

TAR SARDEGNA

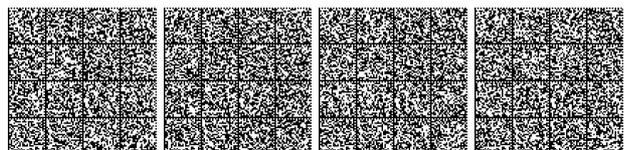
Sezione II

Notificazione per pubblici proclami -

Ricorso R.G. 672/13 - Sentenza n. 17/2016

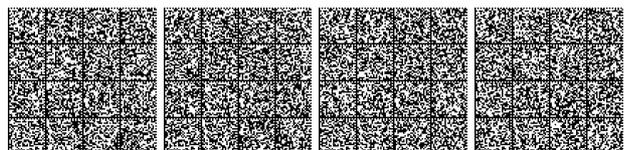
Si rende noto a tutti i proprietari di aree o immobili ricadenti nell'ambito della Lottizzazione di Porto Quadro-Cala d'Oro, stipulata mediante Convenzione di Lottizzazione in data 14/09/1974 tra il Comune di Santa Teresa di Gallura e le società lottizzanti Cala d'Oro Sas e SIFI Spa, autenticata nelle firme dal Notaio Campus, Rep. 27.362, reg.ta a Tempio il 24/09/1974 al n. 3319 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania Vol. 101, a seguito di delibera del Consiglio Com. n. 39 del 21.05.1973, oggetto di Decreto Reg. n. 4 del 22.01.1974, ed inizialmente interessante i mappali distinti in Catasto al F. 4 Mappali 15, 5, 7A, 42, 43, 126, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 190, 193, 194, 195, 197, 198, 202, 203, 204, 205, 209, 210, 211 e i Mappali n. 437, 650, 651, 658, 675 del Foglio 3 - come prorogata e parzialmente modificata ed integrata secondo Schema di Conv. Integrativa e Modificativa gst delibera del Consiglio Com. n. 7 del 24/02/1994 che stabiliva in Lire 536.584.360 il valore della fideiussione bancaria a garanzia delle opere di urbanizzazione da eseguirsi e comunque agli attuali proprietari di unità edilizie ubicate nel Pdl Porto Quadro di Santa Teresa di Gallura come indicati da elenco del 15/03/14 fornito dal Comune, agli atti di causa ovvero :

