

TRIBUNALE DI ASTI

RICORSO EX ART. 447 BIS C.P.C.

IL COMUNE DI COSTIGLIOLE D'ASTI, in persona del suo Sindaco dott. Giovanni Borriero, C.F 80003450055 autorizzato al presente giudizio con delibera G.C. n.4 del 21.1.2010, rappresentato e difeso dall'avv. Marco Venturino di Asti (C.F. VNTMRC55H06A479Q), presso lo stesso elettivamente domiciliato in Asti, Corso Alfieri in forza di procura speciale a margine del presente atto

CONTRO

I.C.I.F. – ITALIAN CULINARY INSTITUTE FOR FOREIGNERS, in persona del suo legale rappresentante, P.I. 06125450012, con sede in Torino, Corso Siccardi 11

Ill.mo Sig. Giudice,

il Comune di Costigliole d'Asti è proprietario di alcuni immobili siti nel suo territorio, e precisamente del Castello denominato "Castello di Costigliole d'Asti" (detto anche di Rorà), sito in Piazza Vittorio Emanuele II, censito a Catasto Urbano al foglio 20 nn. 3 e 5, di uno stabile denominato "Cascina Salerio", censito a foglio 19, n.10, di un appezzamento di terreno di pertinenza del Castello su cui è in costruzione un fabbricato ad opera dell'I.C.I.F. denominato "Orangerie", censito a foglio 20 n. 310.

Parte di questi immobili sono oggetto di contratti e accordi stipulati tra le parti del presente giudizio. Più precisamente:

-A. Contratto 28.3.1995 (doc.2).

Esso ha ad oggetto una parte del Castello, concessa in locazione ad uso sede della Scuola internazionale di cucina organizzata dall'ICIF, per la durata di anni 10, con rinnovo automatico per ulteriori dieci anni (prossima scadenza dunque 27.3.2015). Il canone per l'intero periodo è costituito dal controvalore di una serie di lavori alla cui esecuzione l'ICIF si è obbligata. Sono inserite ulteriori obbligazioni a carico della conduttrice (art.5) e del locatore (art.6), alcune condizioni essenziali (art.8) ed ipotesi di risoluzione di diritto del contratto (artt. 3 e 8).

- B. Contratto 19.1.1996 "Ex Cascina Salerio" (doc.3).

Esso ha ad oggetto la c.d. Cascina Salerio, concessa in locazione ad uso residenza di studenti e docenti della Scuola, per la durata di anni 10 dall'1.1.1996, con rinnovo automatico per ulteriori dieci anni (prossima scadenza dunque 31.12.2015). Il canone era previsto nella misura di £.110.000.000, da versarsi in rate trimestrali anticipate. Anche in questo secondo contratto sono inserite ulteriori obbligazioni a carico delle parti (artt. 5 e 6), alcune condizioni essenziali (art.8) ed ipotesi di risoluzione di diritto del contratto.

- C. Contratto 19.1.1996, modificativo del contratto 28.3.1995, con Convenzione quadro per la gestione dell'Enoteca (doc.4).

Questo contratto richiama il precedente del 28.3.1995, e vi si prevedono alcune pattuizioni relative all'utilizzo dei locali adibiti ad Enoteca.

- D. "Accordo" 4.7.2007 (doc.5).

Quest'ultima scrittura apporta significative modificazioni rispetto ai precedenti.

Così si possono riassumere le principali obbligazioni nascenti dalla stessa:

- l'ICIF si impegna a costruire una "nuova struttura didattica comprensiva di biblioteca storica", denominata Orangerie, secondo un progetto dell'Arch. Piergiovanni Perucca (parte integrante del contratto), "nella quale trasferire le proprie attrezzature ed attività";
- "l'opera deve essere tassativamente terminata entro il 2007";

