bozza di accordo a Voi trasmessa è previsto che la cessione debba avvenire, come da Vs. richiesta, nel termine ridotto di 3 mesi (rispetto ai 6 mesi previsti invece nella nostra prima bozza), e non certamente in quello di 36 mesi come da Voi (palesemente erroneamente e forse sviatamente) asserito.

- d) che “*d. il beneficio pubblico è superiore a quello ottenuto dal precedente Accordo*” è un fatto oggettivo e comunque il relativo assunto comprova l’interesse dell’Amministrazione alla conclusione dell’accordo, talché si respinge la contestazione da Voi assunta “*che si pretenda di affermare che il beneficio pubblico è superiore a quello ottenuto dal precedente Accordo*”; detto inciso peraltro è irrilevante, può benissimo essere modificato e/o rimosso (sempreché l’obiettivo della contestazione non sia solo la sua strumentalizzazione).

Alla luce di ciò sorprendono (ed offendono) anche le successive asserzioni della Vs. ultima comunicazione; ad esempio, ed in particolare, laddove, al punto 4. -sulle asserite “*indiscutibili premesse*” come anche sulla “*disponibilità dell’Amministrazione*” e sulle “*colpe del privato*” mi soffermerò invece *infra*- si contesta “*ci saremmo aspettati che non si verificasse ciò che invece si è verificato nel corso degli ultimi due anni e cioè una (inammissibile, almeno per l’Amministrazione) trattativa “al rialzo”, con condizioni non accettabili da parte di una Pubblica Amministrazione*”. Innanzitutto, respingo al mittente la **inqualificabile** contestazione di “*trattativa “al rialzo”*”; peraltro, se c’è qualcuno che nel corso degli ultimi due anni ha “giocato al rialzo”, è pacifico e documentato che questo non è certamente il Fallimento ma il Comune (e non a caso nella Vs ultima

qui contestata non viene in alcun modo chiarito come od in quali termini il Fallimento avrebbe formulato richieste “al rialzo” ritenute inaccettabili dal Comune). La censura, poi, oltre che **inaccettabile** è pure **invertiera**: nei contenuti, infatti, l’accordo era già stato raggiunto e condiviso da oltre un anno (e, come detto, era in discussione solamente la modalità di suo recepimento in un atto giuridicamente valido ed efficace (quanto a: a) qualificazione giuridica dell’intervento: “risoluzione parziale” della Convenzione e del presupposto Accordo di Programma in luogo di sua “risoluzione” o “modifica”, e b) necessario recepimento delle relative previsioni nel P.U.G.), tanto è vero che il relativo contenuto è pure riportato anche nella bozza di Accordo che codesta Amministrazione comunale ha trasmesso a questa Procedura Fallimentare nel dicembre 2020 e, nuovamente, nel marzo scorso per il tramite dell’arch. Costa (che ci legge in copia e che di ciò è testimone) talché è documentata anche la falsità di tale asserzione !

Del tutto strumentale risulta poi il rilievo contenuto nella Vs. ultima di cui in oggetto, laddove pretende contestare che “*1. ciò che stiamo facendo non è affatto una “transazione” tra privati, ma un rimodulazione di un Accordo urbanistico sull’ assetto di una maglia del territorio;*”, essendo evidente che il termine “transazione” da Voi così strumentalizzato, era riportato in una comunicazione e-mail del tutto informale che intendeva fare unicamente implicito riferimento al fatto che con l’Accordo, già convenuto tra le Parti nei contenuti, sarebbero state superate le rispettive contestazioni avanzate da ambo le Parti in relazione, da un lato al mancato completamento (ad oggi) delle obbligazioni convenzionate, e, dall’altro al giusto ristoro per quelle invece realizzate (senza considerare che, con l’Accordo, l’area ex Nui sarebbe stata ceduta gratuitamente al Comune).

D’altro canto, neppure risponde al vero l’assunto di codesta Amministrazione “*stavamo provando ad impostare un atto di pianificazione e NON una transazione tra privati.*”; fermo quanto già sopra obiettato quanto alla strumentalizzazione del colloquiale termine “transazione” (a-tecnicamente utilizzato nel corso di una e-mail: vedi sopra), invero, chi vi ha fatto notare che l’atto che codesta Amministrazione chiedeva di sottoscrivere non sarebbe stato un atto di pianificazione se fossero stati risolti l’accordo di programma e la Convenzione, è stata la scrivente procedura fallimentare.

Non è in ogni caso affatto chiaro quali sarebbero le differenze di contenuto tra la bozza da Voi da ultimo inviata a noi e quella da noi inviata a Voi.

Invero, l’unica modifica è proprio pianificatoria nel prevedere il recepimento nel P.U.G. del contenuto dell’accordo, come peraltro condiviso in occasione del nostro ultimo incontro alla presenza dell’arch. Costa della Provincia, e come del resto inevitabilmente necessario risultando, altrimenti, inattuabile l’accordo; a maggior ragione ove si pretendesse “risolvere” (integralmente) l’Accordo di programma che, ove appunto integralmente risolto, non potrebbe più costituire presupposto urbanistico legittimante gli interventi convenzionati per tutta la durata della Convenzione (che peraltro si vorrebbe anch’essa risolvere integralmente).

