

**STUDIO LEGALE ASSOCIATO
CALEGARI CREUSO LAGO**

PROF. AVV. ALESSANDRO CALEGARI
ASS. DI DIR. AMMINISTRATIVO NELL'UNIVERSITÀ DI PADOVA
AVV. NICOLA CREUSO
AVV. STEFANIA LAGO

AVV. NICOLA DE ZAN
AVV. EDOARDO FURLAN

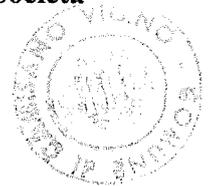
AVV. RICCARDO BERTOLI
DOTT.SSA GIULIA TOGNIN

Padova, 29 giugno 2020

Ill.mo Signor
Sindaco
del Comune di
36050 – CAMISANO VIC.NO (VI)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. De Vito Maria)
Maria De Vito

Oggetto: Contenzioso amministrativo tra il Comune di Camisano Vicentino e la Società Unicredit s.p.a.: accordo transattivo.



Illustre Signor Sindaco,

Le esprimo di seguito il mio parere sulla proposta di accordo formulata dalla Società Unicredit s.p.a., ad integrazione della convenzione urbanistica stipulata con il Comune da detta Società l'11 dicembre 2003, in esecuzione del Piano particolareggiato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 9 aprile 1999, riguardante l'ambito occupato dall'ex Consorzio agrario.

L'accordo proposto persegue il duplice obiettivo di definire, attraverso una variante allo strumento urbanistico generale, un nuovo assetto urbanistico per le aree e gli immobili di proprietà della Società Unicredit inclusi nel suddetto Piano Particolareggiato e comporre così in via transattiva il contenzioso insorto tra il Comune e la Società in merito alla incompleta attuazione del citato piano attuativo.

Con ricorso n. 1298/13 R.G., infatti, la Società ha chiesto al TAR di risolvere, per inadempimento del Comune, la convenzione stipulata nel 2003, in ragione della mancata attuazione delle trasformazioni urbanistiche previste dal Piano Particolareggiato, alle quali era associato il trasferimento della filiale della banca dall'attuale sede, di proprietà Unicredit, ai locali di nuova costruzione di proprietà del Comune, collocati sull'altro lato della piazza, nella c.d. UMI n. 1.

L'operazione doveva concludersi, invero, con la permuta dei due immobili e il pagamento di un conguaglio in denaro da parte del Comune, a fronte anche della cessione dell'area di proprietà della Banca destinata a piazzale e parcheggio pubblico. Ma, una volta che il progetto di sviluppo dell'area s'è bloccato, in ragione del mancato sviluppo del comparto residenziale da parte dell'ATER e della mancata approvazione del progetto

IL SINDACO
Renzo Stranzone

**STUDIO LEGALE ASSOCIATO
CALEGARI CREUSO LAGO**

segue foglio 2

esecutivo della nuova sede comunale, rivelatasi troppo onerosa per l'Ente, Unicredit ha comunicato che riteneva venuti meno i presupposti per eseguire gli accordi presi e che avrebbe pertanto mantenuto sia la vecchia sede della filiale, sia la proprietà dell'edificio in cui essa era ubicata, considerando il Comune responsabile dei danni subiti a causa della mancata esecuzione degli accordi presi.

Per parte sua, invece, il Comune replicava che la Società aveva richiamato strumentalmente la mancata approvazione del progetto esecutivo della nuova sede municipale e l'incompleta attuazione del comparto residenziale del Piano Particolareggiato, al solo fine di sciogliersi dal vincolo contrattuale, avendo in realtà deciso in via del tutto autonoma, e indipendente dalle sorti del Piano Particolareggiato, di mantenere la filiale della banca presso la vecchia sede. E per questo chiedeva in via riconvenzionale al TAR di accertare l'inadempimento di Unicredit alla convenzione sottoscritta e l'adozione di una sentenza ex art. 2932 c.c. che attuasse i trasferimenti immobiliari previsti dalla convenzione urbanistica.