- Il Comune concede all'ICIF gratuitamente l'uso del relativo terreno, su cui deve sorgere l'Orangerie, per 40 anni; al termine del rapporto l'opera verrà acquisita gratuitamente al patrimonio comunale; altrettanto avverrebbe in caso di inutilizzo ingiustificato continuativo per due anni;
- L'ICIF è esonerata da spese di urbanizzazione;
- l'ICIF si impegna a costruire un nuovo campo da tennis in luogo di quello originariamente esistente sul terreno in questione;
- entro il termine previsto per l'inizio dei lavori di costruzione dell'Orangerie le parti dovranno sottoscrivere un accordo per il rilascio di "alcuni locali del Castello";
- Le spese di manutenzione dei locali del castello restano regolamentate "come da contratto originariamente stipulato in data 28.3.1995";
- rilasciati i locali del castello individuati come da precedente punto, continuerebbe la locazione per i restanti locali del Castello e per la Cascina Salerio, con alcune importanti variazioni:
 - i restanti locali del Castello e la Cascina Salerio "saranno concessi per un periodo come previsto per l'Orangerie";
 - il canone di locazione per la Cascina Salerio viene mantenuto nella misura previgente per il 2006, viene pattuito in misura di 25.000 euro per il 2007, viene ridotto a € 12.500 a partire dal 2008 al verificarsi della condizione consistente nella "costruzione dell'Orangerie";
 - Questo contratto 4.7.2007 "rappresenta la volontà finale delle parti ed annulla quindi ogni precedente accordo verbale o scritto che possa essere intervenuto tra le stesse".

Si impongono, in questa sede di esegesi contrattuale, alcune considerazioni.

E' anzitutto fuori discussione che ad oggi i rapporti contrattuali tra le parti sono disciplinati dalle combinate previsioni dei tre contratti stipulati per gli immobili in questione, è a dire, tralasciando quello di cui al doc.4, non rilevante in questa sede, quelli elencati sotto le lettere a, b e d. La previsione finale dell'ultimo contratto (il presente contratto "rappresenta la volontà finale delle parti ed annulla quindi ogni precedente accordo verbale o scritto che possa essere intervenuto tra le stesse") deve chiaramente intendersi abrogativo delle precedenti previsioni contrattuali incompatibili con le nuove contenute nell'accordo del 2007, che significativamente le parti intesero chiamare "accordo" e non (come sarebbe avvenuto nel caso in cui esso avesse avuto nell'intenzione reale delle parti portata integralmente novativa e sostitutiva) "contratto", precisandosi che esso "rappresenta la volontà finale delle parti". Tale accordo dunque ha portata semplicemente modificativa o integrativa, nei confronti dei contratti sopra richiamati, i quali continuano a trovare applicazione per le parti non espressamente e diversamente regolamentate dalla scrittura finale 4.7.2007.

E' altrettanto evidente poi che quest'ultima scrittura è destinata a regolamentare (sia pure insieme con le parti non modificate delle precedenti scritture) una situazione "a regime", costituita dalla costruzione ed ultimazione dell'Orangerie e dal conseguente trasferimento all'interno della medesima delle attività, o della loro maggior parte, in precedenza svolte dall'ICIF nel Castello, con conseguente rilascio di parte di questo e connessa futura regolamentazione dei rapporti definitivi. Essendo, come si vedrà, i lavori dell'Orangerie in corso, ed essendo dunque tale struttura inutilizzata al momento, è giocoforza concludere che tale situazione definitiva, a regime, non è ad oggi raggiunta, e dunque la disciplina dei rapporti contrattuali tra le parti deve essere ricostruita sulla scorta dei primi contratti e delle parti dell'ultimo accordo 4.7.2007 che possono considerarsi già applicabili in questa situazione transitoria.

In particolare, per quanto interessa nel presente giudizio, è indiscutibile che la disciplina contrattuale in vigore, oltre che dagli articoli dell'accordo 4.7.2007 già necessariamente operanti (quali gli impegni alla costruzione dell'Orangerie e del campo da tennis entro i termini previsti, la modificazione del canone della Cascina Salerio, ed alcune altre previsioni), continuano a trovare oggi applicazione i contratti stipulati negli anni '90, quanto a (esemplificativamente):

