

Spett.le avv. Carlo Lanza
Piazza Ruiu n. 6
07100 SASSARI

OGGETTO: Mancata attuazione della delibera assembleare di realizzazione della rete fognaria e successive decisioni, cessazione dei servizi comuni, risarcimento dei danni

Egr. avvocato Lanza,
in relazione alla sua diffida stragiudiziale, relativa all'oggetto, notificata il 18 aprile scorso, a ciascuno dei componenti del Consiglio di Amministrazione (di seguito C.d.A.) della Comunità del Territorio di Costa Paradiso, nell'interesse del sig. Antonio Maria Mela e delle società dallo stesso rappresentate (Serv.is Srl e Graniti Systems Srl), nonché della signora Gianna Mela e delle società da essa amministrate (Serv.is 2000 Srl e Tiglio Giallo Srl), si ritiene doveroso rappresentare quanto segue, fatte salve, in ogni caso, le azioni giudiziarie che dovessero rendersi necessarie a tutela del C.d.A.

1 **Sui beni ed i servizi comuni della Comunità di Costa Paradiso.**

Costa Paradiso è un comprensorio turistico-residenziale di 787.11.68 Ha, nato da una convenzione di lottizzazione stipulata, nel 1967, tra la soc. Cooperativa a r.l. Costa Paradiso ed il Comune di Trinità d'Agultu, cui ha fatto seguito una convenzione di variante ed un atto integrativo nel 1975. Il piano di lottizzazione, che la cooperativa Costa Paradiso S.r.l. doveva attuare in base a tale convenzione, prevedeva il trasferimento ai soci acquirenti di un lotto edificabile *in proprietà esclusiva* e di una porzione di territorio *in comproprietà indivisa*, destinata a polmone verde ed ai servizi comuni, della superficie di Ha 572.08.10. Da questi dovevano essere, obbligatoriamente, scorporati Ha 85.28.64, coincidenti con le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, che, poi, secondo convenzione, sarebbero dovute essere cedute al Comune di Trinità d'Agultu. Per la gestione del territorio comune di 486.79.46 Ha venne definito un Regolamento sia per disciplinare "l'uso delle cose e dei servizi comuni e la ripartizione delle spese"; sia per regolare i reciproci obblighi e diritti sia reali che personali dei proprietari di fabbricati e terreni" in Costa Paradiso. Lo stesso regolamento, all'art. 4, stabiliva che **"l'intero territorio è soggetto alla convenzione stipulata fra il Comune di Trinità d'Agultu e la società cooperativa Costa Paradiso S.r.l. il 6 luglio 1967, registrata a Tempio il 25.07.1967 n. 816 mod. XII vol. 87, agli atti ivi richiamati ed alle eventuali variazioni di detti atti e della convenzione stessa."**

Nella diffida si usano indistintamente i termini di beni e di servizi comuni come se fossero equivalenti, anche se, di fatto, essa sembra riferirsi solo ai servizi connessi alla gestione delle opere di urbanizzazione primaria. Per maggior chiarezza, è opportuno precisare che i beni comuni sono costituiti dai 486.79.46 Ha di territorio comune non edificato, mentre i servizi comuni identificano i servizi connessi alla gestione di detto territorio, come ad esempio quello del servizio di guardiana ovvero quelli relativi agli interventi per rendere più fruibile l'accesso al mare. Da questi vanno tenuti distinti i servizi urbanistici, correlati alla gestione delle opere di urbanizzazione primaria, come il servizio idrico, il servizio fognario, la manutenzione delle strade. Questi servizi, infatti, in base alla convenzione di lottizzazione, sarebbero dovuti passare al Comune fin dal 1 agosto 1995. Cosa che finora non è avvenuta per il rifiuto del Comune di Trinità di acquisirne la gestione. Sono questi i servizi che questo C.d.A. intende, legittimamente ed obbligatoriamente, dismettere, trattandosi di servizi di natura pubblica, che competono ad altri soggetti, specificamente individuati dalla legge, per il trasferimento dei quali non è necessario un provvedimento del Giudice, come si afferma nella diffida, salvo che non vi sia un comportamento omissivo del soggetto competente a riceverli.

