

**MARIO VIVIANI**  
AVVOCATO

20122 MILANO  
GALLERIA S. BASILA, 4/A  
TEL. 0276065719 - 0276066084

Milano, 15 gennaio 2018

12.29

13.49

Spettabile  
Comune di  
22100 **COMO (CO)**

**Comune di Como/Multi Investment B.V.**

**T.A.R. Lombardia-Milano, Sez. II; R.G. n.1717/2012**

**C.d.S., Sez. IV, R.G. n.2511/2012**

Abbiamo esaminato la nuova proposta transattiva formulata da Multi Investment con nota del 3 c.m. ed al riguardo riteniamo di poter svolgere le seguenti considerazioni, ferme restando le considerazioni di carattere generale da noi svolte nei precedenti pareri del 22.09.2015 e del 17.11.2016, cui rinviamo.

1.- L'unica novità della recente proposta transattiva di Multi rispetto alla precedente proposta transattiva del 17.10.2016 (prot. n.53251) è rappresentata dalla rinuncia di Multi "alla restituzione della caparra confirmatoria a suo tempo versata in Vostro favore e pari a Euro 450.000,00", ferma restando la rinuncia di Multi "a qualsiasi richiesta di risarcimento del danno e/o rimborso spese (compreso il costo sostenuto per la demolizione dei manufatti edilizi esistenti) che possa aver subito o sostenuto in seguito al Bando ed al Contratto Preliminare" in data 3.8.2006.

Si tratta di una novità certamente rilevante dal punto di vista economico. A nostro avviso, però, gli elementi decisivi per la valutazione dell'eventuale transazione sono quelli relativi alle concrete possibilità di accoglimento delle domande riconvenzionali da Voi riproposte nel giudizio d'appello avanti il Consiglio di Stato indicato in oggetto e -per altro verso- quelli relativi ai rischi connessi all'eventuale

Vostra soccombenza nelle liti pendenti. In ordine a tali elementi, osserviamo quanto segue.

2.- Le domande riconvenzionali riproposte nel ricordato giudizio d'appello sono volte:

- a far accertare e dichiarare la risoluzione del contratto preliminare del 3.8.2006 per grave inadempimento di Multi agli obblighi posti a carico della medesima dall'art.9, lett. b) e c), dall'art.7, comma 2, e dall'art.13 del predetto contratto preliminare, nonché per il rifiuto di Multi di dare seguito alla deliberazione C.C. n.35/2010;
- ad ottenere la condanna di Multi a pagare la penale prevista dall'art.11 del ridetto contratto preliminare nonché a risarcire al Comune tutti i danni derivati dagli inadempimenti di Multi.

A nostro avviso, le concrete possibilità di accoglimento delle suddette domande riconvenzionali non sono molte, per le seguenti ragioni:

- a) l'inadempimento di Multi agli obblighi posti a carico della medesima dall'art.9, lett. b) e c) del contratto preliminare (e, cioè, il ritardo di Multi nella presentazione della proposta di P.I.I. e di tutta la documentazione necessaria per il completamento dell'istruzione del P.I.I. medesimo) sussiste, ma è sicuramente prospettabile anche un qualche ritardo procedimentale addebitabile al Comune, il quale, alla fine, ha adottato il progetto di PII proposto da Multi, senza riserve procedurali: tale circostanza è, a nostro avviso, rilevante per escludere la gravità dell'inadempimento di Multi rispetto all'interesse del Comune;
- b) quanto all'inadempimento di Multi all'obbligo di cui all'art.7, comma 2, del contratto preliminare (e, cioè, quello relativo alla realizzazione delle "eventuali opere di bonifica" "in conformità al progetto predisposto" dal Comune), lo stesso risulterebbe giustificato nel caso in cui nel giudizio d'appello venisse accertata l'inidoneità del progetto di bonifica a suo tempo approvato, inidoneità che è sempre stata denunciata da Multi e che è comprovata dalle varianti progettuali approvate in fase esecutiva che hanno comportato un notevole incremento delle opere di bonifica e dei relativi costi;
- c) quanto all'inadempimento di Multi all'obbligo di cui all'art.13 del contratto preliminare (e, cioè, quello relativo al ritardo nella stipulazione del contratto definitivo ed al rifiuto di dare seguito alla deliberazione C.C. n.35/2010), lo stesso è escluso dall'intervenuto parziale

annullamento della deliberazione di adozione del P.I.I. per effetto della sentenza del TAR, la cui riforma da parte del Consiglio di Stato non appare, a nostro avviso, probabile;

d) l'accoglimento delle richieste di condanna di Multi presupporrebbe necessariamente l'accoglimento della domanda di risoluzione del contratto preliminare per grave inadempimento di Multi ad uno degli obblighi sopra ricordati, accoglimento quest'ultimo che, però, non risulta, a nostro avviso, probabile.

3.- Quanto ai rischi connessi all'eventuale Vostra soccombenza rispetto alle domande formulate da Multi in appello, ribadiamo che gli stessi non sono escludibili in via assoluta e con certezza per i giudizi in oggetto, soprattutto in relazione alla contestazione, da parte di Multi, dell'"*inadempimento del Comune per avere approvato un progetto di bonifica dell'area non idoneo a consentire l'insediamento delle funzioni residenziali e terziarie in vista del quale è stato stipulato il contratto preliminare*" (cfr. l'appellata sentenza del TAR Lombardia n.2231/2011, punto 13, pagg. 20 ss.). In proposito, rinviamo al punto 2 del nostro precedente parere del 17.11.2016, sottolineando che Multi ha prodotto, nel giudizio d'appello, cinque articoli tratti da notiziari on-line dai quali risultano le vicende verificatesi nel corso della realizzazione delle opere di bonifica (scoperta di situazioni di inquinamento almeno in parte prevedibili sulla base delle indagini effettuate da Multi e introduzione di più varianti) che hanno reso necessaria l'approvazione di più varianti del progetto di bonifica originariamente approvato e che hanno confermato l'inadeguatezza di tale progetto, sin da subito denunciata da Multi.