- disciplina della locazione della porzione di castello in godimento ad ICIF;
- le altre previsioni espressamente richiamate (quale la regolazione delle spese di manutenzione);
- le altre previsioni contrattuali contenenti condizioni essenziali e fattispecie di risoluzione, le quali anche se non espressamente richiamate nell'accordo 2007 continuano per forza di cose a costituire patti imprescindibili, condizioni "*sine qua non*", di rilevanza pubblicistica, che rappresentano un presupposto ed il motivo stesso che indusse il Comune ad impegnarsi contrattualmente, cedendo ad un ente privato la gestione di una parte così cospicua ed importante del patrimonio comunale. Così è in particolare per le c.d. "condizioni essenziali", previste dall'art. 8 di entrambi i contratti relativi al Castello e alla cascina Salerio (docc. 2 e 3): assenza di scopo di lucro e fine speculativo o lucrativo in capo alla conduttrice, tempestivo ottenimento e mantenimento da parte dell'ICIF di tutte le prescritte autorizzazioni amministrative, ecc. I due contratti, inoltre, prevedono una clausola di risoluzione "incrociata": la risoluzione di un contratto comporta la cessazione anche dell'altro.

Operate queste premesse interpretative, si deve dire subito che l'Icif si è resa gravemente inadempiente alle proprie obbligazioni, ed in particolare:

1. Ha pagato il canone relativo all'anno 2008 e all'anno 2009 soltanto per metà, mentre nulla ha versato per il 2010, restando

così debitrice di complessivi € 50.000,00 (12.500 per gli anni 2008 e 2009, 25.000 per il 2010);

2. Non ha ultimato l'opera di cui all'ultimo accordo (l'"Orangerie") entro il termine tassativo del 31.12.2007: tale opera è ad oggi nelle condizioni di seguito descritte;
3. Nell'esecuzione dell'opera stessa essa ha commesso gravi irregolarità ed abusi. E' opportuno riepilogare i passaggi della pratica urbanistico-edilizia ed i relativi tempi.

(...)

.....

Da preoccupanti notizie di stampa emergeva nel corso del 2009 che l'ICIF (in persona del suo presidente sig. Bruno Libralon) avrebbe tenuto condotte di grave rilievo penale: essa avrebbe infatti ottenuto cospicui finanziamenti, per somme superiori al milione di euro, finalizzati proprio alla realizzazione dei lavori nell'Orangerie, attraverso condotte truffaldine, consistenti nel dichiarare falsamente che i lavori relativi erano iniziati un anno prima (condizione essenziale per l'ottenimento del finanziamento), e nell'esibire quale giustificativo di spesa fatture fasulle emesse dalla Giulio s.r.l., società dell'Arch. Perucca (ricordiamo, progettista e D.L. dell'Orangerie), fasulle in parte perché retrodatate ad epoca addirittura antecedente alla costituzione della società emittente, in parte perché relative a prestazioni e pagamenti inesistenti. Tali fatti hanno indotto l'applicazione da parte del tribunale di Torino di misure cautelari nei confronti del Direttore Generale Bruno Libralon e dello stesso Arch. Perucca. Acquisita, al termine delle Indagini Preliminari, copia degli atti relativi alla vicenda in questione, tali notizie hanno trovato conferma nei documenti sequestrati e nelle

risultanze delle indagini svolte dalla Guardia di Finanza. Ecco come la vicenda viene riassunta dal Pubblico Ministero nella richiesta, accolta dal G.I.P., di emissione di misure cautelari:

(...)

Per questi fatti sono ora contestati al presidente dell'ICIF Bruno Libralon e all'arch. Piergiovanni Perucca diversi reati, per i quali il P.M. ha chiesto il rinvio a giudizio: artt. 81 cpv., 640 bis, 483, c.p. nonché numerose fattispecie di reato previste dal D. Lgs. 74/2000.

Accanto a questa vicenda, coinvolgente direttamente i finanziamenti ricevuti per l'esecuzione dei lavori oggetto del contratto 4.7.2007, sono emerse altre gravi irregolarità concernenti cospicui finanziamenti erogati dalla Regione Piemonte all'ICIF per lo svolgimento di attività organizzate da quest'ultima. In particolare, la Guardia di Finanza ha accertato che ICIF ha ricevuto le seguenti somme senza alcuna ragionevole giustificazione (art.314 c.p.):

(...)

Per tutti questi reati è stato chiesto il rinvio a giudizio e si è in attesa di celebrazione dell'udienza preliminare.

Le circostanze ora riferite hanno evidente rilievo nel presente giudizio civile non perché il Comune voglia farsi tutore della moralità dei suoi *partners* contrattuali, o sostituirsi all'Autorità Giudiziaria nell'accertamento di responsabilità penali, ma perché simili condotte integrano palesi fattispecie di inadempimento contrattuale.

