



## **COMUNE DI SORSO**

**PROVINCIA DI SASSARI**

SETTORE 1°

### **DESCRIZIONE DEL CONTENZIOSO LEGALE**

con la Tecnicoop Soc. Coop. a r.l.

Con il presente atto si dà informazione ai soggetti interessati a partecipare al procedimento di gara che tra il Comune di Sorso e la Tecnicoop S.c. a r.l. pende dinanzi al Tribunale di Sassari, Giudice dott.ssa G. Mossa, con il numero 2757/09 del Ruolo Generale, il giudizio con il quale il Comune di Sorso ha chiesto la condanna della Tecnicoop S.c. a r.l. al rilascio del compendio immobiliare costituente oggetto della gara come da copia dell’atto di citazione che si allega in copia a questo atto con il N. **2/a** per costituirne parte integrante e sostanziale e che la Tecnicoop S.c. a r.l., ritualmente costituitasi in giudizio, ha eccepito di aver diritto a continuare a detenere il compendio in locazione e di avere altresì diritto ad ottenere il pagamento delle addizioni e dei miglioramenti asseritamente apportate all’immobile, come specificato nella comparsa di costituzione e risposta che ugualmente si allega a questo atto con il N. **2/b** per farne parte integrante e sostanziale.

#### **Allegato 2/a**

### **TRIBUNALE CIVILE DI SASSARI**

#### **Atto di citazione**

Il **COMUNE DI SORSO**, in persona del Commissario Dott. Giuseppe Burrai, nominato con Decreto n. 2 del Presidente della Giunta Regionale della Sardegna in data 01.4.2009, C.F. 8000114096, rappresentato e difeso dall’Avv. Federico Isetta per procura scritta a margine di questo atto ed in virtù della deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 28.01.2009 e presso di lui elettivamente domiciliato in Sassari, Viale Umberto n. 93,

CITA

**TECNICOOP SOC. COOP A R.L.**, con sede in Porto Torres, Zona Industriale “Marinella”, C.F. 01340730900, in persona del legale rappresentante pro tempore, a comparire dinanzi al Tribunale Civile di Sassari e al Giudice Istruttore che verrà designato ai sensi dell’art.168 bis c.p.c.,

all'udienza del **30 (trenta) novembre 2009, ore 9,00**, con invito a costituirsi in giudizio ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c., nel termine di venti giorni prima della suindicata udienza e con l'avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. e che, in mancanza di costituzione, si procederà in sua contumacia.

Ciò per il seguente

#### OGGETTO

A seguito di licitazione privata, con deliberazione della Giunta comunale n. 760 del 21.11.1996 veniva aggiudicato alla Tecnicoop soc. coop a r.l., di seguito denominata Tecnicoop, l'appalto del servizio di gestione del campeggio comunale "Li Nibari" in località Marina di Sorso (SS) per il periodo dal 01.01.1997 al 31.12.2005. Con il relativo contratto d'appalto stipulato in data 19.12.1996, Rep. n. 1670 (**doc.2**) veniva pattuito il canone annuo netto di 142.500.000 di vecchie lire a decorrere dal 01.01.2001 fino al 31.12.2005, con l'obbligo della stessa Tecnicoop di eseguire a proprie cure e spese le opere previste dal prospetto allegato all'offerta per un ammontare di 550.651.939 di vecchie lire, da scomputare, ai sensi dell'art. 27 del capitolato d'oneri, con l'abbuono di quattro annualità.

L'appalto veniva regolato dal Capitolato d'oneri (**doc. 3**) e dal Programma di gestione (**doc. 4**), rispettivamente allegati al suindicato contratto sotto le lettere "A" e "B".

Con deliberazione della Giunta Municipale n. 541 del 10.10.1997 (**doc. 5**) la Tecnicoop veniva autorizzata ad eseguire lavori extracontrattuali, ai sensi dell'art. 19 del capitolato d'oneri, per un importo pari a 550.161.000 di vecchie lire, da scomputare anch'esso proporzionalmente con l'abbuono di altrettante annualità del canone offerto successivo alla quarta.