1 **In merito all'obbligo del C.d.A. di gestire i beni comuni: "il C.d.A. dovrebbe cessare di arrogarsi poteri che non competono, nella maggior parte dei casi, neppure all'assemblea dei comproprietari".... "da mesi esprime la volontà di trasferire i servizi comuni"...**

Non vi è dubbio che il C.d.A. abbia l'obbligo, per mandato, di gestire i beni comuni. Ma quali? Non certo quelli che si intendono nella diffida, vale a dire le infrastrutture di urbanizzazione primaria, bensì i 486 Ha di territorio comune, di cui si è detto prima. A questo riguardo, giova richiamare il Regolamento del territorio di Costa Paradiso, dal quale è facile desumere quale è lo scopo sociale della Comunità, e, di riflesso, quali sono i compiti e i doveri generali del C.d.A.): *a) assicurare l'amministrazione ed il miglior uso dei beni comuni, con l'applicazione delle norme del regolamento riguardanti le caratteristiche delle costruzioni, l'urbanistica e l'edilizia, la tutela dell'ambiente e del paesaggio, l'igiene e la sanità; b) assicurare il rispetto degli obblighi e la tutela dei diritti dei partecipanti; c) garantire il rispetto della convenzione di lottizzazione, cui è assoggettato l'intero territorio, stabilendo le necessarie intese col Comune; d) garantire la corretta ripartizione delle spese fra i partecipanti, in base ai principi di uguaglianza, parità di trattamento ed economicità.*

Il Regolamento non fa alcuna menzione della gestione dei servizi urbanistici connessi alle opere di urbanizzazione primaria, per la semplice ragione che tali compiti spettavano, per convenzione, alla cooperativa Costa Paradiso Srl, sebbene per un tempo determinato. Infatti, la gestione delle opere di urbanizzazione, realizzate dalla cooperativa lottizzante, in cui, a un certo punto, è subentrata la Comunità, aveva come termine di scadenza la data del 1 agosto 1995, mentre una successiva convenzione, stipulata fra la Comunità di C.P. ed il Comune di Trinità il 29 luglio 1992, nel confermare la suddetta data per la scadenza della gestione dell'impianto fognario, **prevedeva, a carico della Comunità, solo la predisposizione del progetto per l'ampliamento dell'impianto fognario e di depurazione, non la sua realizzazione.**

In effetti, Costa Paradiso nasce non da un'associazione di proprietari (di cui, peraltro, non esiste alcun atto costitutivo), che si mettono d'accordo per realizzare le opere di urbanizzazione e poi gestirle in una sorta di autogoverno privato del territorio attraverso un regolamento, come sembra trasparire dalla diffida, bensì da **una convenzione di lottizzazione tra la società cooperativa Costa Paradiso S.r.l. ed il Comune di Trinità d'Agultu**, per la quale la prima ha l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e, una volta realizzate, di cederle al Comune; il secondo ha l'obbligo di prenderle in carico, in base dall'art. 28 della legge n.1150/1942 (legge urbanistica), così come modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967 n.765 (cd. "legge Ponte") che regola diritti e obblighi dell'Amministrazione e del lottizzante a seguito della stipula di una convenzione di lottizzazione.

Ne consegue che, nello scopo sociale della Comunità, non rientra affatto la gestione delle opere di urbanizzazione primaria e quella dei servizi urbanistici correlati; tanto meno la realizzazione di un'opera pubblica come l'ampliamento dell'impianto fognario. L'equivoco interpretativo nasce, evidentemente, dal fatto che la Comunità, procrastinando oltre il termine convenzionale stabilito del 1 agosto 1995, tale gestione e, addirittura, cercando di avviare la procedura per la realizzazione, in proprio, di un nuovo impianto fognario e di depurazione, si è arbitrariamente assunta, in una sorta di connubio di interessi col Comune, compiti che non sono suoi propri. I Partecipanti sono stati così costretti a pagare, da ventiquattro anni, la gestione di strutture e di servizi, che non dovrebbero far più parte della sfera di competenza della Comunità. Inoltre, il ruolo della Comunità, come gestore del servizio idrico e fognario, non è oggi assolutamente compatibile col quadro normativo (nazionale e regionale) in materia di "Servizio Idrico Integrato", la cui gestione spetta, per legge, ad Abbanoa S.p.A., così come la gestione della rete viaria spetta al Comune di Trinità.