Essendo l’Accordo già da tempo condiviso nei contenuti, risulta del tutto invertiero (ed all’evidenza palesemente strumentale) altresì l’asserto “*Ma quello che rileva –come già detto– sono i “presupposti” (non scritti) che permeano tutta l’impostazione della bozza e che si individuano agevolmente se si considera che gli impegni dell’ Amministrazione sono di circa 2 pagine e mezzo (come se il Comune fosse il soggetto inadempiente, verso il quale ci si deve cautelare, con l’imposizione di molteplici obblighi) e le poche righe dedicate agli obblighi del Fallimento.*”: non solo i contenuti dell’Accordo erano (come visto) già condivisi da tempo, ma, come noto, il peso di una obbligazione non si calcola sulla lunghezza espositiva, dal numero di caratteri impiegati per la sua previsione, e nel caso di specie, nel bilanciamento economico delle partite il Fallimento certamente si sarebbe assunto l’obbligazione più onerosa.

Non rileva che “*mentre l’ Amministrazione persegue scopi “pubblici” (il miglior assetto del territorio), la Procedura persegue (legittimi) interessi economici (il soddisfacimento dei creditori), per di più di breve periodo, dato che non sarà (come*

è noto) il concreto attuatore delle previsioni oggetto dell’ accordo (posto che – come è scontato – metterà all’asta gli immobili);” ben potendo i due interessi trovare punti di contatto come -(diversamente dal caso di specie: come sembra scaturire dalla Vs. ultima comunicazione-) pare che codesta Amministrazione abbia comprovato con la conclusione dell’accordo col Fallimento “Immobiliare del Rubino” (pur anch’essa Fallita...).

Contestata la falsata strumentale premessa che *“se stiamo discutendo di questo nuovo assetto è solo ed esclusivamente a causa dell’ inadempimento del soggetto privato”* e che *“l’ esigenza di modificarlo è per esclusiva responsabilità del privato che si è reso inadempiente (sui tempi, sulle garanzie, etc...) e che ha lasciato all’ Amministrazione, per anni (e non sappiamo per quanto ancora) un’area centrale in condizioni di un cantiere abbandonato;”* -stante anche la pacifica (documentata e documentabile) iniziale richiesta, ormai due anni e mezzo fa, di questa procedura di ottenere solo una proroga della durata degli accordi per consentirne la cessione a soggetti che li avrebbero integralmente attuati previa ricostituzione della relativa garanzia fidejussoria prendiamo comunque atto del fatto che codesta Amministrazione asserisce (in vero solo oggi, dopo aver insistito per oltre due anni per trovare un accordo col quale le venisse ceduta gratuitamente l’intera area ex Nuit: fatto anche questo pacificamente documentato) che *“l’assetto originario è sempre stato accettato (e condiviso) dal Comune”* e ne conveniamo; talché, benché codesta Amministrazione comunale si sia rifiutata di dare effettiva prova di ciò concedendo una proroga della durata della Convenzione inizialmente richiesta del Fallimento per poterne completare l’attuazione previa cessione ad altro attuatore- stante la ulteriore proroga di legge disposta dalla legislazione emergenziale COVID che si aggiunge a quella del 2013, nell’interesse di tutti valuteremo la cessione dell’intero compendio per il completamento della sua attuazione, prevedendo il trasferimento sull’acquirente/attuatore l’obbligo di ricostituire prontamente le fidejussioni venute meno.

In questo quadro nel quale codesta Amministrazione comunale asserisce di essere disponibile ed intenzionata a completare l’attuazione delle previsioni convenzionate con la Convenzione ex Nuit (pur dando prova materiale del contrario), ad ulteriore riprova delle invece reali diverse intenzioni di codesta Amministrazione comunale, perplime l’accordo concluso da codesta Amministrazione comunale con la Colonia Santa Monica alla quale sembra che sia stato concessa la realizzazione di un hotel tanto “similare” a quello di cui è prevista la realizzazione sull’area ex Nuit da sembrare un trasferimento a terzi di quest’ultima previsione (sensazione questa ulteriormente suffragata dalle già contestate previsioni urbanistiche contenute nel P.U.G. assunto da codesta Amministrazione comunale relativamente ai cespiti di proprietà della Fincarducci).

Alla luce di quanto sopra -ed a prescindere da ogni ulteriore considerazione e contestazione in relazione alla bozza di accordo condivisa e poi disconosciuta da codesta Amministrazione comunale, preso atto che quest’ultima ha (come sopra) comunque dichiarato di avere ancora interesse a che vengano portati a termine gli interventi già convenzionati, e che ciò risulta oggi possibile (non certo grazie ad una proroga dei termini da principio richiesta dal Fallimento, e mai concessa da codesta Amministrazione comunale, bensì) alla luce della proroga di legge dei termini di attuazione degli interventi convenzionati- si proporrà al Comitato dei Creditori ed al Giudice Delegato di procedere avviando le procedure fallimentari finalizzate alla cessione ad altro attuatore degli interventi convenzionati ai quali (oggi), *ex lege* -previa trasferimento in capo all’assegnatario dell’obbligo di ricostituire prontamente le fidejussioni venute meno- potrà essere data attuazione sino a gennaio 2027.

Non sembrando risultare altro sul quale confrontarci, non mi resta che porgere distinti saluti.


IL CURATORE
dott. Andrea Di Cesare