All'art. 19 del capitolato d'oneri veniva previsto *"il divieto al gestore di eseguire modifiche alle strutture esistenti e nuovi interventi sull'area attrezzata senza la preventiva e formale autorizzazione dell'Amministrazione comunale. Le eventuali modifiche e/o nuovi interventi, l'edificazione di bungalow o di altre strutture venivano condizionate, inoltre, alla previa e formale contrattazione tra le parti, mentre all'art. 29 del capitolato d'oneri era previsto che "tutte le opere eseguite dal concessionario in esecuzione della concessione in oggetto verranno acquisite, senza corresponsione di alcun indennizzo, in esclusiva proprietà del Comune di Sorso"*.

In virtù della deliberazione della Giunta Comunale n. 53 del 03.05.2007 (**doc. 6**) il contratto scaduto in data 31.12.2005 veniva prorogato fino al 30.09.2007. A seguito della deliberazione della Giunta Comunale n. 101 del 02.07.2008 (**doc. 7**) il contratto, su richiesta della Tecnicoop, veniva ulteriormente prorogato fino al 31.10.2008, e ciò, al fine *"di valutare la consistenza dei diritti dalla stessa fatti valere e al fine di accertare il valore del compendio, onde successivamente procedere o a nuova gara per l'affidamento della gestione del cespite, o ad una eventuale cessione dello*

*stesso.”*

Con la medesima deliberazione veniva altresì affidata alla Tecnicoop la gestione dell'azienda "Lido di Sorso".

Con la relativa scrittura privata sottoscritta dalle parti in data 11.07.2008 (**doc. 8**) per la prosecuzione del rapporto per il periodo indicato veniva pattuito l'obbligo della Tecnicoop di corrispondere la somma di euro 150.000,00, di cui euro 90.000,00 erano state versate anteriormente alla sottoscrizione della medesima scrittura privata, mentre euro 60.000,00 sarebbero state imputate a deconto dell'importo eventualmente dovuto dal Comune per le opere aggiuntive.

Dopo la scadenza dell'ultima proroga contrattuale, accordata fino al 31.10.2008, con nota RAR 18.11.2008 (**doc. 9**) del sottoscritto difensore, veniva intimato il rilascio del campeggio. La detta nota, depositata presso l'Ufficio Postale dopo l'infruttuoso tentativo di recapito, non è stata ritirata dalla società convenuta entro il termine di giacenza. La società convenuta continua pertanto a detenere illegittimamente i beni costituenti oggetto del contratto d'appalto e della scrittura dell'11.7.2008.

Da qui il presente giudizio per far dichiarare cessati i contratti sopra indicati, con condanna della Tecnicoop al rilascio e alla consegna del campeggio "Li Nibari" e dell'azienda "Lido di Sorso", oltre al risarcimento dei danni per il ritardo nel rilascio, nella misura da liquidarsi in separato giudizio.

#### Conclusioni

- 1) respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione;
- 2) dichiararsi cessati i contratti di cui all'espositiva che precede;
- 3) per l'effetto, condannarsi la società convenuta al rilascio e alla consegna del campeggio "Li Nibari" con tutti i beni ivi esistenti e dell'azienda "Lido di Sorso";
- 4) condannarsi la società convenuta al risarcimento dei danni per il ritardo nel rilascio delle aziende sopra indicate, in misura da determinarsi in separato giudizio.
- 5) con vittoria di spese, diritti ed onorari.

Si produce: 1) copia della deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 28.01.2009 di autorizzazione del presente giudizio e di nomina del difensore; 2) contratto d'appalto stipulato in data 19.12.1996, Rep. n. 1670; 3) copia capitolato d'onori; 4) copia programma di gestione; 5) copia della deliberazione della Giunta Municipale n. 541 del 10.10.1997; 6) copia della deliberazione della Giunta Comunale n. 53 del 03.05.2007 di proroga al 30.09.2007 del contratto scaduto in data 31.12.2005; 7) copia della deliberazione della Giunta Comunale n. 101 del 02.07.2008 di ulteriore proroga del contratto fino al 31.10.2008; 8) copia della scrittura privata sottoscritta dalle parti in data 11.07.2008; 9) Nota Avv. Isetta in data 18.11.2008 con ricevuta di spedizione e plico restituito

dall'Ufficio Postale per compiuta giacenza.

