

Corso Nizza, 4  
12100 Cuneo (CN)  
tel. +39 0171 694657  
fax + 39 0171 323000  
e-mail [info@studiolazzarone.it](mailto:info@studiolazzarone.it)  
PEC [franco.lazzarone@ordineavvocaticuneo.eu](mailto:franco.lazzarone@ordineavvocaticuneo.eu)

Cuneo, lì 25 gennaio 2020

pec

**Comune di Noli**  
[protocollo@pec.comune.noli.sv.it](mailto:protocollo@pec.comune.noli.sv.it)

pec

**Dott. Lucio Fossati - Sindaco**  
[lucio.fossati@comune.noli.sv.it](mailto:lucio.fossati@comune.noli.sv.it)

pec

**Responsabile Area Tutela del Territorio**  
[lavori.pubblici@comune.noli.sv.it](mailto:lavori.pubblici@comune.noli.sv.it)

pec

**Responsabile Area Sviluppo Urbanistico**  
[urbanistica@comune.noli.sv.it](mailto:urbanistica@comune.noli.sv.it)

pec

**Responsabile Area Servizi Generali - Segretaria**  
[massimiliano.morabito@comune.noli.sv.it](mailto:massimiliano.morabito@comune.noli.sv.it)

pec

**Arch. Giorgio Taverna**  
[giorgio@studiotec.eu](mailto:giorgio@studiotec.eu)

Raccomandata A.R.

**Dott. Giuseppe NICCOLI – ex Sindaco**  
Via Colombo, 14  
17026 Noli (SV)

Oggetto: Area Immobiliare S.r.l. – Sobrero / Comune di Noli ed altri

Scrivo la presente in nome e per conto del signor **SOBRERO Fabrizio Domenico Giuseppe**, nato a Saluzzo (CN) il 01.06.1966 (cod. fisc. SBRFRZ66H01H727K) e residente in Verzuolo (CN), Via Bodoni n. 2/4, in proprio e nella sua qualità di amministratore unico della società "AREA IMMOBILIARE S.R.L. UNIPERSONALE", con sede legale in Varese, Via Magatti n. 2, codice fiscale, Partita I.V.A. e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Varese 03188090041, il quale me ne ha conferito espresso incarico.

Il mio cliente mi ha riferito, rammostrandomi la relativa documentazione, che:

- la Area Immobiliare è debitrice del residuo impagato un mutuo fondiario stipulato con Unicredit,
- tale credito è stato ceduto da Unicredit a Raphael SPV e successivamente da questa a Iside SPE,