Il Comune di Costigliole d'Asti si è infatti determinato a concedere gli immobili in uso gratuito o dietro riconoscimento di un canone "politico" in

considerazione della natura e dei fini istituzionali dell'ICIF, associazione *no profit*, senza scopo di lucro, che svolge istituzionalmente attività di promozione e divulgazione dei valori culturali piemontesi, legati alle tradizioni enologiche e culinarie. L'Associazione non persegue e non può perseguire finalità di guadagno, riceve finanziamenti destinati esclusivamente a consentire lo svolgimento dell'attività per le quali l'ICIF è stata costituita e non a conseguire un guadagno. Questo è il senso delle condizioni contrattuali sopra riportate, le c.d. "condizioni essenziali", previste dall'art. 8 di entrambi i contratti (docc. 2 e 3): assenza di scopo di lucro e fine speculativo o lucrativo in capo alla conduttrice, tempestivo ottenimento e mantenimento da parte dell'ICIF di tutte le prescritte autorizzazioni amministrative, ecc.

Quanto appena descritto integra l'esatto contrario di queste "condizioni essenziali".

(...)

Accanto a ciò, che già basterebbe abbondantemente, si deve sottolineare che l'ICIF ha ottenuto finanziamenti finalizzati alla costruzione dell'Orangerie per importi superiori alle spese affrontate. Oltre a quanto prodotto in allegato, si deducono i relativi capi di prova di seguito articolati;

Inoltre, l'ICIF ha ricevuto cospicui finanziamenti per le proprie attività, almeno in misura di € 38.800,00, senza alcuna giustificazione, grazie ad attività compiacenti del funzionario regionale Angelo Soria, ed ha ricevuto ulteriori finanziamenti per le proprie attività, almeno in misura di € 157.055,53, stornandoli dalla loro destinazione ed incamerandoli, così evidentemente ottenendo una indebita locupletazione;

.....

Tutto ciò, evidentemente, integra gravissima violazione della clausola essenziale che esclude scopo di lucro e fine speculativo o lucrativo in capo alla conduttrice.

La stessa tipologia operativa dell'ICIF, che ha svolto in ogni angolo del mondo attività di organizzazione di cene, eventi mondani, cocktails, ecc., ottenendo a tal fine finanziamenti regionali per complessivi € 1.157.841,40, tutti a firma di Angelo Soria, il quale allo stesso tempo era socio con il sig. Libralon in una società commerciale (Everything s.r.l.), appare difficilmente compatibile con i requisiti di ente *no-profit* dedito esclusivamente alla valorizzazione del territorio e del bagaglio culturale espresso dal medesimo che costituiva il “motivo”, e la condizione essenziale, che avevano indotto il Comune ricorrente a cedere ad un'Associazione privata una rilevante parte del proprio patrimonio immobiliare in vista dello svolgimento di un'attività culturale, prevalentemente nell'interesse della collettività, senza scopi lucrativi o speculativi.

Non meno grave è poi la violazione dell'obbligazione consistente nel tempestivo ottenimento e mantenimento da parte dell'ICIF di tutte le prescritte autorizzazioni amministrative, se si considera da un lato che essa ottenne finanziamenti che non avrebbe potuto ottenere, dall'altro che essa ha posto in essere importante attività edilizia in assenza di regolari permessi di costruire (cioè costruendo in difformità dagli stessi) e di autorizzazione paesaggistica.

(...)

La prova di simili condotte, senza volere impropriamente celebrare un processo penale in sede civile, si ricava dai documenti prodotti e dalle prove orali di seguito dedotte.

(...)

.....

.....

E' evidente, alla luce della narrativa che precede e delle prove offerte, che l'ICIF ha posto in essere gravi e ripetute ipotesi di inadempimento, tali da giustificare la declaratoria di inadempimento dei contratti in essere:

- non ha terminato l'Orangerie entro il termine tassativamente previsto del 31.12.2007;
- ha violato il divieto di agire con scopo di lucro e fine speculativo o lucrativo;
- ha violato l'obbligo di agire sempre previo ottenimento e mantenimento da parte dell'ICIF di tutte le prescritte autorizzazioni amministrative, sia nei confronti del Comune che della Regione;
- ha tenuto, nell'utilizzo degli immobili di proprietà comunale, condotte gravemente delittuose verso la P.A.;
- è morosa nel pagamento dei canoni per complessivi € 50.000, nonostante reiterati solleciti.

