

STUDIO LEGALE MUSSONI
Avv. Patrizia Mussoni

Rimini li 11/04/2022

Preg.mo Sig.

Dott. Baldino Gaddi

Dirigente del Settore Ambiente

Comune di Cattolica

SEDE

SINTETICA RELAZIONE SUL CONTENZIOSO INWIT - ATTUALMENTE IN FASE STRAGIUDIZIALE- RELATIVO A NN. 2 CONTRATTI, OVVERO LOCAZIONE VIA BATTARRA DEL 21/5/2015 E CONCESSIONE VIA RIMEMBRANZE DEL 25/11/2016

In relazione all'oggetto,

ripercorso in fatto

- 1) A Novembre 2020 sono stata incaricata di riscontrare la nota Vodafone del 8/8/2019, relativa alla richiesta di diminuzione del canone, nonché diffidare controparte al completo pagamento, anche in richiamo a precedenti diffide inviate dagli uffici, in riferimento al contratto di locazione di via Battarra;
- 2) Sono seguiti contatti con la Vs Amministrazione volti a individuare un iter defensionale a fronte del comportamento dei gestori che si sono "autoridotti" il canone (cfr mail Gastone Mentani del 26/1/21);

SI RILEVA

- 3) Nel 2020 – 2021, seppur a fronte di interventi legislativi tutti a favore dei gestori (anche solo considerando la circostanza per cui le infrastrutture sono qualificate come urbanizzazioni e i servizi resi come pubblico servizio), la Giurisprudenza lasciava spazio a tutela, soprattutto laddove il rapporto fosse stato in precedenza disciplinato con contratto PRIVATISTICO (locazione)

Studio Legale via Flaminia n. 187/A - 47923 Rimini

Tel. 0541/780184 – Fax 0541/635378

Mail : patrizia@studiolegalemussoni.it – info@studiolegalemussoni.it

PEC : patrizia.mussoni@ordineavvocatirimini.it

STUDIO LEGALE MUSSONI
Avv. Patrizia Mussoni

relativo ad area appartenente al patrimonio disponibile (si cfr CdS sez VI 3/6/20 n. 3467);

- 4) Il 17/2/2022 ho ricevuto copia dei contratti e appurato che solo uno è locazione mentre l'altro è concessione;
- 5) E' seguito un periodo di riflessione sull'azione da intraprendere valutando i relativi rischi (si precisa che innumerevoli sono le Amministrazioni comunali che, sulla base dell'autoriduzione del canone da parte dei gestori, hanno chiesto ai Tribunali competenti il rilascio di decreto ingiuntivo e dovuto poi affrontare il giudizio di opposizione);
- 6) Nelle more si è ricevuta una proposta di INWIT come segue : - **saldo e stralcio arretrati al 50% (circa 42.000€ verranno versati) - nuovo canone annuo a partire dal 1 giugno di 2400 € a sito alla luce degli ospiti già presenti con incremento di €.800 per ogni ulteriore ospite.**
- 7) Al fine di verificare le diverse opzioni per la tutela del Vs credito contrattuale (allo stato € 63.130,86– considerando solo biennio 2020 / 2021, senza 1° semestre 2022, pari ad € 51.467,08 + 11.663,78) è bene considerare che, con successivi interventi sull'art 93 Dlgs 259/03, il legislatore nazionale ha scelto di limitare sempre più i diritti dei Comuni, predeterminando l'importo dovuto dai gestori (dal **2016** (con art 12 comma 3 Dlgs 33/16), in applicazione di COSAP/TOSAP – dal **2019** COSAP/TOSAP indipendentemente dalla natura dell'area (con art 8bis DL 135/18 conv L 12/19) e dal gennaio **2022** € 800 fissi). In un primo momento, anche in applicazione della nota ANCI e nota IFEL – Istituto per le Finanze locali del 2/11/21, si riteneva che la citata disciplina valesse unicamente per le aree qualificabili come patrimonio indisponibile e demanio. Purtroppo è intervenuta la Giurisprudenza civile e ha unificato il tutto, qualificando l'art 93 come norma imperativa che eterointegra i contratti e non lascia spazio per altre diverse pattuizioni. La qualificazione poi di "urbanizzazione primaria" degli impianti ha inciso sul diritto dei comuni di liberare l'area;
- 8) Ciò detto, vi richiamo la recente sentenza della Corte di Appello di Torino n. 619/2021 e quella del Tribunale di Torino Aprile 2022;
- 9) Se ne trae :
 - = per le aree patrimonio indisponibile, quale quella oggetto di concessione, la applicazione della COSAP/TOSAP è vincolante sin dal 2016;
 - = per le aree patrimonio disponibile c'è dibattito giurisprudenziale ma sta per affermarsi come prevalente la tesi per cui " *il precetto introdotto dall'art 8 bis DL 135/2018 si applica per il periodo successivo alla sua entrata in vigore per ogni tipo di area e contratto*"