Nel frattempo, gli scenari economici e le prospettive di sviluppo dell'area sono radicalmente mutati, sia per il disimpegno dell'ATER e il conseguente mancato completamento del comparto residenziale, sia per l'impossibilità sopravvenuta di costruire la nuova sede municipale, attesa l'insufficienza delle risorse all'uopo stanziare e disponibili. Cosicché, è stato avviato un dialogo con la Società Unicredit volto a ridefinire i contenuti della convenzione urbanistica del 2003, ponendo anche fine al contenzioso che aveva la stessa come oggetto.

In particolare, la volontà di Unicredit di mantenere la proprietà e l'utilizzo della vecchia sede si è incontrata con la volontà dell'Amministrazione di destinare i locali realizzati all'interno dell'UMI n. 1 del Piano particolareggiato ad altre funzioni di pubblico interesse (ambulatorio di "medicina di gruppo", uffici comunali e altri usi pubblici), di risparmiare la somma che avrebbe altrimenti dovuto pagare in compensazione a Unicredit e di ottenere definitivamente a titolo gratuito la proprietà dell'area libera collocata tra i due edifici, nel frattempo trasformata in piazzale e parcheggio pubblico.

Dopo una lunghissima trattativa, finalmente, la Società Unicredit ha formulato l'allegata proposta di accordo, modificativa della convenzione urbanistica risalente al 2003, nella quale tali propositi vengono recepiti e viene stabilito anche uno speciale regime urbanistico per l'edificio ove ha sede la filiale della banca nonché uno speciale regime di utilizzo di una porzione del piazzale adibito a parcheggio pubblico.

In particolare, l'edificio ove ha sede la banca viene stralciato dall'ambito soggetto a piano particolareggiato e potrà essere in futuro interessato da interventi edilizi diretti, comprendenti anche la demolizione e ricostruzione, con l'attribuzione di qualunque destinazione compatibile con la zona (residenziale, commerciale, direzionale e produttiva

STUDIO LEGALE ASSOCIATO
CALEGARI CREUSO LAGO

segue foglio 3

compatibile con la residenza). Mentre su una parte puntualmente delimitata dell'area destinata a piazzale e parcheggio pubblico, che Unicredit cederà gratuitamente al Comune, la Società manterrà un diritto di servitù di parcheggio, a beneficio dei clienti e del proprio personale, diritto a sua volta limitato dal concorrente diritto del Comune di poter usufruire, su richiesta, dell'intero spazio centrale della piazza in occasione di eventi e manifestazioni pubbliche che ne richiedessero l'utilizzo o l'occupazione.

L'approvazione dello schema di accordo proposto dalla Società comporterà anche la contestuale adozione della variante al piano degli interventi necessaria per dare attuazione all'accordo.

A seguito di questo primo passaggio, il Comune e il procuratore della Società, debitamente autorizzato dal C.d.A. della Compagnia, sottoscriveranno l'accordo integrativo della vecchia convenzione, in conformità allo schema approvato.

Infine, decorsi 130 giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione della variante, in modo da essere certi che la stessa non venga impugnata, le parti andranno a notificare le reciproche rinunce alle azioni intraprese in sede giudiziale, definendo così in via transattiva e una volta per tutte il contenzioso pendente innanzi al TAR.

Riepilogati nei termini suesposti i contenuti essenziali del nuovo accordo, tra Comune e Unicredit, posso senz'altro affermare che la pattuizioni in esso contenute sono ammissibili e rispettose delle norme riguardanti gli accordi urbanistici pubblico-privati.

Rientra sicuramente nei poteri del Consiglio comunale, ad esempio, rivedere la disciplina, nel frattempo scaduta, del Piano particolareggiato per l'area dell'ex Consorzio, nonché quella applicabile all'edificio di proprietà Unicredit, ove ha attualmente sede la filiale della banca.

Sostanzialmente neutra, da un punto di vista urbanistico, è la decisione di abbandonare la permuta dei locali realizzati nell'UMI n.1 con la sede della banca e di stralciare quest'ultima dall'ambito del piano particolareggiato.

La scelta è semmai vantaggiosa, da un punto di vista economico, nella misura in cui consente all'Amministrazione di risparmiare il pagamento della somma di oltre 180.000 euro, che avrebbe dovuto altrimenti versare a titolo di conguaglio in occasione del perfezionamento dello scambio.

