



SOCIETÀ UNIPERSONALE DEL COMUNE DI LUCCA
SEDE LEGALE: via dei Bichi n.340 S. Marco 55100 Lucca
Cap. soc. € 48.205.467,00 i.v.
C.F.-P.iva-R.I. LU 01809840463

DETERMINA N. 36 del 2015

Lucca, li 27.08.2015
Prot. n. ~~1693~~ 2015

OGGETTO: PARERE LEGALE RICEVUTO DA POLIS SPA CON NOTA DI ACCOMPAGNAMENTO IN DATA 07.08.2015 – ANALISI SOMMARIA E DETERMINAZIONI CONSEGUENTI

Il sottoscritto dott. Andrea Bortoli, Amministratore Unico di Lucca Holding S.p.A., a seguito della nomina effettuata dal Sindaco, in sede di Assemblea del 17.07.2015;

PREMESSO CHE:

- Lucca Holding S.p.A. è impresa pubblica totalmente partecipata dal Comune di Lucca, la quale svolge servizi strumentali di controllo di voto, direzione e coordinamento delle società del gruppo, in ottemperanza alle direttive impartite dall'Ente;
- Lucca Holding, interamente controllata dal Comune di Lucca, consolida con il metodo integrale i bilanci di n.14 società controllate direttamente o indirettamente, tra le quali Polis SpA;
- Con propria determina n. 31 del 13 luglio 2015 (**allegato n.1**) ha trasmesso al Comune di Lucca e a Polis SpA il parere tecnico giuridico redatto in data 8 Luglio 2015 dal Prof. Stefano Pozzoli (**allegato n.2**), in risposta ad alcuni specifici quesiti posti da Lucca Holding SpA (con nota del 30 giugno 2015 Prot. N. 1357), al fine di poter preventivamente esplorare ogni possibile criticità attuativa dell'indirizzo, impartito alla holding dal Consiglio Comunale di Lucca con Del. N. 17/2015, di favorire la "trasformazione di POLIS in STU ex art. 120 D. Lgs. n. 267/2000";
- L'art. 120 del D. Lgs. n. 267/2000, rubricato "Società di trasformazione urbana", recita:
1. Le città metropolitane e i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. A tal fine le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati delle società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica.



SOCIETÀ UNIPERSONALE DEL COMUNE DI LUCCA
SEDE LEGALE: via dei Bichi n.340 S. Marco 55100 Lucca
Cap. soc. € 48.205.467,00 i.v.
C.F.-P.iva-R.I. LU 01809840463

DETERMINA N. 36 del 2015

2. Le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione degli immobili interessati dall'intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione degli stessi. Le acquisizioni possono avvenire consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del comune.

3. Gli immobili interessati dall'intervento di trasformazione sono individuati con delibera del consiglio comunale. L'individuazione degli immobili equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per gli immobili non interessati da opere pubbliche. Gli immobili di proprietà degli enti locali interessati dall'intervento possono essere conferiti alla società anche a titolo di concessione.

4. I rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti.

- Dal parere del Prof. Pozzoli emerge che la trasformazione di Polis in una "STU", o comunque in una società strumentale per lo svolgimento di attività essenzialmente immobiliari, non sarebbe la soluzione più appropriata in ordine alle esigenze manifestate dal Comune di Lucca con riferimento alla riqualificazione urbanistica delle aree territoriali "Palestra Bacchettoni" e "ex GESA-AM" che l'Ente è interessato a valorizzare;
- Informatone da Lucca Holding SpA, con nota del 07 agosto 2015 (**allegato n.3**) il Presidente di POLIS SpA ha trasmesso a Lucca Holding SpA un diverso parere datato 31 luglio 2015 (**allegato n.4**), a firma dell'Avv. R. Perticarari di Macerata, che gli Amministratori della partecipata precisano di aver richiesto allo Studio legale Interlex "*con intento assolutamente collaborativo alla luce dell'incontro promosso dall'assessore Mammini l'anno scorso con lo stesso Avv. Perticarari*"... "*per chiarire alcuni aspetti che avevamo discusso e compreso in un certo modo sia con l'Avv. Perticarari che con Ernst & Young (Studio specialistico sulla conformità del sistema di servizi affidati a società partecipate, Gennaio 2014; n.d.r) poi parzialmente disattesi dal Prof. Pozzoli;*
- Il parere-Perticarari essenzialmente dissente dal parere-Pozzoli laddove il secondo dubita, a giudizio del primo senza validi argomenti giuridici, della coerenza di una STU a totale partecipazione pubblica con lo spirito e la lettera della norma di riferimento (art. 120 TUEL); infatti secondo l'Avv. Perticarari la