Acciari P. Agliatta Agostino G. Agrillo C. Ake Drejer, Alba s.a.s., Alberigi V. Alenitchev D. Ambrosarda srl Anselmi Apolloni Strazza A. Astegiano Azzoni M. Bacci C. Baldacci Baranzoni A. Barbini M. Barilati Barozzi srl Bartignani P. Bartocci D. Proietti M. Bartolini P. Batignani M. Bega O. Beltrami Berardelli C. Bernini T. Bertin P. Vinci M. Bertolini P. Bertolusso G. Bignami M. Bild srl Bilibaux A. Boldoni A. M. Boldrini V. Bonafoni G. Bonecchi D. Bonetto M. Borsa N. Bortolotti A. Bottini C. Brau N. Bregolin R. D. Brugnara L. Brugnara Luca Bruni M. Buonsenso F. Burrari L. Busso F. Calcestruzzi Atesini srl, Camedda G. Campani U. Cani C. Cappellini M. Caratozzolo C. Carbone P. Catania A. Catelan L. Ceretti A. Ceriali E. Cerizza A. Cerizza R. Cerrone G. Cevi srl Chighine G. M. Chini C. Chizzola G. Ciani L. Ciuffa M. C. Cocchella Cocozza M. L. Merico F. Colombo G. Conceria Ala srl, Costantini-Liener Crucci M. Cuomo G. Cutili S. D'Angelo A. Dal Lago G. Damen Rodger C. Damian Orfeo srl Daneluzzi A. Daverio D. De Gennaro D. De Mattia V. De Petris R. Degaudenti M. E. Del Chicca Della Casa G. F. Della Vedova E. Della Vedova R. Dell'Acqua Delucchi D. Di Sante I. Di Siena G. Domus srl Dorattiotto G. D'Orazio V. Eredi Averga Eredi Caridi Eredi Gattei E. Erroi A. Farina M. Ferrario R. Ferraris F. G. Ferro E. M. Focacci Fracchiolla A. Frascarolo C. Freddi G. Friminvest srl Frisano S. Fuscaldo P. Gando G. Garavaglia A. Garbari A. Garbari A. Garbari E. Garbari I. Gardafin spa Garrone Gelsomino M. Gentili C. Giacca M. Giacometti A. Giovanotto N. Giglietti F. Giuffra Giustiniano E. Gori G. Gradozzi D. Guazzini Pirani Holler Porfidi sas House s. r.l. Immobiliare Costa Verde srl Immobiliare La Clava srl Immobiliare Nettuno srl Immobiliare PBR di Busnelli srl Immobiliare Porto Quadro srl Immobiliare Santa Caterina srl Immobiliare Santa Teresa srl Immobiliare Terravecchia srl Isola 83 srl Kellere Decarli La Centrale sas di Peretti La Porta P. Lanzini E. Lanzini F. Lasagna G. Lenzi Levoni A. Lorusso Colombo C. Lovisi M&M srl Malbrain Hubert Mannu P. Marcucci M. Margaritella A. M. Mariani N. Mariscotti A. Marongiu E. Martin G. Marzia G. Masia C. Mason A. R. Melis Eredi Meneghel Frattini F. Menini G. Mercurio G. Meroni Nicoletti Milillo Monici G. Montesi A. Masia M. Morabito Dorizzotti Mutschlechner S. Muzzi M. Nadia Immobiliare sas Nava P. Neri Marcucci M. Neri S. Nexitech SpA Nuti C. Oliari E. Ossanna L. Pallotti R. Panara T. Patrignani A. Pedri G. Pellegrini C. Pennisi V. Perdelli S. Peretti sas, Pica S. Picchi R. Pieroni Conti Pinna A. Pinna Bertin A. Pinna G. Pircher B. Pirelli L. Pistone G. Pizzo Battisti Polli F. G. Portanova L. Purpura R. Revolti M. Riccio A. Riccio C. G. Rocchini Rondelli C. Rossa G. Rossi Gio Rossoni F. Tonelli G. Rota Ghidini Saidixedda srl Salvadori R. Salvini Solimeno Sammito



M. Santa Teresa sas, Santini G. Sartori G. Savini L. Scarlini G. F. Schifano Semeraro D. Società Cogima di Ghidini srl Società Montebianco srl Soggia M. Spiga E. Mazzoleni S. Spiota Zunino Staffelli G. Stefanelli A. Sterpelloni A. Strozzi Menini Strozzi Adriano Taddei C. Taraschi C. Tasini G. Tedeschi S. Tommasini L. Trezzi F Trust Manega, Turatto Daniela Turatto Daniele Turatto E. e Daniele Ungaro P. Ungaro S. Vanni A. Vecchi E. Verona Zeta srl Volpi M. G. Volponi I. Waldner F. Zambetti Trezzi Zecchinato P. Zeni Pitture srl Zibra F.;

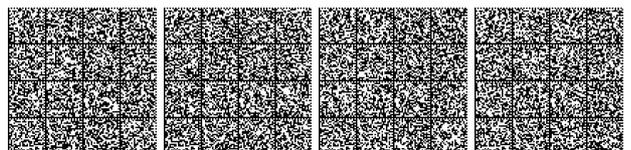
- che i signori Lucia Palladino, Alessandro Socci, Pier Paolo Bertoli, Muzi Patrizia, Alda Wanna Maria, Marco Bignardi, Vittoria Pizzuti, Massimo Iannarelli, Fabiola Pantani, Anna Maria Tusa, Paola Gironacci, Gian Paolo Gallucci, Emanuela Rosa Sbrogio, Susanna Claudia, Sbrogio, Gaetano, