

Studio Legale Associato
Comandè Di Nola Restuccia Avvocati
p. iva 09418600962

Via Festa del Perdono, 10
20122 Milano

Corso Vittorio Emanuele II, 326
00186 Roma

Via Caltanissetta, 2/D
90141 Palermo

50 Park Avenue, 14 Floor
10177 New York

Tel +39 091 340070
Tel +39 02 39401011
Fax +39 02 89950879
segreteria@cdra.it

Palermo, 12 marzo 2024

Spett.le **Comune di Balestrate**
Via Roma n. 14
90041 – Balestrate (PA)
comunebalestrate@pec.it

Oggetto: PF “*Ristrutturazione e riqualificazione dell’ex Colonia Marina Alcide De Gasperi*” – riscontro
Vs. nota prot. n. 3275 del 26 febbraio 2024 – Invito e diffida.

La soc. **Firenze Touring S.r.l.** -p.iva 02269780504- (di seguito anche solo “**FT**”), con sede in Pisa nella Via Malagoli n. 12, in persona dell’Amministratore unico e legale rappresentante *pro tempore*, dott. Andrea Bulgarella, assistita -ai fini del presente atto- dall’Avv. Andrea Ciulla ed elettivamente domiciliata -sempre ai fini del presente atto- presso il suo studio sito in Palermo nella via Caltanissetta n. 2/d, rappresenta quanto segue.

Come ben noto, nell’ormai **lontano 2021** -su formale istanza presentata da FT- veniva avviato il percorso per l’approvazione della Proposta di Project Financing per la “*Ristrutturazione e riqualificazione dell’ex Colonia Marina Alcide De Gasperi*”.

Invero, senza volersi ora soffermare sugli evidenti sforzi, anche economici, profusi da FT, si ribadisce esclusivamente come la predetta FT abbia provveduto ad effettuare tutti gli adempimenti di legge nonché richiesti da Codesta Amministrazione nel pieno spirito di leale cooperazione e buona fede al fine di definire, con la dovuta celerità, il procedimento relativo all’iniziativa in oggetto.

Valga quanto segue.

Pur superando il termine imposto dall’art. 183, c. 15, D.Lgs. n. 50/16 (ovverosia il Codice dei Contratti Pubblici vigente *illo tempore*; di seguito “**CCP Previgente**”) ai fini dell’esame della proposta fissato in mesi tre, con delibera di G.M. n. 58 del 1 giugno 2022 veniva valutata

positivamente ed approvata la suddetta Proposta e la FT nominata quale Promotore ai sensi e per le finalità di cui al citato art. 183, c. 15, CCP Previgente.

Seguivano pure la delibera di G.M. n. 97 del 4 ottobre 2022 di approvazione del Piano Triennale delle Opere Pubbliche con inserimento della suddetta iniziativa; Piano pure approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 33 del 21 dicembre 2022.

A **distanza di oltre un anno** dalla presentazione della Proposta, si attendeva, pertanto, solo la anelata attivazione della procedura di gara contemplata dal citato art. 183, c. 15, CCP Previgente, con la pubblicazione del Bando di gara per l'individuazione del Concessionario.

A fronte di una ulteriore ed incomprensibile inerzia di Codesta Amministrazione, con pec del 12 aprile 2023 la FT sottolineava di aver sempre *“costantemente e tempestivamente ottemperato alle varie richieste pervenute dal Comune di Balestrate”* e di aver *“sostenuto costi ingentissimi per alimentare l’iniziativa”*; tuttavia, rilevava pure che *“a distanza di 18 mesi dalla data in cui Firenze Touring presentava l’istanza”* ancora nulla fosse stato definito nel senso che, nella sostanza, non si fosse ancora proceduto ad indire la gara.

Seguiva il riscontro di Codesta Amministrazione la quale, con nota pec del 11 maggio 2023, dopo aver effettuato un veloce *excursus* degli atti adottati, concludeva affermando quanto segue: **“Confidiamo di poter avviare le procedure di gara nel più breve tempo possibile”** (enfasi aggiunta, ndr).

L'ulteriore inerzia veniva interrotta da una generica richiesta, pervenuta da Codesto Comune a mezzo pec in data 29 giugno 2023, di indicare se per la Proposta di cui si tratta *“vi è un’assenza di significative variazioni economiche”*.

FT riscontrava tempestivamente con pec del 4 luglio 2023 chiarendo, ovviamente, che rispetto ai prezzi indicati nel progetto risalente al 2021 vi era un aumento di circa il 35% e che, per tale ragione, non si sarebbe più dovuto considerare l'intervento perequativo relativo all'ultimazione della strada che collega il sito in questione al locale porto turistico.

Con nota prot. n. 10755 del 26 luglio 2023, Codesta Amministrazione richiedeva ancora un aggiornamento dei prezzi *“al prezzario unico regionale vigente, così come richiesto dall’Urega”*.