DETERMINA N. 36 del 2015

trasformazione della attuale POLIS SpA in una “STU” **totalmente pubblica** sarebbe un’operazione senz’altro legittima”, fermo restando che la società *“dovrebbe essere in grado di mantenersi”* in base alla propria obiettiva *“capacità di commercializzazione di cespiti immobiliari post recupero”*;

- Il parere-Pozzoli invece sottolinea che l’istituto della STU nasce (nel 1997) e viene mantenuto nell’Ordinamento amministrativo statale *“come forma di partenariato pubblico-privato”* e non sarebbe quindi prudente concepire una STU al di fuori di uno schema istituzionalizzato di relazioni tra ente locale e socio privato, dato che *“la STU in senso tecnico è configurabile solo e soltanto come società mista e non come società unipersonale di un ente locale”*;
- Poiché (al contrario dell’Avv. Perticarari) il Prof. Pozzoli non ritiene affatto scontato che *“una STU pubblica sia ammissibile”*, a suo avviso la mancanza di tale pacifica qualificazione giuridica potrebbe esporre una POLIS-STU totalmente partecipata dal Comune di Lucca al rischio di infrangere il rigido divieto, per le società di capitali giuridicamente prive di tale inequivocabile titolo, di usufruire di aiuti di stato, nel caso in cui ad esempio su di essa venissero canalizzati, al fine di favorire le operazioni di ristrutturazione urbana della “Palestra Bacchettoni” e dell’area “ex-GESA-AM”, contributi pubblici, sovvenzioni o condizioni preferenziali di accesso al credito, ancorché giudicati compatibili – nel caso in cui il beneficiario sia una STU in senso proprio - con le regole europee della concorrenza [con conseguente rischio di obbligo di restituzione con interessi e sanzioni, di cui purtroppo due società del gruppo Lucca Holding hanno avuto cocente esperienza in passato];
- Dubbi simili a quelli espressi dal parere del Prof. Pozzoli si trovavano già indicati nella parte dedicata a POLIS SpA del citato studio specialistico elaborato dall’Advisor E&Y nel gennaio 2014 per conto di Lucca Holding SpA, recepito dall’Amministratore unico con propria determina n. 8/2014 e trasmesso a suo tempo al Comune di Lucca: *“resta in ogni caso la criticità relativa al rispetto dei passaggi procedurali previsti dall’art. 120 del T.T. Enti Locali... ..a tal fine dovrebbero essere poste in essere le seguenti azioni: l’acquisto, da parte del Comune di Luca, delle azioni dei soci privati (e, segnatamente di*

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'M' or similar character.



SOCIETA' UNIPERSONALE DEL COMUNE DI LUCCA
SEDE LEGALE: via dei Bichi n.340 S. Marco 55100 Lucca
Cap. soc. € 48.205.467,00 i.v.
C.F.-P.iva-R.I. LU 01809840463

DETERMINA N. 36 del 2015

quelle detenute dall'Associazione degli Industriali), con l'intento di procedere alla successiva alienazione di parte del capitale sociale a soggetti individuati con procedure ad evidenza pubblica" (cfr. p. 56, enfasi aggiunta);