- da quando il signor Sobrero ne è diventato legale rappresentante Area Immobiliare ha cercato di trovare soluzioni che consentissero di pagare, in via transattiva a saldo e stralcio, il proprio debito originariamente nei confronti di Unicredit,
- in relazione a tale credito derivante da mutuo fondiario Cerved Credit Management quale mandataria di Raphael SPV, prima cessionaria del credito originariamente Unicredit SpA, ha iniziato una esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Savona,
- Area Immobiliare ancor prima che iniziasse l'esecuzione immobiliare
  - da un lato aveva avviato con diversi soggetti trattative per la cessione dell'immobile
  - dall'altro lato aveva discusso e concordato con Raphael SPV la somma da versarsi a saldo e stralcio,
- il Comune di Noli in quel frangente si era proposto ad Area Immobiliare quale soggetto interessato e disponibile ad acquisire l'immobile,
- Area Immobiliare decideva quindi di abbandonare le trattative con altri soggetti e di coltivare solo più quella con il Comune di Noli, anche perché la valorizzazione dell'immobile dipendeva dalla rimozione del vincolo di destinazione alberghiera dell'immobile già adibito ad albergo sotto l'insegna Hotel Pontevecchio,
- in data 24.05.2016 veniva sottoscritto compromesso, regolarmente trascritto sui pubblici registri immobiliari, per la vendita dell'immobile da Area Immobiliare al Comune di Noli per il corrispettivo di €. 900.000,00 (importo che avrebbe consentito ad Area Immobiliare di estinguere integralmente, anche in via transattiva, tutti i propri debiti)
- il Comune si riservava però espressamente in atto un anno di tempo per valutare se stipulare l'atto definitivo di acquisto oppure no,
- in sede di sottoscrizione del compromesso, a cui partecipavano per conto del comune amministratori e responsabili delle diverse aree, veniva presentato per la prima volta al signor Sobrero l'Arch. Giorgio Taverna, che era stato invitato a partecipare alla sottoscrizione della promessa di acquisto quale soggetto esperto in pratiche di rimozione di vincoli alberghieri e quindi professionista in grado di adoperarsi efficacemente per ottenere tale risultato,
- il Comune di Noli però non esercitava, nel termine pattuito né successivamente, il diritto di sottoscrivere l'atto di acquisto dell'immobile,
- Area Immobiliare, ricevuta tale notizia e decorso invano il termine, si attivava per cercare altro soggetto disponibile a acquistare l'immobile,
- tale soggetto veniva reperito dal signor Sobrero nel signor Bottano Agostino, n proprio per persona da nominare (il signor Bottano è un costruttore, socio della F.lli Bottano di Bottano Agostino & C. S.n.c.),
- pressoché contemporaneamente Area Immobiliare raggiungeva un accordo con Raphael SPV (cessionaria del credito originariamente sorto in capo a Unicredit) per il pagamento in via transattiva ad estinzione di ogni e qualsiasi proprio maggior debito derivante dal contratto di mutuo fondiario della somma a saldo e stralcio di €. 820.000,00,
- l'accordo con il signor Bottano era invece quello di vendita dell'immobile per il corrispettivo di €. 1.100.000,00 (somma che avrebbe consentito ad Area Immobiliare di pagare non solo la somma transattiva concordata con Raphael SPV per estinguere il debito da mutuo fondiario ma anche le somme necessarie per pagare le imposte e tasse anche comunali arretrati per la cui riscossione Equitalia si era insinuata nell'esecuzione immobiliare nonché tutte le spese professionali maturate e maturande per l'operazione e il rimborso delle anticipazioni effettuate dal socio a tal fine)

- tale accordo era però subordinato espressamente all'avvenuto cambio della destinazione d'uso dell'immobile, da alberghiero a residenziale con eliminazione quindi del vincolo attualmente esistente,
- l'Arch. Taverna, che nel frattempo aveva proseguito a lavorare ora per conto di Area Immobiliare, predisponendo la documentazione necessaria e in data 11.10.2018, prot. 11476, depositava istanza di svincolo,
- nonostante il chiaro disposto del comma 2bis dell'art. 2 legge regione Liguria n. 1/2008 secondo cui il comune decide sull'istanza di svincolo entro 90 giorni dalla data di presentazione della stessa, ovvero entro 6 mesi qualora sia necessaria l'attivazione di una conferenza di servizi, il Comune non ha però ancora rimosso il vincolo di destinazione alberghiera,
- la giunta del Comune si è limitata ad adottare in data 11.12.2018 un provvedimento (atipico) con cui da un lato ha riconosciuto l'esistenza nel caso di specie di tutti i presupposti imposti dalla legge regione Liguria n. 1/2008, e dall'altro lato ha espresso solo un parere favorevole all'adozione del provvedimento di svincolo da parte del consiglio comunale,
- in precedenza in data 01.06.2016 il consiglio comunale di Noli aveva già concesso lo svincolo dalla destinazione alberghiera dell'altra porzione dell'immobile adibito ad albergo sotto l'insegna hotel Pontevecchio presentata dai relativi proprietari

La sussistenza dei presupposti di cui all'art. 2 legge regione Liguria n. 1/2008 è stata quindi positivamente riconosciuta sia nel 2016 dal Consiglio Comunale di Noli nel decidere l'istanza di svincolo relativo all'altra parte dell'immobile adibito ad albergo sotto l'insegna Pontevecchio sia dalla giunta del Comune di Noli nell'emanare in data 11.12.2018 il provvedimento atipico di parere favorevole alla rimozione dello svincolo.

