

Milano, 6 dicembre 2018

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

Spettabile
**Settore - 4 “Sviluppo del
Territorio”**
alla C.A. del Responsabile del
Procedimento
a mezzo e-mail

Oggetto: *Fallimento Fincarducci Srl / Comune di Cesenatico*
OSSERVAZIONI alla Vs. del 9 novembre 2018 avente ad oggetto: “Accordo di programma in variante alla pianificazione urbanistica relativo alla riqualificazione delle aree e degli stabili ex Nui, area ex colonia CIF, area colonia Gioiosa, area colonia San Vigilio, area colonia Prealpi, area via dei Mille, viale Sabotino, via Milano, via Venezia, sottoscritto fra il Comune di Cesenatico, la Provincia di Forlì - Cesena e la Società Fincarducci S.r.l. in data 26.8.2010 (Protocollo n. 44430 del 09/11/2018)

Io sottoscritto dott. Andrea Di Cesare, con studio in Milano, via Monte Rosa n.91, in qualità di Curatore del Fallimento Fincarducci Srl nominato con sentenza di fallimento del Tribunale Ordinario di Forlì - Sezione Civile Fallimentare, n.98/2017 del 30.11.2017, depositata in data 6.12.2017, formulo le seguenti osservazioni in merito alla vostra comunicazione del 9.11.2018 dettagliata in oggetto.

Innanzitutto non posso nascondere lo stupore che ha provocato il tenore della Vs. richiamata comunicazione, soprattutto dopo la bonaria disponibilità nostra in più occasioni confermata nel corso dei mesi scorsi.

Rilevo, in ogni caso, che la proroga triennale della Convenzione è *ope legis* e non in virtù di una deliberazione comunale assunta da codesta Amministrazione. Preme peraltro evidenziare che detta proroga si applica alla durata decennale della Convenzione (oltre che al termine quinquennale intermedio fissato esclusivamente per l'adempimento di reciproci impegni, pur esso evidentemente prorogato in ragione della *ratio legis* della normativa

nazionale di proroga dei termini delle convenzioni urbanistiche); laddove, se e quando, vi saranno ritardi su tale termine intermedio potrà al più contestarsi l'inadempimento alle obbligazioni della convenzione, in ragione del quale, ove effettivamente sussistente, potranno essere intraprese le conseguenti azioni, con l'eventuale effetto di una possibile risoluzione della convenzione (da dichiararsi se del caso giudizialmente); restando la scadenza della convenzione medesima fissata *ex lege* in 13 anni (10 + 3 di proroga di legge) dalla sua stipula, con la conseguenza che la convenzione non potrà certamente essere né considerata né dichiarata anzitempo "decaduta".

La Vostra dichiarata intenzione di pretendere prossimamente la Convenzione in scadenza risulta ancor più sorprendente, oltre che in diritto per quanto sopra esposto, anche alla luce dell'impegno assunto nella comunicazione del 1 marzo 2018 da codesta Amministrazione comunale a prorogare i termini della stessa, e degli adempimenti intermedi, a fronte della temporanea rinuncia da parte del curatore a mettere *medio tempore* all'asta tutti o parte dei cespiti oggetto di convenzione (impegno che lo scrivente curatore ha rispettato); essendo interesse di entrambe le parti perseguire nel frattempo (sino a fine anno in corso) un tentativo di dare bonaria soluzione alla complessa situazione venutasi a creare.

Non ultimo, per quanto occorrer possa, preme ricordare che il Fallimento della Fincarducci è intervenuto prima che potesse imputarsi alla stessa un inadempimento attuativo, non potendosi al riguardo che ribadire le contestazioni già formulate in ordine alle pretese previe contestazioni di asseriti inadempimenti.

Quanto alla "disponibilità" concretamente manifestata da codesta Amministrazione a perseguire soluzioni bonarie, diversamente da quanto rappresentato al secondo paragrafo della predetta Vs. comunicazione del 9 novembre scorso, non può non rilevarsi l'impossibilità di ottenere la fissazione di un incontro tecnico per oltre tre mesi, nonostante sia stato ripetutamente sollecitato, per poi vedersi fissare un appuntamento non (esclusivamente) tecnico direttamente dinanzi al Vs. legale a Bologna.

Si rileva inoltre che, come noto, molte cose sono cambiate dal 2010 ad oggi, in particolare nel mondo dell'edilizia; e se alcune Amministrazioni hanno compreso che certe "perequazioni" non trovavano più capienza, anche dalla Vs. ultima comunicazione sembra che codesta Amministrazione comunale se ne disinteressi a discapito della stessa collettività locale e dei propri cittadini, senza neppure avvedersi evidentemente che il suo interlocutore è mutato, avendo oggi di fronte un Fallimento.

Né questa Amministrazione può pensare di poter cancellare (quando scadrà la convenzione o quando e se ne avrà ottenuta la risoluzione per inadempimento) tutte le previsioni urbanistiche previste nell'accordo, contemporaneamente trattenendo per sé (senza alcuna controprestazione) tutte le opere ad oggi realizzate che neppure potrebbero più essere considerate "perequazione" di qualcosa che codesta Amministrazione minaccia di cancellare *in toto*, con all'evidenza quantomeno (salvo altro connesso alle prestazioni corrispettive in ambito di una convenzione) un arricchimento senza causa da parte della medesima.

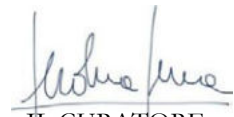
Quanto alle valutazioni economiche da Voi citate, non sono in grado di verificare quanto correttamente siano state costruite, posto che all'incontro dello scorso 26 settembre, nel corso del quale le stesse sono state solo sommariamente illustrate, Vi siete rifiutati di consegnare in visione il relativo materiale, né cartaceo, né su foglio elettronico.

Quanto alla proposta conclusivamente avanzata da codesta Amministrazione, la stessa, già nella sua minacciosa formulazione risulta ben poco in linea con gli impegni che ci eravamo presi di perseguire soluzioni transattive ragionevoli e non *diktat* volti unicamente a far ottenere all'Amministrazione comunale per intero i benefici di una datata convenzione i cui rispettivi impegni si appalesano anche per eccessiva onerosità sopravvenuta, per di più valutando l'area c.d. *ex Nuit* al ribasso senza neppure permettere la verifica della stima da Voi assunta.

Stante anche tutto quanto sopra esposto la proposta formulata appare comunque anche incongrua nei contenuti economici.

Constando peraltro di una proposta formale sarà mia cura portarla in ogni caso all'attenzione del Comitato dei Creditori e del Giudice Delegato per la loro valutazione in ordine alla accettabilità o meno della stessa.

Distinti saluti.


IL CURATORE
dott. Andrea Di Cesare