Questo C.d.A., eletto col mandato specifico di avviare un percorso per instaurare la legalità e la legittimità amministrativa nella gestione del comprensorio di Costa Paradiso, ha espresso l'intendimento di voler cessare detti servizi in quanto gestiti dalla Comunità senza alcun titolo di legittimazione, e quindi in modo abusivo. Esso, perciò, ha il dovere di denunciare (anche con iniziative giurisdizionali davanti al TAR Sardegna) l'assoluta «anomalia» (o meglio, illegalità) connessa alla gestione (amministrativa e di fatto) di un servizio pubblico in capo ad un soggetto – la Comunità di Costa Paradiso – che di pubblico non ha nulla, chiamando in causa il Comune di Trinità e gli altri enti interessati a svolgere i compiti loro assegnati dalla legge. Per questi motivi, le sue affermazioni: "Nessuna delibera assembleare ha conferito al C.d.A. il potere di dismettere i servizi comuni (rectius, i servizi urbanistici correlati alle OO.UU, ndr), nessuna norma del Regolamento o disposizione di legge autorizza tale conclusione"; "i componenti del C.d.A. il non

possono liberarsi dei problemi decretando la dismissione dei servizi: hanno in mano il cerino acceso ma non possono né spegnerlo, né passarlo di mano, almeno prima di un provvedimento del Giudice"... **non trovano alcun fondamento né conferma sia nella normativa vigente in materia sia nel Regolamento del territorio di Costa Paradiso.**

3 Sulla asserita contraddittorietà dell'atteggiamento del C.d.A., che, da un lato, "sbandiera ai quattro venti che cesserà i servizi comuni" e dall'altro "propone bilanci annuali, preventivi e consuntivi, con i quali viene chiesto di partecipare alle spese per la gestione dei servizi comuni"

Come si è accennato, la Comunità ha denunciato varie volte la situazione di illegittimità esistente nella gestione dei servizi urbanistici di Costa Paradiso, ma si è anche attivata per far sedere ad un unico tavolo i soggetti pubblici coinvolti: Comune, E.G.A.S. e Abbanoa s.p.a.. In particolare, per il servizio idrico e fognario, il Comune di Trinità è stato invitato a percorrere i passi necessari tracciati dallo stesso E.G.A.S., quali: a) la redazione dello stato di consistenza delle opere in contraddittorio tra le parti; b) l'acquisizione delle opere da parte del Comune di Trinità dalla Comunità; c) il trasferimento delle stesse opere all'E.G.A.S. da parte del Comune di Trinità, di cui i primi due potevano considerarsi già perfezionati¹. Nonostante iniziali segni di disponibilità, il Comune ha assunto, immotivatamente, un atteggiamento di chiusura e di indisponibilità ad un ogni possibilità di accordo. In particolare, l'Amministrazione Comunale, nella errata presunzione che il titolare/gestore delle infrastrutture in questione sia ancora la Comunità, pretende che sia questa a doversi far carico del loro ampliamento-adeguamento alle necessità ed agli attuali standard tecnici, così da addivenire al successivo collaudo e conseguente trasferimento al Gestore Unico. La Comunità, contestando la posizione del Comune e rinnovando a più riprese la volontà di smarcarsi da una situazione di assoluta illegittimità, in più occasioni ha comunicato a tutti gli Enti aventi competenze a vario titolo nella vicenda, la sua intenzione di cessare la gestione materiale del sistema idrico e fognario, non essendo giuridicamente tenuta (né legittimata) a farlo: la data indicata era quella del primo ottobre 2018. **Solo il senso di responsabilità ha impedito la concreta chiusura degli impianti. Di conseguenza, fino a che non cesserà completamente la gestione materiale di tali servizi, la Comunità sarà costretta a richiedere agli utenti dei servizi la partecipazione alle spese.**