L'accoglimento dell'istanza presentata in data 11.10.2018 da Area Immobiliare Srl a unico socio per il tramite Arch. Giorgio Taverna di Genova, professionista presentato ad Area Immobiliare, che pure aveva già propri professionisti, dal comune di Noli in sede di sottoscrizione della scrittura privata autenticata nelle firme come soggetto in grado di sviluppare e gestire la pratica con professionalità, era quindi un atto privo di discrezionalità poiché la legge Regione Liguria n. 1/2008 individua solo la sussistenza di alcuni requisiti oggettivi.

Al fine di comprendere e valutare compiti e responsabilità per la mancata emanazione del provvedimento di svincolo occorre considerare che

- la legge regione Liguria n. 1/2008, emanata in attuazione della legge nazionale, indica genericamente nel "Comune" il soggetto competente alla decisione sull'istanza di svincolo
- l'art. 42 D. Lgs. n. 267/2000 (testo unico degli enti locali) individua espressamente le competenze del consiglio comunale
- l'art. 48 D. Lgs. n. 267/2000 attribuisce alla giunta le competenze non espressamente attribuite al consiglio comunale
- l'art. 107 D. Lgs. n. 267/2000 individua le competenze spettanti ai dirigenti e tecnici degli enti locali
- lo statuto del Comune di Noli nell'individuare le competenze di giunta e consiglio comunale da un si limita a rinviare alle disposizioni di legge e individua (art. 19) le "attribuzioni di organizzazione" del sindaco attribuendogli espressamente il potere di convocare sia il consiglio comunale sia la giunta e di individuare gli argomenti da sottoporre alla loro trattazione e delibera.

Secondo gli artt. 42 e 48 d.lgs. 267/2000 e dello statuto del comune di Noli la competenza alla rimozione del vincolo alberghiero nei casi consentiti dalla legge non è attribuita espressamente al consiglio comunale per cui dovrebbe intendersi come attribuzione di tale potere alla giunta e non al consiglio, a meno di non ravvisarla come spettante ai dirigenti tecnici in quanto atto privo di qualsiasi discrezionalità e indirizzo politico.

Quand'anche la competenza alla rimozione del vincolo spetti al consiglio comunale l'art. 19 dello statuto del comune di Noli è chiaro nell'attribuire espressamente al sindaco il potere di individuare gli argomenti da porre in discussione nel consiglio comunale e di convocare tale organo.

Ne deriva che qualora la decisione sull'istanza di rimozione del vincolo alberghiero anche in relazione alla parte di immobile ex alberghiero di proprietà di Area Immobiliare (l'altra porzione era già stata svincolata in data 01.06.2016) qualora non fosse stata di competenza della giunta o dei dirigenti tecnici del comune ma di spettanza del consiglio toccava comunque al sindaco contare la questione alla decisione del consiglio.

La decisione sulla istanza di svincolo per legge (ved. comma 2 bis art. 2 legge regione Liguria n. 1/2008) avrebbe dovuto avvenire, come sopra evidenziato, entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza (e quindi entro il 09.01.2019) ovvero entro 6 mesi (e cioè entro l'11.04.2019) in caso di necessità di indire una conferenza di servizi.

Nel caso di specie però non è mai stata convocata alcuna conferenza di servizi, la giunta nella delibera 10.12.2018 aveva ritenuto che la competenza fosse del consiglio senza necessità di conferenze di servizi e nel caso della decisione sull'istanza di svincolo presentata dai comproprietari dell'altra parte di albergo non era stata attivata alcuna conferenza di servizi.

La decisione sulla istanza di svincolo presentata da Area Immobiliare Srl avrebbe quindi dovuto essere adottata dal Comune di Noli (Giunta, Consiglio o dirigenti tecnici) entro il 09.01.2019.