- Al di là delle interpretazioni degli esperti, l'unica Circolare Ministeriale finora emanata sull'argomento (Lavori Pubblici, n. 622/2000), avente ad oggetto: "Articolo 120 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267. Società di Trasformazione Urbana. Circolare esplicativa" muove inequivocabilmente dal riconoscimento di una "indicazione del legislatore di utilizzare una società per azioni *mista*" (cfr. par. 3, enfasi aggiunta);
- A livello di "dottrina", fin dal 1998 prevale la tendenza a considerare la società di trasformazione urbana come "una specie delle società miste di cui all'art. 12 L. 23 Dicembre 1992, n. 498" (Cfr. G. Pagliari, Le società di trasformazione urbana, in Rivista Giuridica di Urbanistica, 1998);
- L'artt. 139.8 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca continua a individuare nell'intera area ex GESA-AM (rappresentata dal comparto "A" dell'ex Progetto Norma del "centro servizi" di San Concordio, attualmente di proprietà in parte di Polis SpA, in parte di GESAM SpA) il luogo realizzazione di un intervento **unitario** di riqualificazione urbanistica che, ai sensi della previgente "Scheda Normativa" PN6, va finalizzato a "conferire un'identità unitaria all'insieme di aree verdi, per servizi e infrastrutture collocati nel quartiere di San Concordio, mediante interventi diretti coordinati di iniziativa pubblica o privata";
- Tenuto conto che la parte dell'area ex GESA-AM di proprietà di GESAM SpA è attualmente censita presso il SISBON regionale come sito potenzialmente contaminato (Codice regionale LU291), non tutte le soluzioni progettuali di riqualificazione urbanistica, che il Comune di Lucca sta valutando per ottenere una sistemazione "complessiva" dell'area "ex GESA-AM", risultano - sulla base delle valutazioni tecnico-economiche espresse della stessa POLIS SpA - economicamente auto-sostenibili, dato che per alcune di esse la stima dei ricavi, attesi dalla commercializzazione degli immobili oggetto di intervento, non coprirebbe integralmente i costi previsti per la relativa esecuzione: ne consegue che se alla fine l'Amministrazione

4



SOCIETA' UNIPERSONALE DEL COMUNE DI LUCCA
SEDE LEGALE: via dei Bichi n.340 S. Marco 55100 Lucca
Cap. soc. € 48.205.467,00 i.v.
C.F.-P.iva-R.I. LU 01809840463

DETERMINA N. 36 del 2015

decidesse di non optare per quelle soluzioni progettuali che prevedono la costruzione di edifici di elevato valore commerciale, assai impattanti quanto a consumo di suolo e ad ingombro con nuova volumetria, alla fine le perdite accumulate a carico dello strumento societario utilizzato (es: POLIS-STU totalmente pubblica) andrebbero a far configurare una probabile *“elusione delle norme dettate in materia di finanza pubblica o di attività contrattuali degli enti pubblici”* (Corte Conti sez. Controllo Piemonte, 33/2010/SRCPIE/PAR) [salvo che il bilancio di POLIS-STU non fosse stato nel frattempo integrato da (comunque improbabili) contributi o sovvenzioni pubblici che in via derogatoria anche una STU abbia legittimo titolo di ottenere, correndo però il rischio che, in quanto soggetto totalmente pubblico, le venga contestata la effettiva conformità al modello di STU ex art. 120 D. Lgs. n. 267/2000, con conseguente violazione del divieto di usufruire aiuti pubblici che generalmente riguarda tutte le imprese private che perseguono scopi commerciali];

per quanto sopra motivato:

L'AMMINISTRATORE UNICO DETERMINA:

- 1) Di trasmettere al **Settore Economico Finanziario del Comune di Lucca** il parere legale dell'Avv. R. Perticarari di cui in premessa, affinché il competente Dirigente possa autonomamente valutarlo a raffronto con il parere del Prof. Stefano Pozzoli già trasmesso con propria determinazione n. 31/2015;
- 2) Di ritenere che **le conclusioni del parere dell'Avv. Perticarari in data 31 Luglio 2015**, laddove si esprime argomentato dissenso rispetto alla posizione già manifestata sullo stesso tema da un parere del prof. S. Pozzoli in data 8 luglio 2015, **non siano pienamente convincenti dal punto di vista strettamente giuridico, ma soprattutto si dimostrino poco prudenti in considerazione della particolare posizione del Comune di Lucca** (azionista di riferimento della società POLIS SPA che glielo ha richiesto), nella misura in cui si trascurano i rilevanti rischi e responsabilità a cui il Comune di Lucca e i suoi esponenti andrebbero incontro nel caso in cui l'attuale POLIS SpA venisse

5



SOCIETA' UNIPERSONALE DEL COMUNE DI LUCCA
SEDE LEGALE: via dei Bichi n.340 S. Marco 55100 Lucca
Cap. soc. € 48.205.467,00 i.v.
C.F.-P.Iva-R.I. LU 01809840463

DETERMINA N. 36 del 2015

effettivamente trasformata in una STU totalmente pubblica, incaricata di eseguire importanti e costosi interventi di riqualificazione urbana non completamente auto-sostenibili, ma il bilancio consuntivo delle sue operazioni immobiliari non raggiungesse il pareggio economico e alla società venissero contestati la piena conformità all'art. 120 D.Lgs. n. 267/2000 e quindi, in ultima analisi, la possibilità di legittimo accesso a finanziamenti pubblici in conto capitale per ripianare le perdite;