3 Riguardo alla mancata attuazione della delibera assembleare del 28.5.2011.

Nel 2010, la necessità di adeguare l'impianto fognario esistente al forte sviluppo edilizio autorizzato dal Comune ed alle stringenti prescrizioni in materia di tutela ambientale ha messo in tutta evidenza il problema su chi dovesse essere il soggetto tenuto a tale intervento. Si trattava, infatti, di intervenire su una infrastruttura di proprietà comunale e di sostenere un ragguardevole investimento economico. Per questi motivi, gran parte dei proprietari di Costa Paradiso riteneva che la responsabilità amministrativa e finanziaria dell'intervento dovesse essere comunale. Su questo presupposto la Comunità ha anche predisposto, a sue spese, uno specifico progetto avente ad oggetto *«ampliamento e manutenzione straordinaria delle strutture depurative e della rete fognaria esistente del piano di lottizzazione Costa Paradiso»*, a firma dell'ing. Attilio Savi. In realtà, il progetto, e la sua presentazione ai competenti uffici comunali, era espressione di una specifica obbligazione assunta dalla Comunità con la Convenzione N. 8401 del 1992 (in particolare ai punti 2 e 3: la Comunità *«si obbliga a provvedere a tutti gli oneri di manutenzione, funzionamento e gestione dell'impianto senza nulla chiedere al Comune... fino al 1 agosto 1995»*, nonché a programmare il potenziamento della rete fognaria e del depuratore): tuttavia la sua successiva approvazione Comunale (con deliberazione di C.C. n. 8 del 8 aprile 2011) non poteva certo interpretarsi come una assunzione di responsabilità giuridico-amministrativa in

1

Fin dal 2016, infatti, l'ing. Corda, su incarico dello stesso Comune, ha provveduto a redigere lo stato di consistenza, e a collaudare, tutto il sistema idrico-fognario esistente nel comprensorio.

capo alla Comunità per la realizzazione dell'opera. L'incertezza su chi dovesse finanziare l'opera, che aveva indubbiamente natura pubblica, sembrava superata con l'assemblea straordinaria dei Partecipanti del 28.5.2011, che deliberava di porre a carico dei proprietari di Costa Paradiso la realizzazione del progetto. Ottenuta, nel settembre 2014, la valutazione d'impatto ambientale favorevole dalla Giunta Regionale della Sardegna, il precedente C.d.A., presieduto dal dr. Piergianni Addis, decise di sottoporre il progetto ad una verifica di conformità alla normativa vigente anziché far predisporre il progetto esecutivo, quale adempimento necessario per la sua realizzazione. La supposta verifica si è protratta oltre ogni ragionevole limite temporale, così che il progetto è entrato in una fase di stallo e di totale incertezza. A nulla è valso, alla fine, il tentativo del precedente C.d.A. di avviare la realizzazione del primo stralcio del progetto: la maggior parte dei proprietari ha evitato di pagare la quota richiesta dalla Comunità sul presupposto che essa non avesse un titolo legittimo a realizzare l'opera. Questo consiglio, entrato in carica il 18 marzo 2017 ha preso atto di ciò ed ha cercato di imboccare la strada maestra – per intenderci, quella prevista dalla legge - per risolvere il problema chiamando in causa il Comune di Trinità, EGAS ed Abbanoa. Come già si è detto, il Comune ha tenuto, sul punto, un atteggiamento non consono ad un soggetto pubblico, costringendo la Comunità a chiamarlo in giudizio davanti al TAR.

Da quanto brevemente esposto, si può facilmente dedurre che il C.d.A. in carica non ha alcuna responsabilità della mancata attuazione della delibera dell'assemblea del 28.5.2011, in ordine alla quale, tuttavia, non può esimersi dal formulare alcuni doverosi rilievi. Infatti, l'analisi dei documenti, relativi a tale assemblea, ha posto in luce una serie di gravi irregolarità che minano alla base la sua validità:

a. La lettera di convocazione del 11 marzo 2011 non contempla lo stato di morosità, come motivo di esclusione dal voto, come previsto dall'art. 64 del regolamento, consentendo la partecipazione al voto anche dei morosi;

b. la composizione dell'assemblea straordinaria è del tutto irregolare in quanto hanno partecipato ad essa vari soggetti, considerati tra gli aventi diritto al voto, che, invece, non erano proprietari di lotti e nel contempo erano portatori di deleghe. (In proposito, l'art.55 del regolamento recita "... sempre che delegato e delegante siano in regola con il pagamento delle quote, nei termini....." da cui si deduce che le deleghe possono essere date solamente ad un soggetto proprietario e quindi i non proprietari non possono partecipare e tanto meno essere portatori di deleghe).:

c. su 39 soggetti presenti (di cui alcuni, come si è detto, non proprietari), i votanti sono stati 21 per un totale di 2941,12 decimillesimi. pari al 29,5% del totale dei millesimi, i quali hanno votato tutti SI. Di questi, solo 4 erano in regola con i pagamenti, mentre gli altri 17 erano morosi e quindi senza diritto di voto. Peraltro, alcuni di essi erano morosi per somme ragguardevoli e di lunga data, pur essendo stati sollecitati e diffidati al pagamento a più riprese. In particolare, il suo cliente, Antonio Maria Mela, che ha votato con 1526,8 decimillesimi, cioè con più del 50% dei SI, era moroso per grosse somme.

– **A fronte di ciò emerge chiara l'impossibilità giuridica (anche per le evidenti responsabilità connesse), di dare esecuzione a tale delibera, chiaramente viziata sia nella forma che nella sostanza, con pesanti riflessi in danno dei proprietari di Costa Paradiso. Ebbene, la prudenza del C.d.A. in carica a dar corso ad una delibera assolutamente anomala, viene invece presentata, con una buona dose di spregiudicatezza, come un'azione omissiva del C.d.A., tesa al blocco del progetto della fognatura, che causerebbe dei danni a Antonio Maria Mela. Il medesimo che, a febbraio del 2018, ha presentato richiesta di concessione al Comune per la costruzione della fognatura, la stessa votata dall'assemblea del 2011 col suo voto determinante.**

–

– **5. Richiesta dei “danni passati, presenti e futuri per gli atti già compiuti che hanno in qualche modo ostacolato o ritardato la realizzazione del progetto della rete fognaria da anni approvato dal Comune e dall'Assemblea”, ma anche per “aver creato una situazione di incertezza in ordine alla continuità della gestione”.**

–

– Come si è visto, il C.d.A. in carica non ha ostacolato o ritardato la realizzazione della rete fognaria, che, peraltro, non rientra nell'ambito delle sue competenze. Vero è, invece, che il Comune, anziché adempiere agli obblighi che gli derivano sia dalla legge che dalle convenzioni di lottizzazione da esso

sottoscritte, ha, di fatto, privilegiato la soluzione privatistica, proposta dallo stesso Mela e da altro imprenditore con importanti interessi a Costa Paradiso, concedendo un nulla osta alla realizzazione, che la Comunità ha impugnato davanti al TAR, trattandosi di un provvedimento del tutto anomalo sotto vari profili. I danni andrebbero, perciò, chiesti al Comune, non alla Comunità. E sul Comune potrebbero anche rivalersi tutti i proprietari di Costa Paradiso – compresi i Mela - dopo la decisione del TAR prevista a novembre 2019, in caso di esito favorevole del ricorso intentato dalla Comunità, da ATCP ed altri contro il Comune di Trinità. In tal caso, essi avranno la possibilità di richiedere il risarcimento per le somme versate per la gestione delle opere di urbanizzazione e dei relativi servizi dopo il 1 agosto 1995. Quanto all'accusa che il C.d.A. avrebbe creato una situazione di incertezza in ordine alla continuità di gestione, non si può fare a meno di osservare che proprio i signori Mela sono tra i maggiori responsabili della grave situazione di incertezza finanziaria in cui versa la Comunità, omettendo di pagare le quote di loro pertinenza. Il loro debito complessivo verso la Comunità ammonta, ad oggi, alla ragguardevole cifra di

– In relazione alle somme incassate per la fognatura, richieste dal precedente C.d.A., questo consiglio ha deliberato, già dalla scorso anno, di restituirle a coloro che le hanno versate.

–

1 6. Riguardo alla documentazione richiesta.

Considerata la mole dei documenti di cui si è chiesto copia, i richiedenti dovranno corrispondere alla Comunità i relativi oneri. L'importo verrà quantificato dopo l'esame dei documenti e del numero di fogli da fotocopiare e verrà opportunamente comunicato. Il pagamento dovrà, ovviamente, avvenire prima della loro predisposizione.

IL PRESIDENTE DEL C.d.A.
Gianni Monterosso

Costa Paradiso.....