Non v'è nulla da aggiungere alla constatazione che parte conduttrice, dopo avere versato solamente metà canone per il 2008 e il 2009, nulla ha versato per il 2010, così integrando grave fattispecie di inadempimento proprio rispetto all'obbligazione primaria del conduttore. La clausola dell'accordo 4.7.2007 sopra riportata è infatti chiarissima: il dimezzamento del canone ad € 12.500,00 sarà consentito soltanto ad opera realizzata (non certo iniziata), cioè terminata e fruibile dalla collettività: questo, l'utilizzo collettivo, è l'unico motivo che indusse il Comune a consentire un abbattimento del canone, il che ovviamente presuppone l'ultimazione dell'Orangerie, condizione non realizzatasi

Entra altresì in considerazione il fatto che l'ICIF ha violato il termine essenziale del 31.12.2007 previsto in contratto per l'ultimazione dei lavori dell'Orangerie, a nulla valendo le giustificazioni stragiudizialmente addotte da controparte, per cui

il termine sarebbe stato troppo breve (l'ICIF sul punto aveva garantito la fattibilità dell'opera in pochi mesi con ricorso a strutture prefabbricate), o addirittura per il fatto che ... sarebbe stato il Comune ad avere ostacolato i lavori emettendo l'ordinanza di sospensione!

Le condotte sopra descritte integrano abbondantemente le condizioni, oggetto oltretutto di clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., comportanti a norma di contratto la risoluzione dello stesso. Ad ogni buon conto, l'Amministrazione locatrice intende far dichiarare nel presente giudizio l'intervenuta risoluzione per inadempimento di controparte. Alla risoluzione si accompagna l'obbligo di risarcire il danno subito dal Comune in conseguenza del fatto che l'ente e la collettività che rappresenta non hanno potuto fruire della struttura progettata denominata Orangerie, che doveva essere tassativamente terminata entro il 2007, a partire dal 2008, e del fatto che un'Associazione privata ha strumentalizzato importantissime porzioni del patrimonio immobiliare del Comune, di cui aveva ottenuto il godimento a condizioni di evidente favore, per illecitamente locupletare denaro pubblico. Si tratta di un danno patrimoniale e d'immagine evidente ed enorme (considerando la notorietà a livello quanto meno nazionale che la vicenda ha avuto anche sugli organi di informazione), la cui liquidazione non potrà tuttavia che essere affidata all'equità del giudicante, e la cui quantificazione viene effettuata come da conclusioni che seguono.

Soltanto per scrupolo viene richiesta, in via di stretto subordine, nel caso non creduto in cui il Tribunale dovesse ritenere non integrata la fattispecie della risoluzione, condanna al pagamento dei canoni non versati.

.....
La ricorrente chiede pertanto che la S.V. voglia disporre udienza di comparizione delle parti e, espletati gli incumbenti di rito, previa ammissione delle prove sopra dedotte, accogliere al definitivo le seguenti

CONCLUSIONI

Voglia il Tribunale ill.mo,

previa ammissione delle prove dedotte,

- in principalità dichiarare risolti per verifica di clausola risolutiva espressa e comunque per inadempimento della convenuta i contratti di cui in narrativa, per le ragioni sopra esposte;
- conseguentemente dichiarare tenuta e condannare la convenuta al rilascio degli immobili oggetto dei contratti stessi;
- dichiarare tenuta e condannare la convenuta al risarcimento dei danni di cui in narrativa, da liquidarsi in via equitativa, in misura che si propone non inferiore ad € 500.000,00;
- dichiarare infine (sia come ulteriore domanda principale, sia eventualmente, in caso di non creduto rigetto delle altre domande, in via subordinata) tenuta e condannare la convenuta al pagamento del canone stabilito negli artt. 10-11 dell'accordo 4.7.2007 in misura di € 25.000,00 annui, previa detrazione di quanto versato in acconto (per un ammontare ad oggi maturato di € 50.000,00), oltre rivalutazione monetaria ed interessi.

Col favore delle spese ed onorari di causa.

Allega:

(...)