- 3) Per quanto compete la capogruppo, di non ritenere di dover richiedere nuove **costose** consulenze legali per approfondire ulteriormente una materia che è già stata oggetto di adeguato approfondimento da parte del Prof. S. Pozzoli e di determinazione dell'Amministratore Unico n. 31/2015;
- 4) Di trasmettere copia della presente determinazione e dei relativi allegati, per opportuna visione, al Presidente di Polis SpA Avv. M. Cattani, all'Amministratore Delegato di POLIS SpA Dott. P. Brocchini, al Presidente del Collegio Sindacale di Polis SpA Dott. M. Marchi, al Sindaco di Lucca Prof. A. Tambellini, all'Assessore alle società partecipate Dott. G. Lemucchi, all'Assessore all'Urbanistica S. Mammini, all'Assessore all'Ambiente F. Raspini, al Segretario Generale del Comune di Lucca Dott.ssa Sabina Pezzini, al Collegio Sindacale e all'OdV del sistema di prevenzione della corruzione di Lucca Holding SpA.

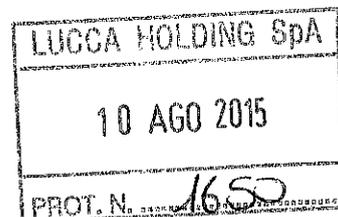
L'Amministratore Unico
Dott. Andrea Bortoli

Oggetto: POSTA CERTIFICATA: POLIS - PARERE

Mittente: "Per conto di: mail@pec.studiocattani.com" <posta-certificata@pec.aruba.it>

Data: 07/08/2015 17:50

A: luccaholdingspa@pec.it



--Questo è un Messaggio di Posta Certificata--

Il giorno 07/08/2015 alle ore 17:50:19 (+0200) il messaggio con Oggetto "POLIS - PARERE " è stato inviato dal mittente "mail@pec.studiocattani.com" e indirizzato a:

luccaholdingspa@pec.it

Il messaggio originale è incluso in allegato, per aprirlo cliccare sul file "postacert.eml" (nella webmail o in alcuni client di posta l'allegato potrebbe avere come nome l'oggetto del messaggio originale).

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

L'identificativo univoco di questo messaggio è: opecc275.20150807175019.25039.03.1.15@pec.aruba.it

----- postacert.eml -----

Oggetto: POLIS - PARERE

Mittente: Avv. Marco Cattani - PEC <mail@pec.studiocattani.com>

Data: 07/08/2015 17:49

A: luccaholdingspa@pec.it

Egr. Dr. Bortoli,

in allegato Ti rimetto - come anticipatoTi telefonicamente - il parere dell'Avv. Perticarari che, in un intento **assolutamente collaborativo** - alla luce dell'incontro promosso dall'assessore Mammini l'anno scorso con lo stesso Avv. Perticarari ed ai successivi incontri avuti in Comune - abbiamo ad esso richiesto in materia di STU. L'incarico è stato dato da me e dal Dr. Brocchini, sentito anche il CdA, per chiarire alcuni aspetti che avevamo discusso e compreso in un certo modo sia con l'Avv. Perticarari che con Ernest & Young (di cui pure Ti rimetto l'elaborato del gennaio 2014, con la parte concernente Polis da pag. 50 a pag. 57), poi parzialmente disattesi dal parere del Prof. Pozzoli.

Ci sembrava e ci sembra **opportuno, se non doveroso**, mettere a conoscenza di Lucca Holding, quale socio di maggioranza di Polis, alcuni elementi di criticità evidenziati in tale scritto, al fine di fornire a Lucca Holding ed all'Amministrazione - alla luce del quesito posto dalla stessa Lucca Holding al Prof. Pozzoli - una visuale ancor più completa su un tema delicato come quelle delle STU; ciò ovviamente a prescindere dalla scelta politica che verrà adottata circa le sorti di Polis.

Nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento ed ulteriore occorrenda, porgo i migliori saluti.