Sassari il 5 giugno 2009

Avv. Federico Isetta

## **Allegato 2/b**

TRIBUNALE ORDINARIO DI SASSARI  
COMPARSA DI COSTITUZIONE E DI RISPOSTA  
CON DOMANDA RICONVENZIONALE

Udienza 30/11/2009

per la la TECNICOOP SOC. COOP. A R.L., corrente in Porto Torres, Zona Industriale, località La Marinella (C.F./P.IVA: 01340730900), in persona del Presidente e legale rappresentante *pro tempore*, signor Pietro Salis, rappresentato e difeso, congiuntamente e disgiuntamente, dagli avvocati Giuseppe Masala ed Antonio Maria Lei per delega apposta a margine del presente atto, ed elettivamente domiciliata presso lo Studio del primo, in Sassari alla via Cavour n. 65;

CONTRO

il COMUNE DI SORSO (con l'avv. Federico Isetta).

PREMESSO

che con atto di citazione notificato in data 08/06/2009 (doc. n.1) il Comune di Sorso conveniva in giudizio avanti codesto On.le Tribunale la società cooperativa Tecnicoop a r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al fine di ottenere la declaratoria della cessazione dei contratti stipulati tra le parti 19/12/1996, 04/06/2007 (doc. n.2) e 11/07/2008 (doc. n.3).

Premetteva che a seguito di licitazione privata, e con la deliberazione della Giunta Comunale n.760 in data 21/11/1996, il Comune di Sorso affidava alla odierna convenuta la gestione del campeggio comunale "Li Nibari" in località Marina di Sorso per il periodo dal 01/01/1997 al 31/12/2005.

Il correlativo contratto, stipulato tra le parti in data 19/12/1996 (rep. n.1670) prevedeva una durata di nove anni, con canone annuo netto di 142.500.000 di vecchie lire e con l'obbligo della Tecnicop di eseguire a proprie cure e spese, le opere risultanti dal prospetto allegato all'offerta per un ammontare di 550.651.939 di vecchie lire, da scomputare dai canoni annuali relativi alle prime quattro annualità, ai sensi dell'art. 27 del capitolato d'onori.

Il rapporto era regolato dal "Capitolato d'onori" (doc. n.4) e dal "Programma di gestione e di organizzazione", allegati al predetto contratto sotto le lettere "A" e "B".

Precisa l'amministrazione attrice che, ai sensi dell'art. 19 del capitolato d'onori, l'esecuzione

di nuovi interventi veniva condizionata alla previa e formale autorizzazione dell'Amministrazione comunale, rinviando alla contrattazione tra le parti l'edificazione di bungalows o altre strutture

Con deliberazione della Giunta municipale n.541 del 10/10/1997 la convenuta veniva autorizzata, ai sensi dell'art. 19 del predetto capitolato, alla esecuzione di ulteriori lavori extracontrattuali per un importo di lire 550.651.939, da scomputare dalle annualità successive alla quarta.

Prosegue l'attrice sostenendo che il contratto *de quo*, che si assume scaduto il 31/12/2005, sarebbe stato prorogato fino al 30/09/2007 giusta delibera della Giunta comunale n.53 del 03/05/2007 e, successivamente, ulteriormente prorogato fino al 31/10/2008, in forza di deliberazione della Giunta n.101 del 02/07/2008 e conseguente contratto del 10/07/2008, e ciò “*al fine dei valutare la consistenza dei diritti dalla stessa (Tecnicoop) fatti valere e al fine di accertare il valore del compendio, onde successivamente procedere o a nuova gara o ad una eventuale cessione dello stesso.*”. Il canone veniva fissato in complessivi euro 150.000,00.

Con raccomandata in data 18/11/2008 il Comune di Sorso intimava alla odierna convenuta il rilascio dell'immobile in oggetto.