Il termine di legge non è però stato rispettato dal comune che, in persona dell'Arch. Riba, si è limitato successivamente (febbraio 2019) a predisporre e trasmettere una bozza di convenzione che prevedeva anche il trasferimento in proprietà al comune di Noli di circa 253 mq al piano terreno dell'immobile da ristrutturare rispetto all'esistente con una spesa massima di euro 100.000,00, condizione accettata da Area Immobiliare e dal signor Bottano (poiché, come sopra spiegato, Area Immobiliare aveva reperito un costruttore, Bottano Agostino di Villafranca Piemonte, che si era impegnato a comprare l'immobile una volta ottenuto il cambio di destinazione e subordinatamente a tale provvedimento), il quale aveva comunicato di tenere fermi interesse e disponibilità all'operazione anche nonostante la scadenza del termine sottoscritto.

Anche il creditore precedente - prima Raphael Spv poi Iside Spv entrambe rappresentate dalla mandataria Cerved Credit Management - nonostante la scadenza dell'impegno a transigere contro il versamento a saldo e stralcio della somma di euro 820.000,00 aveva ribadito la propria disponibilità a tenere fermo anche nel corso del 2019 l'accordo raggiunto. A tal fine aveva acconsentito a sospendere volontariamente l'esecuzione immobiliare per consentire il perfezionamento dell'operazione con la vendita da parte di Area Immobiliare alla F.lli Bottaro Snc, il pagamento in atto direttamente alla mandataria Cerved Credit Management dell'importo concordato in euro 820.000,00.

Nel frattempo nell'esecuzione immobiliare, come accennato, era intervenuta Equitalia, poi Agenzia delle Entrate Riscossione che aveva insinuato crediti a ruolo per imposte e tasse, in particolare da pagarsi al Comune di Noli per tributi locali pretesi nonostante l'attività alberghiera fosse cessata da anni).

Area Immobiliare aveva quindi presentato in data 15.03.2019 istanza di definizione agevolata dei debiti iscritti a ruolo e ottenuto nel giugno 2019 la comunicazione ufficiale dell'Agenzia delle entrate Riscossione di accoglimento della richiesta di definizione agevolata dei ruoli con il pagamento della somma di euro 105.495,79 a fronte di un debito nominale al 13.06.2019 di euro 148.847,18.

Se il comune di Noli avesse autorizzato nei termini fissati dalla legge regione Liguria n. 1/2008 la rimozione del vincolo alberghiero con ripristino della destinazione residenziale così come già fatto nel 2016 in favore dei proprietari dell'altra porzione dello stesso immobile già adibito ad albergo Pontevecchio, Area Immobiliare

- avrebbe incassato dal compratore signor Bottano la somma di euro 1.100.000,00
- e con essa avrebbe potuto
  - eliminare completamente il debito originariamente sorto verso Unicredit e poi trasferito a Raphael SPV prima e Iside SPE poi, entrambe rappresentate dal mandatario Cerved Credit Management, con la somma di euro 820.000,00
  - eliminare completamente il debito iscritto a ruolo con il pagamento della somma di euro 105.000,00
  - utilizzare la rimanenza di euro 175.000,00 circa per pagare tutte le spese professionali e progettuali (arch. Taverna, dott. Guida, ecc.) e rimborsare alla società Area Immobiliare (che li avrebbe poi rimborsate al socio finanziatore) le spese da questa sostenute nel corso degli anni per gestire la propria operatività in vista della soluzione della posizione debitoria.

In difetto del provvedimento di svincolo da parte del comune di Noli però Area Immobiliare non ha potuto fare niente di tutto ciò, il bene è stato venduto dalla procedura esecutiva immobiliare al corrispettivo di soli euro 636.000,00 che verranno interamente assegnati, dedotte le spese prededucibili, al creditore ipotecario Iside Spe quale soggetto che ha acquistato il credito originariamente sorto in capo a Unicredit e da questa ceduto alla Raphael Spv.