Marco Cattani

Avv. Marco Cattani

CATTANI e ASSOCIATI - Studio Legale
Viale Carducci, 385
55100 Lucca
Tel. 0583 418068/69; Fax 0583 316404
E-mail: mail@studiocattani.com

*La presente comunicazione potrebbe essere riservata, nonché tutelata da segreto professionale ed è comunque ad uso esclusivo del destinatario sopra indicato. Nel caso non fosse destinata a Voi, Vi preghiamo di volerli avvertire immediatamente e distruggere quanto ricevuto.
This communication may be attorney-client privileged and is intended solely for the use of addressee. If you are not the intended recipient, please immediately notify us by phone or telefax at the above mentioned numbers and destroy this communication.*

- Proteggi gli alberi, stampa questa email solo se necessario - Save the trees, print this email only if necessary -

Renato Perticarari
Marco Boari
Angelo Gattafoni
Marta Lettieri

Avvocati Cassazionisti

Andrea Netti
Michela Bigonzoni
Lucrezia Boari
Cristiana Copponi
Cristina Franceschetti
Paolo Morena
Eleonora Netti
Lucia Panebianco

Avvocati

Gian Marco Peretti
Andrea Perticarari

Patrocinatori Legali

Claudio Netti

Of Counsel



Sede Macerata
Via Carducci, 63
62100 - Macerata

Tel. 0733.233693
Fax. 0733.233442

Macerata li 31/07/2015

OGGETTO: parere pro-veritate su "Polis Spa".

Spett.le

POLIS SPA
v. Tiglio n. 957
55100 LUCCA

A seguito di richiesta formulata con e-mail del 17.07.15, poi confermata con e-mail del 27.07.15, del Sig. Presidente della Vs. Società Avv. Cattani, con la presente nota intendo formulare alcune valutazioni circa i contenuti del parere che, per conto di "Lucca Holding Spa", è stato redatto dallo stimato Prof. Stefano Pozzoli. Ebbene, nel dare qui per richiamati i n. 4 quesiti che "Lucca Holding Spa" ha posto all'esimio collega, procederò secondo lo schema illustrativo adottato nel parere che sono stato chiamato a valutare, ovviamente limitandomi ai profili che a mio giudizio sono opinabili:

1. quanto alla possibile trasformazione di Polis Spa in S.T.U

A tal riguardo mi sento di poter esprimere un dissenso motivato rispetto a quanto affermato dal Prof. Pozzoli.

La norma da prendere in esame è l'art. 120 del T.U.E.L. che recita:

1. Le città metropolitane e i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. A tal fine le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati delle società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica.

2. Le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione degli immobili interessati dall'intervento, alla trasformazione e alla

Sede Roma
Lungotevere Flaminio, 44
00196 - Roma

macerata@studiointerlex.it

Sede Perugia
c/o CAFIM S.r.l
Via dell'Orzo, Balanzano
06135 - P. S. Giovanni (PG)

www.studiointerlex.it

Sede Bologna
Via C. Battisti, 14
40123 - Bologna

Renato Perticarari
Marco Boari
Angelo Gattafoni
Marta Lettieri

Avvocati Cassazionisti

Andrea Netti
Michela Bigonzoni
Lucrezia Boari
Cristiana Copponi
Cristina Franceschetti
Paola Morena
Eleonora Netti
Lucia Panebianco

Avvocati

Gian Marco Peretti
Andrea Perticarari

Patrocinatori Legali

Claudio Netti

Of Counsel



Sede Macerata
Via Carducci, 63
62100 - Macerata

Tel. 0733.233693
Fax. 0733.233442

Sede Roma
Lungotevere Flaminio, 44
00196 - Roma

macerata@studiointerlex.it

Sede Perugia
c/o CAFIM S.r.l.
Via dell'Orzo, Balanzano
06135 - P. S. Giovanni (PG)

www.studiointerlex.it

Sede Bologna
Via C. Battisti, 14
40123 - Bologna

commercializzazione degli stessi. Le acquisizioni possono avvenire consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del comune.

3. Gli immobili interessati dall'intervento di trasformazione sono individuati con delibera del consiglio comunale. L'individuazione degli immobili equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per gli immobili non interessati da opere pubbliche. Gli immobili di proprietà degli enti locali interessati dall'intervento possono essere conferiti alla società anche a titolo di concessione.