Conclude l'attrice affinché, previa declaratoria della cessazione dei contratti suindicati, l'odierna convenuta venga condannata al rilascio dell'immobile *de quo*, unitamente al distinto compendio “Lido di Sorso” (affidatole con il surricordato contratto in data 11/07/2008), nonché al risarcimento dei danni che l'Amministrazione comunale assume aver patito per il ritardato rilascio.

Con il presente atto si contestano in fatto ed in diritto le affermazioni di parte attrice, rilevando, preliminarmente, che il contratto stipulato in data 26/12/1996, nonostante il *nomen iuris* attribuitogli dall'amministrazione comunale (appalto di servizi) ha quale contenuto sostanziale l'affidamento in locazione del compendio immobiliare *de quo* (ed esattamente i tre fabbricati indicati nel verbale di consegna in data 21/04/1997 doc. n.5) così come peraltro esattamente indicato all'art.4 del predetto contratto che, nel richiamare il disposto dell'art. 4 del capitolato d'oneri, dispone che “*La durata della gestione è prevista in anni 9 (nove), ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78, a partire dall'anno successivo a quello della stipula del contratto, rinnovabile alle condizioni di cui all'art. 44, comma 2, della Legge 23.12.94, n.724 ...*”.

Il richiamo alla disciplina della legge n.724 del 1994 appare conforme alla complessiva regolamentazione del rapporto, la quale porta a qualificare l'operazione contrattuale portata a termine dalle parti come locazione di immobile ad uso non abitativo e non come appalto di servizi con prestazioni continuative o periodiche.

Viceversa il rinvio al decreto legislativo 17/03/1995, n.157, appare errato ed incompatibile con l'espressa disposizione dell'art. 5 del citato d.lgs. n.157 del 1995, laddove si prevede che le

norme del detto decreto non si applicano ai contratti aventi ad oggetto la locazione di edifici o altri immobili pubblici o i diritti ad essi inerenti.

Da tale qualificazione giuridica discende che il contratto in argomento, disciplinante la locazione degli immobili adibiti ad attività di ricezione turistica, ha una durata “non inferiore a nove anni” ed è tacitamente rinnovabile per un eguale periodo di tempo (cfr. art. 27, c. 3, della legge 392 del 1978 ed art. 4 del contratto in parola).

Inoltre alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego soltanto per i motivi indicati dall'art. 29 della legge n.392 del 1978.

Ed ancora, nella denegata ipotesi di declaratoria della cessazione del contratto *de quo*, compete comunque alla odierna convenuta l'indennità di cui all'art. 34 della più volte citata legge n.392/1978 - cd. indennità di avviamento commerciale – che spetta *ope legis* al conduttore uscente

Così qualificata giuridicamente la domanda attrice, la vicenda può essere così ricostruita.

In prossimità della prima scadenza del contratto stipulato tra le parti in data 19/12/1996 è sorta questione in merito alla sua proroga (ancorché la stessa fosse espressamente prevista dall'art. 4 dello stesso oltreché, come sopra argomentato, dall'art. 27, c. 3, della legge 392 del 1978, cui il contratto rinvia) nonché in ordine alla misura del rimborso dei miglioramenti e delle addizioni apportate al compendio dalla odierna convenuta (ancorché gli stessi fossero preceduti dal formale consenso – espresso con provvedimenti espliciti - dell'Amministrazione attrice).

Pur convinta della legittimità della proroga contrattuale per i successivi nove anni, la convenuta ha avanzato formale offerta di acquisto dell'intero compendio.

Su tale presupposto l'Amministrazione comunale si è determinata alla proroga annuale del rapporto, giustificando tale scelta con la necessità di precedere alla previa valutazione della consistenza dei diritti fatti valere dalla convenuta, preliminarmente alla stima del prezzo di cessione ed all'accertamento dell'effettivo valore del compendio.

Il termine datosi risultava però insufficiente e così si prevedeva un ulteriore anno di proroga, “*al fine dei valutare la consistenza dei diritti dalla stessa fatti valere e al fine di accertare il valore del compendio, onde successivamente procedere o a nuova gara o ad una eventuale cessione dello stesso.*” (così, testualmente, la scrittura in data 10/07/2008).

