

CECCHINATO - GEREMIA

AVVOCATI

www.cecchinatogeremiaavvocati.com
cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com
Tel. +39-0421 73205 - Fax +39-0421 74431

30026 PORTOGRUARO (VE)
Via del Rastrello 45

30124 VENEZIA
S.Marco 1642

30020 BIBIONE (VE)
Via Lattea 6

Preg.mo Sig.re
SINDACO
DEL COMUNE DI PORTOGRUARO

Gent.ma Sig.ra
SEGRETARIO GENERALE
DEL COMUNE DI PORTOGRUARO

Preg.mo Sig.re
DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
DEL COMUNE DI PORTOGRUARO

via pec

Portogruaro, 2 agosto 2014.

Oggetto: lettera datata 29.7.14, a firma dei Consiglieri Comunali Preg.mi Sig.ri Luciano Gradini, Alessandro Florean e Luigi Geronazzo, contenente "diffida su accordo di pianificazione approvato con Deliberazione Consiliare n° 77/2009"

Scriviamo in nome e per conto della Parrocchia di Sant'Andrea Apostolo, in persona del Parroco p.t. Monsignor Pietro Cesco, che sottoscrive per adesione e conferma, essendo venuti a conoscenza, tramite un "blogger" locale, della iniziativa in oggetto.

Ci vediamo costretti al presente intervento in considerazione del fatto che i predetti tre Consiglieri Comunali, dopo che il T.A.R. Veneto con la sentenza n. 986/2014 ha respinto, senza possibilità di dubbio e senza equivocità alcuna, tutte le loro domande e tutte le loro tesi, non solo hanno cercato di confondere l'opinione pubblica (con un "*comunicato stampa*", all., a cui si è replicato, per amor del vero, punto per punto, all.), ma stanno ora cercando di intimidire gli Organi e gli Uffici di codesta Amministrazione (con la formale "*diffida*" appunto in oggetto).

Le affermazioni sull'esistenza di un "*grave dubbio di illiceità per le regalie*" "*di migliaia di metri cubi di capacità edificatoria con destinazioni di grande pregio e di notevole valore*" non meritano neanche commenti, tanto sono inconferenti (nessun passo della sentenza del T.A.R., sia chiaro, avvalora in alcun modo illazioni a tale riguardo), salvo solo segnalare la portata ingiuriosa e diffamatoria, al pari della espressione, tanto infondata quanto offensiva, di "*illecita intesa*".

CECCHINATO - GEREMIA

AVVOCATI

www.cecchinatogeremiaavvocati.com
cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com
Tel. +39-0421 73205 - Fax +39-0421 74431

30026 PORTOGRUARO (VE)
Via del Rastrello 45

30124 VENEZIA
S.Marco 1642

30020 BIBIONE (VE)
Via Lattea 6

Giova invece prendere spunto da ciò che i tre Consiglieri sostengono citando un passo della sentenza del T.A.R. (di cui, come si vedrà, stravolgono il significato) per rammentare che, esattamente al contrario di quanto costoro pretenderebbero, va al più presto data attuazione all'accordo approvato con delibera Consiglio Comunale 16.4.09 n. 77 e sottoscritto con atto Segretario Comunale rep. n. 8790/09.

I tre Consiglieri diffidano infatti *"l'Amministrazione Comunale, il Sindaco, i membri degli Organi di Governo, il Segretario Generale ed i Dirigenti tutti"* proprio dal dare attuazione all'accordo *"in quanto, allo stato, si tratta di atto privo di efficacia e di qualsiasi operatività per Sentenza del T.A.R."*: **niente di tutto ciò !**

Chiunque legga l'accordo in oggetto coglie che esso è costituito da:

- un preliminare di compravendita del diritto di sottosuolo, da parte della Parrocchia, promittente venditrice, a favore del Comune, promittente acquirente, a giusto prezzo di mercato, da individuarsi tramite stima (parte III, modalità; punto 1);
- un impegno del Comune a favore della Parrocchia a prevedere nel nuovo p.a.t. la eliminazione di vincoli di destinazione della volumetria residua tra quella riconosciuta, oggetto di ricognizione e di un arrotondamento per compensazione, e quella utilizzata per l'edificazione religiosa (parte III, modalità; punto 2).