In questo modo, peraltro, il Comune potrà destinare i locali realizzati nell'UMI n. 1, liberati dal vincolo della cessione, ad ambulatorio di "medicina di gruppo", uffici comunale e altri usi pubblici.

**STUDIO LEGALE ASSOCIATO
CALEGARI CREUSO LAGO**

segue foglio 4

Oggetto di scambio resta, invece, l'acquisizione dell'intera area Unicredit, che nel frattempo è stata trasformata in piazzale da adibirsi a parcheggio, e la liberalizzazione della destinazione urbanistica del fabbricato ove ha ancora sede la banca.

Il vantaggio ottenuto da Unicredit, che l'accordo prevede di mantenere per un tempo di dieci anni (dopodiché, ove Unicredit non avesse ancora attuato alcun intervento, il Comune sarà libero di modificare a suo piacimento la disciplina di riferimento dell'edificio), è compensato infatti dalla cessione a titolo gratuito al Comune della proprietà dell'area del piazzale retrostante alla banca, adibito a parcheggio pubblico.

Ivi è comunque previsto che la Banca conservi una servitù di parcheggio su 15 posti auto, divisi in due file. La previsione è migliorativa rispetto all'accordo precedente, che riservava all'uso esclusivo della Banca 20 posti auto. La previsione è stata mantenuta, con una leggera riduzione, allo scopo di liberare lo spazio che viene attualmente occupato dalla sosta dei veicoli dei clienti e dei dipendenti nella piazza antistante alla filiale. Peraltro, l'accordo contempla il diritto del Comune (che la convenzione precedente non prevedeva) di occupare senza indennizzo, previo soltanto adeguato preavviso di 48 ore, la fila centrale del parcheggio in occasione di eventi pubblici e manifestazioni pubbliche che richiedano l'occupazione del piazzale e l'installazione nella parte centrale di esso di manufatti di qualsiasi genere.

L'accordo, ovviamente, non prevede alcunché in relazione al futuro eventuale sviluppo del piano particolareggiato, rispetto al quale la Società Unicredit è del tutto disinteressata e rimarrà, a questo punto, del tutto estranea. Ma, come detto, andrà a risolvere in via transattiva il contenzioso pendente innanzi al TAR Veneto, che aveva ad oggetto la convenzione urbanistica stipulata da Società e Comune con riguardo alle aree di proprietà Unicredit già ricomprese nel Piano.

Il rischio connesso alla soccombenza in tale contenzioso (che la firma dell'accordo andrà a neutralizzare) sarebbe, non solo quello di risarcire ad Unicredit i danni derivanti dalla mancata conclusione dell'operazione di permuta e compensazione previste nell'accordo del 2003, ove fosse riconosciuta la responsabilità del Comune nel fallimento del piano particolareggiato approvato nel 1999, ma soprattutto quello di perdere nell'immediato la disponibilità dell'area già trasformata in piazzale e parcheggio pubblico, per cui il Comune ha investito delle risorse, e di essere costretto ad indennizzare Unicredit per la privazione del possesso dell'area in tutti questi anni.

Pur non ritenendo a priori scontata la soccombenza del Comune nel giudizio innanzi al TAR, è evidente che l'assetto delineato nell'accordo del 2003 è stato superato dai fatti, per cui ritengo comunque vantaggioso per l'Ente un accordo che lo ponga al riparo da rischi

**STUDIO LEGALE ASSOCIATO
CALEGARI CREUSO LAGO**

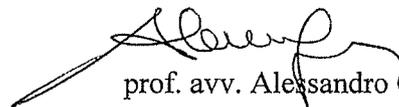
segue foglio 5

risarcitori e indennitari e faccia salvo l'acquisto dell'area adibita a parcheggio, che esso ha già di fatto trasformato, fidando nella sua definitiva acquisizione.

Mi pare, dunque, che l'accordo proposto risponda al pubblico interesse e possa contribuire a fare definitiva chiarezza nei rapporti tra il Comune e Unicredit, risolvendo così almeno una parte dei numerosi problemi che hanno afflitto l'attuazione del Piano particolareggiato dell'ex Consorzio agrario.

Resto comunque a Sua disposizione per ogni ulteriore approfondimento e valutazione del caso.

Voglia gradire, intanto, i miei migliori saluti.


prof. avv. Alessandro Calegari