Studio Legale via Flaminia n. 187/A - 47923 Rimini

Tel. 0541/780184 – Fax 0541/635378

Mail : patrizia@studiolegalemussoni.it – info@studiolegalemussoni.it

PEC : patrizia.mussoni@ordineavvocatirimini.it

STUDIO LEGALE MUSSONI
Avv. Patrizia Mussoni

10) Ne discenderebbe, per lo meno dal marzo 2019, la nullità delle clausole contrattuali relative al canone per contrarietà a norme imperativa e la possibilità per Inwit di proporre domanda di recupero dell'indebitato (indebitato è tutto ciò che è stato versato – oltre € 516,46 – dopo l'entrata in vigore dell'art 8 bis DL 135/2018- si cfr CdA Torino 619/21 "*Per il periodo successivo può solo dichiararsi che, a far tempo dall'entrata in vigore dell'art. 8 bis del D.L. n. 135 del 2018, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 12 del 11/2/2019, la clausola di determinazione del canone di locazione pattuita dalle parti è sostituita di diritto dai parametri stabiliti dall'art. 93, secondo comma, del CCE, che andranno applicati tenendo conto del contenuto del regolamento emesso dal Comune di Pianezza in materia.*)

Rilevo che il Vs credito è tutto relativo ad annualità 2020-2021-2022 ovvero :
=) Quanto al **CONTRATTO A REG. INT. N. 233/2015 DI VIA BATTARRA** (CATTOLICA S. LUCIA) il Comune di Cattolica rivendica un credito **€ 50.950,60** così determinato¹ :

= CANONE ANNUO 2020 è stato versato acconto di € 516,46 (vedi reversale n. 988/2020);

= CANONE ANNUO 2021 è stato versato acconto di € 516,47 (vedi reversale n. 1713/2021);

= CANONE PRIMO SEMESTRE 2022 è stata versata sempre la sola quota di € 516,47 (vedi reversale n. 258/2022).

Ne risulta : **totale da versare a saldo del biennio "2020 - 2021 + I° semestre 2022", pari ad € 50.950,60** (€ 52.500,00 canone biennio 2020/2021 + I° semestre 2022 - € 1.549.40 quota versata per 2020, 2021 e I° semestre 2022);

=) Quanto al **CONTRATTO A REG. INT. N. 303/2016 VIA RIMEMBRANZE** (CIMITERO) il Comune di Cattolica rivendica un credito **€ 17.237,42** così determinato² :

= CANONE 2021 è stato versato il solo acconto di € 516,47 (vedi reversale n. 1712/2021);

¹ Si precisa che CANONE ANNUO 2019 è stato totalmente versato (vedi reversali d'incasso nn. 158 e 5957/2019);

² Si precisa che il canone annuo 2020 è stato regolarmente versato (vedi reversali d'incasso nn. 93, 944 e 4230/2020);

STUDIO LEGALE MUSSONI
Avv. Patrizia Mussoni

= CANONE PRIMO SEMESTRE 2022 è stata versata sempre la sola quota di € 516,47 (vedi reversale n. 257/2022).

Totale da versare a saldo del biennio "2021 - 2022" pari ad € 17.237,42 (€ 12.180,24 canone anno 2021 + € 6.090,12 canone I° semestre 2022 - € 1.032,94 quota versata per 2021 e I° semestre 2022).

Il rischio di una pronuncia negativa è altissimo e consiglieri di percorrere una via di risoluzione bonaria, anche valutando l'offerta di INWIT, con pagamento del pregresso nella misura pari ad € 42.000 e pattuizione di canone – che indicherei a questo punto come canone concessorio – per € 2400 annui + € 800 per ogni ospite.

Ciò a meno di voler sopportare l'alea della domanda restitutoria

Non mi constano, allo stato, sentenze del Tribunale di Rimini.

Restando disponibile al confronto, porgo

Distinti saluti

Avv. Patrizia Mussoni