Completamente diversa quindi la situazione attuale: Area Immobiliare

- non ha potuto e non potrà estinguere il proprio debito originariamente UniCredit (oltre 2,4 milioni di euro)
- non ha potuto e non potrà estinguere il debito verso il comune di Noli (quasi 150.000,00 euro)
- non ha potuto e non potrà estinguere i debiti verso i professionisti
- non ha potuto e non potrà rimborsare al socio i finanziamenti da lui effettuati in questi anni per addivenire alla soluzione dell'esposizione debitoria di Area Immobiliare Srl.

I sindaci che si sono succeduti in questo periodo (Giuseppe Niccoli sino a giugno 2019 e Lucio Fossati successivamente), il segretario comunale e i vari dirigenti sono, ad avviso dello scrivente, tutti responsabili per i danni che sono derivati ad Area immobiliare e al signor Sobrero Fabrizio

- sia per il comportamento tenuto durante la fase delle trattative che hanno portato prima alla stipula della promessa di vendita e poi alla mancata sottoscrizione dell'atto di acquisto dell'immobile

- sia per la violazione delle precise norme di legge in ordine ai tempi di rimozione del vincolo alberghiero in presenza di tutti i requisiti previsti dalla legge e riconosciuti come esistenti dal comune di Noli sia nella delibera del consiglio 01.06.2016 sia in quella di giunta 11.12.2018.

Trattasi quindi

- quanto al Comune di Noli, i suoi amministratori e dirigenti di responsabilità precontrattuale e/o contrattuale e/o extracontrattuale e/o da violazione delle norme prevista dalla legge Regione Liguria n. 1/2008 e/o da posizione quale soggetto responsabile per l'operato dei suoi amministratori e dirigenti tecnici,
- quanto all'arch. Giorgio Taverna di responsabilità contrattuale per egli omesso, quale unico professionista incaricato, di compiere ogni opportuna attività al fine di ricordare al Comune di Noli e ai suoi amministratori e tecnici la necessità di rispettare i termini previsti dall'art. 2 legge regione Liguria 1/2008 e di ottenere il rispetto delle regole e il risultato di cui gli era stato affidato l'ottenimento (peraltro su indicazione proprio del Comune di Noli)

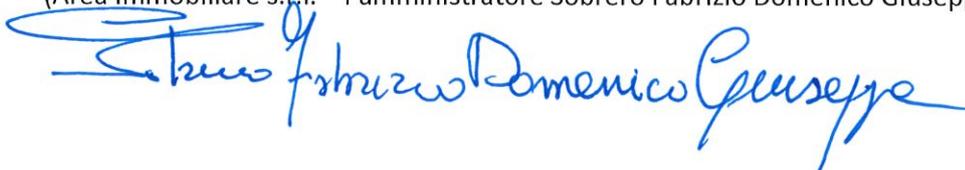
Vi invito pertanto a stipulare una convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati ai sensi del DL 12.09.2014 n. 132 avente per oggetto il risarcimento di tutti i gravi danni subiti e subendi dai miei assistiti in relazione ai fatti di cui sopra.

Avverto espressamente che la mancata risposta all'invito entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione o il suo rifiuto può essere valutato dal Giudice ai fini delle spese di giudizio e di quanto previsto dagli articoli 96 e 642, primo comma, del codice di procedura civile.

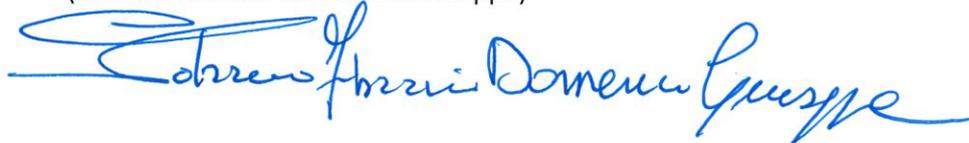
Distinti saluti.

(Avv. Franco Lazzarone)

(Area Immobiliare s.r.l. – l'amministratore Sobrero Fabrizio Domenico Giuseppe)



(Sobrero Fabrizio Domenico Giuseppe)



Si certifica l'autografia delle firme del signor Sobrero Fabrizio Domenico Giuseppe apposta al presente invito.

(Avv. Franco Lazzarone)