La prima parte (parte III, modalità; punto 1),

- è finalizzata a consentire al Comune di realizzare l'intervento di suo interesse e competenza, ossia il parcheggio sotterraneo (avendo necessità di conseguire l'area in cui realizzare l'opera pubblica; e quindi il diritto di sottosuolo, verso pagamento del giusto prezzo); e alla Parrocchia di realizzare l'intervento di suo interesse e competenza, ossia il nuovo oratorio (avendo necessità di conseguire delle risorse per realizzare l'opera religiosa; e quindi il giusto prezzo a fronte della cessione del diritto di sottosuolo);
- > è essenzialmente civilistica, in quanto non richiede alcun mutamento delle previsioni della pianificazione riguardo alle volumetrie e alle destinazioni: sia il nuovo oratorio che il parcheggio sotterraneo potevano essere realizzati da subito, sotto la vigenza del P.R.G. di allora, senza dover attendere il P.A.T..; tanto è vero che, se l'opera pubblica non è stata ancora iniziata da codesta Amministrazione (per ragioni che non riguardano l'altro contraente) l'opera religiosa è stata invece già iniziata dalla deducente Parrocchia (sulla base appunto del piano attuativo e del permesso di costruire rilasciati in conformità al P.R.G. e ritenuti legittimi dal T.A.R., il quale ha affermato che il piano attuativo è conforme alla vigente strumentazione sia quanto al nuovo oratorio che quanto al parcheggio sotterraneo: vedasi a pagg. 21 e ss.: *"non è tuttavia condivisibile la conclusione a cui giunge la difesa istante nel ritenere che le previsioni del PUA abbiano già modificato la destinazione urbanistica di zona la ristrutturazione degli edifici già esistenti onde renderli più funzionali e conformi alle normative vigenti, mediante la demolizione e successiva ricostruzione, mantenendo in ogni caso le funzioni destinate a spazi per servizi ricreativi e culturali, la residenza del Parroco, gli spogliatoi per attività sportive ed i porticati..... sono come già osservato, coerenti con le destinazioni impresse alla zona dal PRG, riconducendosi sempre nell'ambito dei servizi ricreativi o religiosi della struttura. Parimenti con riferimento alla contestuale previsione della realizzazione di un parcheggio sotterraneo da destinare all'uso pubblico, anche detta previsione non appare in contrasto con le disposizioni del PRG, tenuto conto della destinazione F2S, che comunque consente la realizzazione di opere di interesse comune, quale è pacificamente il parcheggio previsto"*).

La seconda parte (parte III, modalità; punto 2),

- è giustificata dalla positiva valutazione, da parte del Comune, dell'iniziativa della Parrocchia, per l'interesse pubblico e sociale dell'intervento, a favore dei giovani e in generale della collettività, e anche per la riqualificazione dell'area, con notevole vantaggio per il centro storico, anche per la accessibilità;
- > è essenzialmente urbanistica, in quanto consiste appunto di un mutamento delle previsioni della

CECCHINATO - GEREMIA

AVVOCATI

www.cecchinatogeremiaavvocati.com
cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com
Tel. +39-0421 73205 - Fax +39-0421 74431

30026 PORTOGRUARO (VE)
Via del Rastrello 45

30124 VENEZIA
S.Marco 1642

30020 BIBIONE (VE)
Via Lattea 6

pianificazione riguardo alle volumetrie e alle destinazioni: si stabilisce espressamente un *"impegno di prevedere"* tali modificazioni nel P.A.T. che allora era in itinere, per cui è non solo evidente ma è anche ovvio, ed è stato detto e ribadito dinanzi al T.A.R. financo come argomento difensivo, che relativamente a tali predetti contenuti, ma solo beninteso ad essi, l'accordo non è ancora efficace, necessitando per esserlo del P.A.T. (che nelle more è intervenuto) e anche di un P.I. attuativo dello stesso (da predisporre).