Che il sottostante rapporto di locazione – in difetto di rituale e tempestiva disdetta – sia tuttora in essere è convinzione anche dell'Amministrazione comunale che, ancora da ultimo con nota del Dirigente dell'Ufficio Ragioneria del 15/10/2009, prot.15393/2009 (doc. n.6), ha richiesto il versamento dei canoni di locazione, richiesta che non avrebbe senso se il rapporto fosse cessato.

Ma anche nella denegata ipotesi nella quale si accedesse alla interpretazione prospettata dall'Amministrazione attrice, il preteso rilascio non potrebbe avvenire senza aver ristorato la

convenuta, come da puntuale obbligo previsto nell'originaria pattuizione, delle spese sostenute per le addizioni e migliorie apportate, sia quelle afferenti ai c.d. "lavori contrattuali", di cui al contratto in data 19/12/1996, rep. n.1670, che quelle relative ed ai "lavori extra contrattuali", questi ultimi riconducibili al contratto in data 31/07/1997, rep. n.1691.

Sul punto si evidenzia che tali migliorie ed addizioni, puntualmente descritta nella relazione peritale predisposta per l'odierna convenuta dal geometra Andrea Mundula, che si allega al presente atto per farne parte integrale (doc. n.7), sono state riscontrate dallo stesso tecnico incaricato dall'Amministrazione comunale per il collaudo dei lavori contrattuali ed extracontrattuali effettuati all'interno del compendio (doc. n.8) e, di seguito, dal geometra Pier Giuseppe Idini, incaricato dall'odierna attrice, nella stima predisposta nel febbraio 2007 (doc. n.9).

Si avanza sin d'ora istanza di nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio per la stima delle migliorie ed addizioni apportate al compendio *de quo* dalla convenuta.

Da ultimo, la pure avanzata domanda di rilascio troverebbe ostacolo nella mancanza del doveroso pagamento dell'indennità di avviamento commerciate, dovuta ex art. 34 della legge n.392/1978 e costituenti, ai sensi del 3° comma dello stesso articolo, condizione di procedibilità per il rilascio.

Per gli esposti motivi, i sottoscritti avvocati, nella sua veste *ut supra*,

#### CHIEDONO

che il Tribunale adito voglia:

1) rigettare la domanda di parte attrice siccome infondata, dichiarando la vigenza del rapporto di locazione di cui al contratto in data 19/12/1996, rep. n.1670, a seguito della proroga intervenuta alla prima scadenza dello stesso;

2) in via subordinata e riconvenzionale, nella non temuta ipotesi di rigetto delle superiori domande di cui al punto che precede, dichiarare dovuto a favore della convenuta società cooperativa Tecnicoop a r.l. il corrispettivo delle migliorie e delle addizioni apportate dalla convenuta, nella misura indicata nella relazione peritale del geometra Andrea Mundula, ovvero, in subordine, nella misura stimata dalla stessa Amministrazione comunale attrice nella stima nel febbraio 2007, aggiornando all'attualità i valori ivi indicati;

3) condannare parte attrice al pagamento della complessiva somma di euro 2.045.000,00, o di quella veriore ritenuta di giustizia, oltre interessi sino all'effettivo soddisfo, per la causale di cui in parte motiva;

4) sempre in via riconvenzionale e subordinata, dichiarare dovuta a favore della convenuta l'indennità di avviamento commerciate, *ex art.* 34 della legge n.392/1978 e, per l'effetto, condannare parte attrice al pagamento della complessiva somma di euro 225.000, (euro 12.500 x 18

mensilità) per tale causale;

Il tutto con vittoria di spese e competenze di giudizio, nonché con ogni altra conseguenza di legge.

Ai sensi della legge n.488/1999, così come modificata e integrata dal D.P.R. n.115/2002, si dichiara che il valore della presente causa è variato per l'effetto della domanda riconvenzionale, divenendo pari ad € \_\_\_\_\_, essendo pertanto necessaria l'integrazione del contributo unificato nella misura di € \_\_\_\_\_.

Sassari, 03/11/2009

Avv. Giuseppe Masala

Avv. Antonio Maria Lei