4. I rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti.

Come bene annota il Prof. Pozzoli, la norma è la stessa che veniva introdotta nel nostro ordinamento con il comma 59 dell'art. 17 della Legge n. 127/97 (Legge Bassanini-bis). E' anche vero che la forma societaria così introdotta si ascrive alla categoria dei possibili strumenti di partenariato istituzionalizzato, ma appunto "possibili". Si vuol dire con ciò che, in realtà, lo scopo che il Legislatore voleva perseguire non era quello di creare uno strumento di "necessario" partenariato pubblico-privato, ma di "possibile" partenariato. Si voleva, cioè, dotare il nostro ordinamento, di uno strumento flessibile che, ove ve ne fossero le condizioni, potesse anche essere condiviso con soggetti privati.

Tant'è che il primo periodo del comma 1 dell'art. 120 dice: "Le città metropolitane e i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti", mentre se avesse voluto porre una pregiudizialità nella partecipazione privata avrebbe dovuto dire "Le città metropolitane e i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, nonché di soci privati, possono costituire società per azioni...".

A riprova di ciò, del resto, c'è il fatto che la casistica nazionale vede la presenza di numerose S.T.U. a totale partecipazione pubblica (a titolo di esempio: "Ferrara Immobiliare Spa", "Novello Spa" di Cesena, "Campo Boario Spa" di Jesi, "Città del Mare Spa" di Cesenatico). In realtà, nel corso degli anni, è invalso un modus operandi dei Comuni che, volendo procedere a trasformazioni urbanistiche su zone del territorio comunale per le quali si rendeva necessaria una preventiva attività di conformazione dei suoli in base a destinazioni urbanistiche da modificare rispetto all'esistente, enunciavano la volontà di procedere a tali trasformazioni mediante una S.T.U., la costituivano ed affidavano ad essa il compito di predisporre la necessaria progettazione (spesso previo Masterplan) per lo strumento urbanistico da adottare da parte del Consiglio Comunale, e poi - una volta avuta contezza delle effettive trasformazioni urbanistiche conseguibili - aprivano la società alla possibile partecipazione privata.

Renato Pericarari
Marco Boari
Angelo Gattafoni
Marta Lettieri

Avvocati Cassazionisti

Andrea Netti
Michela Bigonzoni
Lucrezia Boari
Cristiana Copponi
Cristina Franceschetti
Paolo Morena
Eleonora Netti
Lucia Panebianco

Avvocati

Gian Marco Peretti
Andrea Pericarari

Patrocinatori Legali

Claudio Netti

Of Counsel



studiointerlex

Sede Macerata
Via Carducci, 63
62100 - Macerata

Tel. 0733.233693
Fax. 0733.233442

Sede Roma
Lungotevere Flaminio, 44
00196 - Roma

macerata@studiointerlex.it

Sede Perugia
c/o CAFIM S.r.l.
Via dell'Orzo, Balanzano
06135 - P. S. Giovanni (PG)

www.studiointerlex.it

Sede Bologna
Via C. Battisti, 14
40123 - Bologna

E' un percorso del tutto coerente con la norma che non impone, ma consente, la partecipazione di soci privati.

Né ha alcun valore richiamarsi al secondo periodo dello stesso comma 1 che si limita ad una affermazione ovvia: la necessaria individuazione con gara degli eventuali soci privati.

Anche sotto il profilo di cui all'art. 3, comma 27 della Legge 27.12.07 n. 244, le osservazioni del Prof. Pozzoli suscitano alcune perplessità.

Le finalità di una S.T.U. non sono mai esclusivamente di natura commerciale. In realtà, se così fosse, sarebbe la negazione della ratio per cui la S.T.U. è stata introdotta nel nostro ordinamento. Tale ratio non va rinvenuta nel "commercio" di immobili, ma nella valorizzazione di compendi immobiliari dismessi, fonti di disagio urbano e/o sociale e di degrado. E, mediante la valorizzazione degli stessi e la leva finanziaria attuabile con tale valorizzazione, eliminare le cause di disagio e degrado.....la ratio è sempre e solo la riqualificazione urbana !

E' ovvio che per conseguire tale risultato è necessario che il "Piano economico" della S.T.U. risulti sostenuto dalle capacità di commercializzazione di cespiti immobiliari post-recupero, ma tale modalità è solo il mezzo attraverso cui raggiungere un obiettivo che la P.A. non avrebbe altrimenti mai potuto raggiungere.