Vero quindi che l'*"accordo necessita, per essere efficace, di essere recepito e divenire parte integrante dello strumento urbanistico, ossia del P.A.T. e quindi del P.I."* e che *"prima di tale momento, l'accordo non è tuttavia in grado di produrre alcun effetto"*: ma ciò, naturalmente, quanto agli impegni del Comune circa la ricognizione e l'arrotondamento della volumetria complessivamente disponibile sull'intero fondo e circa la eliminazione del vincolo di destinazione per la volumetria residua all'esito dell'intervento, e non certo rispetto alla edificazione del nuovo oratorio e alla realizzazione del parcheggio sotterraneo.

Sia la edificazione del nuovo oratorio che la realizzazione del parcheggio sotterraneo erano infatti pacificamente avviabili già sulla base del P.R.G., senza necessità del P.A.T. e tantomeno del P.I.; come del resto espressamente affermato dallo stesso T.A.R. nella motivazione riportata.

La prova più inconfutabile che l'accordo sottoscritto, quanto al contenuto di preliminare di compravendita del diritto di sottosuolo, era da subito efficace, e a fortiori lo è ora, è appunto questa: il T.A.R. ha ritenuto pienamente legittimo sia il permesso di costruire, avente per oggetto solo l'Oratorio, sia il piano attuativo, avente per oggetto anche il parcheggio.

Si confida, quindi, che codesta Amministrazione voglia al più presto dare piena e puntuale esecuzione alla convenzione sottoscritta:

sia relativamente alle pattuizioni civilistiche (ossia il preliminare di compravendita del diritto di sottosuolo, sopra menzionato), attraverso la stipula del rogito,

sia con riguardo alle previsioni urbanistiche (ossia gli impegni sulla volumetria e sulle destinazioni, sopra accennati), attraverso la adozione del P.I..

Con particolare riguardo al primo aspetto, ci permettiamo di ricordare che l'accordo recita che *"la costituzione di tale diritto sarà effettuata mediante atto notarile"* e che *"il corrispettivo di tale alienazione, che sarà versato alla stipula del rogito"*, in quanto *"giusto prezzo secondo il valore di mercato, da individuarsi a mezzo perizia"*, appunto *"sarà individuato sulla base del valore di mercato mediante idonea perizia da redigersi di concerto tra le parti"*.

La scrivente Parrocchia ha provveduto a quanto di sua pertinenza, commissionando e trasmettendo la perizia di parte del Geom. Mario Nadali, mentre non risulta altrettanto da parte di codesta Amministrazione; tenuto conto delle previsioni del Codice Civile (il quale prevede la procedura di volontaria giurisdizione di cui all'art. 82 disp. att. c.c., con specifico riguardo a casi analoghi <si vedano gli artt. 1474 III° comma e 1473 II° comma c.c., giusta i quali *"qualora le parti abbiano inteso riferirsi al giusto prezzo"*, *"il prezzo, in mancanza di accordo, è determinato da un terzo"* la cui nomina *"su richiesta di una delle parti, è fatta dal presidente del tribunale del luogo in cui è stato concluso il contratto"*>) e del Codice di Procedura Civile (il quale prevede la procedura a fini conciliativi di cui all'art. 696-bis, per ottenere, più in generale, una *"consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite"*), si evidenzia l'opportunità che il Comune aderisca ad una tale procedura, che la Parrocchia sta valutando di promuovere (apparendo essere la soluzione migliore per individuare il *"giusto prezzo"* ai sensi dell'accordo sottoscritto, venendo svolta appunto innanzi alla Autorità Giudiziaria, con tutte le garanzie di terzietà ed imparzialità) (si allega bozza).

CECCHINATO - GEREMIA

AVVOCATI

www.cecchinatogeremiaavvocati.com
cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com
Tel. +39-0421 73205 - Fax +39-0421 74431

30026 PORTOGRUARO (VE)
Via del Rastrello 45

30124 VENEZIA
S.Marco 1642

30020 BIBIONE (VE)
Via Lattea 6

I migliori saluti.

Avv. Alvisè Cecchinato

Avv. Susanna Geremia

per adesione e conferma: Mons. Pietro Cesco



Allegato:

- comunicato stampa diffuso dai Signori Gradini, Florean e Geronazzo
- comunicato stampa di precisazioni della Parrocchia
- bozza di richiesta di consulenza tecnica preventiva