\*

Restiamo a disposizione per tutti gli approfondimenti che riteneste necessari ed inviamo i migliori saluti.

  
avv. Giovanni Monti

  
avv. Mario Viviani



MARIO VIVIANI  
AVVOCATO

20122 MILANO  
GALLERIA S. MARILA, 4/A  
TEL. 0276005712 - 0276004954

Milano, 16 marzo 2018

12.29

13.49

Spettabile  
Comune di  
22100 COMO (CO)

Comune di Como/Multi Investment B.V.  
T.A.R. Lombardia-Milano, Sez. II, R.G. n.1717/2012  
C.d.S., Sez. IV, R.G. n.2511/2012

La presente per rendere il parere richiestoci con la nota PG 15140/2018 del 14 c.m. in merito:

- a) "all'idoneità" dei fatti riferiti nella nota suddetta "ad essere ostativi all'accoglimento dell'ultima proposta transattiva di Multi Investment B.V." e, cioè, di quella formulata da Multi Investment con nota del 3 gennaio u.s.;
- b) "alla sussistenza o meno di una convenienza delle reciproche concessioni necessarie per definire la controversia con accordo transattivo".

Al riguardo, ribadiamo le seguenti considerazioni.

1.- I fatti di cui alla precedente lettera a) non sono di per sé ostativi alla conclusione dell'accordo transattivo proposto da Multi, come da noi già segnalato nel parere del 15.12.2016 indirizzato al Segretario Generale di codesto Comune.

Infatti, l'eventuale accoglimento, da parte del Consiglio di Stato, della domanda di Multi di risoluzione del contratto preliminare del 3 agosto 2006 per inadempimento del Comune supererebbe i suddetti fatti nel senso che renderebbe non più prospettabile il recesso unilaterale di Multi, stante che la risoluzione ha effetto retroattivo: insomma, il recesso presuppone l'esistenza di un rapporto contrattuale, presupposto che, però, nella specie non sussisterebbe nel caso in cui il rapporto contrattuale venisse risolto per inadempimento del Comune.

2.- "Uno degli elementi che l'ente deve considerare" per decidere se addivenire ad una transazione "è sicuramente la convenienza economica".



Tale convenienza, però, va valutata non tanto in relazione alle "reciproche concessioni" delle parti, quanto invece "in relazione all'incertezza del giudizio, intesa quest'ultima in senso relativo, da valutarsi in relazione alla natura delle pretese, alla chiarezza della situazione normativa e ad eventuali orientamenti giurisprudenziali" (Corte dei Conti, Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia, parere 181/2017).

Insomma, come Vi abbiamo già segnalato nel precedente parere del 15 gennaio u.s., gli elementi decisivi per la valutazione dell'eventuale transazione sono quelli relativi alle concrete possibilità di accoglimento delle domande riconvenzionali da Voi riproposte nel giudizio d'appello avanti il Consiglio di Stato indicato in oggetto e -per altro verso- quelli relativi ai rischi connessi all'eventuale Vostra soccombenza nelle liti pendenti. In ordine a tali elementi ci siamo già espressi nel ricordato precedente parere, cui rinviamo.

Restiamo a disposizione per tutti gli approfondimenti che riteneste necessari ed inviamo i migliori saluti.

  
avv. Giovanni Monti

  
avv. Mario Viviani

Non solo.

Con il ricorso al T.A.R. Lombardia, Milano, Multi Investment B.V. ha chiesto – tra l'altro anche - che venisse accertata e dichiarata la risoluzione per inadempimento, da parte del Comune di Como, del contratto preliminare del 3 agosto 2006. Con la sentenza n° 2231/2011, il T.A.R. Lombardia, Milano, respingeva tale domanda.

Conseguentemente, con lettera del 18 gennaio 2012, il Comune di Como ha richiesto a Multi Investment B.V. " ... di voler provvedere al più presto e, comunque, entro quindici giorni ... agli adempimenti istruttori già richiesti con le precedenti note del Comune di Como, rispettivamente del 12 agosto 2010 e del 6 ottobre 2010 ...".

A tale lettera, con nota del 2 febbraio 2012, Multi Investment B.V. ha risposto affermando che gli adempimenti richiesti dall'Amministrazione comunale "sono impraticabili".

Posto quanto sopra, si chiede di esprimere un parere "pro veritate" in merito

- ✓ all'idoneità di tali fatti ad esser ostativi all'accoglimento dell'ultima proposta transattiva di Multi Investment B.V.;
- ✓ alla sussistenza o meno di una convenienza delle reciproche concessioni necessarie per definire la controversia con accordo transattivo.

Nel rimanere a disposizione, si porgono cordiali saluti.

Il Dirigente del Servizio Legale

Avv. M. Antonietta Marciano



Il Segretario Generale

Dot. Andrea Fiorella



Il Dirigente del Settore Urbanistica

Dott.ssa Rossana Tosetti