Con ulteriore sforzo, sempre nell'ottica della massima collaborazione, con pec del 6 ottobre 2023 si provvedeva a trasmettere -in riscontro alla suddetta nota prot. n. 10755/23- la relazione economica inerente all'aggiornamento dei prezzi.

Pur a fronte di solleciti ed interlocuzioni per le vie brevi, così come riferito da FT, nessuna attività veniva effettuata da Codesta Amministrazione con ciò ulteriormente aggravando, quindi, la posizione giuridica della predetta FT.

Da ultimo, con nota prot. n. 3275 del 26 febbraio 2024, Codesta Amministrazione ha richiesto di *“trasmettere i documenti e gli elaborati che, in conseguenza dell’aggiornamento prezzi, subiscono variazioni significative, con particolare riguardo al Piano economico finanziario e relativa asseverazione. La presente richiesta al fine di procedere con l’iter previsto dal vigente Codice dei contratti”*.

Ancora una volta a causa dell'ingiustificabile inerzia di Codesta Amministrazione, la stessa ha formulato una nuova richiesta di aggiornamento del *set* documentale in ragione del notorio aumento dei prezzi.

Tuttavia, con la suddetta nota parrebbe pure che Codesto Comune intenda richiedere altresì l'aggiornamento della documentazione relativa alla Proposta avuto riguardo a *"l'iter previsto dal vigente Codice dei contratti"* ovverosia il D.Lgs. n. 36/2023 (il Codice dei Contratti Pubblici vigente; di seguito **"CCP Vigente"**), così di fatto richiedendo la presentazione di un nuovo *set* documentale aggiornato al CCP Vigente, con ciò comportando la necessità di affrontare nuovamente ingentissimi costi oltre a quelli già sostenuti (si pensi, ad esempio, alla redazione del nuovo PEF ed alla sua asseverazione, alla modifica ed adeguamento della progettazione, etc.).

Ora, pur con riserva di ogni valutazione in merito al riscontro alla Vs. nota in oggetto, ciò che certamente oggi si acclara è che la richiesta, nei termini esposti, appalesa una grave violazione - a tacer d'altro- dei principi di buona fede, di legittimo affidamento, di leale cooperazione e di non aggravio della posizione del privato.

Invero, non sfugge che -così come attestato anche da Codesta Amministrazione con la pec del 11 maggio 2023 laddove si legge del prossimo avvio della procedura di gara- certamente prima della data del 1° luglio 2023 (data di entrata in vigore del CCP Vigente) ben avrebbe potuto (e dovuto) bandirsi la gara e ciò in disparte -allo stato- ogni considerazione in merito alla applicabilità o meno di detta disciplina al caso di specie avuto riguardo alla data di approvazione della Proposta e di nomina a Promotore.

In altri termini, vieppiù laddove dovesse confermarsi che il *set* documentale della Proposta vada aggiornato nei sensi sopra esposti al CCP Vigente, appare evidente come i danni derivanti da tale circostanza siano interamente addebitabili alla condotta tenuta da Codesta Amministrazione la quale -ancorchè nella piena possibilità e sussistendone tutti i presupposti- non ha provveduto tempestivamente ad avviare la procedura di gara con la pubblicazione del relativo Bando.

E allora, rilevata la violazione dei suddetti principi, fermo restando la riserva di ogni ulteriore seguito e riscontro ma, comunque, a prescindere da ciò, la FT si trova costretta a formulare richiesta di risarcimento degli ingenti importi sin qui sostenuti per l'elaborazione della Proposta nonché dei mancati utili allo stato maturati pari ad euro tre milioni.

E allora, alla luce di quanto sin qui esposto, la FT, come sopra rappresentata ed assistita, alla luce della condotta tenuta da Codesta Amministrazione gravemente lesiva -a tacer d'altro- dei principi di buona fede e cooperazione che devono ispirare i rapporti tra le Parti anche in siffatte vicende, con riserva di ogni ulteriore seguito e/o istanza, richiede -allo stato- a Codesta Amministrazione il ristoro degli importi suddetti per complessivi euro tre milioni, oltre interessi legali e di mora e rivalutazione come per legge.

Si rappresenta che, in caso di mancato positivo riscontro entro quindici giorni dalla ricezione della presente, si procederà ad adire la competente Autorità Giudiziaria per ivi sentire tutelata la posizione giuridica di FT'.

Con ogni più ampia riserva di eventuale riscontro alla nota in oggetto nonché di ogni ulteriore domanda ed istanza.

Distinti saluti.

Dott. Andrea Burgarella n.q.

Firmato digitalmente da: Bulgarella Andrea
Data: 12/03/2024 13:03:06

Avv. Andrea Ciulla

Firmato
digitalmente da
**ANDREA
CIULLA**

CN = ANDREA
CIULLA
C = IT