Quindi, in definitiva, la S.T.U. svolge certamente un "servizio di interesse generale" e, pertanto, non può rientrare tra le società colpite dal richiamato art. 3 comma 27 della Legge n. 244/07. Del resto, sarebbe paradossale che una norma (l'art. 120 TUEL) preveda la facoltà dei Comuni di creare S.T.U. ed un'altra norma lo neghi.

Ancor più discutibile è l'esame del tema sotto il profilo dell'art. 13 del D.L. 04.07.06 n. 233 (CD. Decreto Bersani) così come esposto dal Prof. Pozzoli che, evidentemente parte da un presupposto non esatto e cioè che la S.T.U. possa eventualmente configurarsi come società strumentale e, quindi, ricadendo sotto la "scure" del Decreto Bersani, se ne debba ancora una volta invocare la chiusura.

Non è così. A tal riguardo, oltre alla evidente finalità di tale strumento societario, soccorre quanto stabilito, tra le altre, dal Tar Emilia Romagna - Bologna - Sent. 30 luglio 2004 - n. 2338 che ha stabilito che: *"L'attività di trasformazione urbana è un'attività complessa all'interno della quale vi può essere anche una componente di lavori pubblici; tale attività globalmente intesa può essere qualificata come servizio pubblico incidente sull'intera collettività ed è quindi disciplinata in linea principale dalle norme sui servizi pubblici e, secondariamente ed eventualmente da quelle sui lavori pubblici"*.

Renato ~~P~~erticarari
Marco ~~B~~oari
Angelo ~~G~~attafoni
Marta ~~L~~ettieri

Avvocati ~~C~~assazionisti

Andrea ~~N~~etti
Michela ~~B~~ignozzi
Lucrezia ~~B~~oari
Cristiana ~~C~~opponi
Cristina ~~F~~ranceschetti
Paolo ~~M~~orena
Eleonora ~~N~~etti
Lucia ~~P~~arebianco

Avvocati

Gian Marco ~~P~~eretti
Andrea ~~P~~erticarari

Patrocina ~~T~~ori Legali

Claudio ~~N~~etti

Of Counsel



Sede Macerata
Via Carducci, 63
62100 - Macerata

Tel. 0733. 233693
Fax. 0733 - 233442

Come tale, quindi, è ovviamente esclusa dall'applicabilità ad essa del Decreto Bersani.

Ciò detto, concordo ovviamente con le osservazioni del Prof. Pozzoli circa la necessità che Polis Spa, una volta trasformata in S.T.U., debba "essere programmaticamente in grado di mantenersi"....ma per la verità, questo è un obbligo a cui dovrebbe attenersi qualsiasi società pubblica (e, aggiungerei, anche privata).

2. quanto alla possibilità della S.T.U. di ottenere sovvenzioni, contributi etc.etc.

A tal riguardo mi limito ad osservare che la S.T.U. è uno strumento espressamente contemplato quale strumento operativo per l'attuazione di programmi comunitari, tra i quali "Jessica" (*Joint European Support For Sustainable Investment In City Areas*)....a tal riguardo può essere utile richiamare quanto contenuto nei seguenti documenti programmatori della Regione Marche e della Regione Toscana:

http://www.eib.org/attachments/documents/jessica_marche_ecosfera_it.pdf

http://www.regione.toscana.it/documents/10180/278752/iniziativa_europea_jessica.pdf/a71fed09-8117-459e-b112-9de2ff691b5a

In tal senso, la S.T.U. può essere oggetto di finanziamenti.

3. quanto alla possibile liquidazione Di Polis Spa ed ai profili fiscali connessi

Su questo non ritengo di fare osservazioni a quanto affermato dal Prof. Pozzoli in quanto, posto che non sussiste - per quanto sopra ho esposto - alcun obbligo di liquidazione, tale soluzione appartiene unicamente alle facoltà della proprietà pubblica (una volta acquisite le quote minoritarie private oggi ancora presenti nel capitale) e le scelte operative delineate dal Prof. Pozzoli, ove venisse decisa la liquidazione, sono corrette.

Tanto dovevo in adempimento dell'incarico.

Distinti saluti.

Avv. Renato PERTICARARI



Sede Roma
Lungotevere Flaminio, 44
00196 - Roma

Sede Perugia
c/o CAFIM S.r.l
Via dell'Orzo, Balanzano
06135 - P. S. Giovanni (PG)

Sede Bologna
Via C. Battisti, 14
40123 - Bologna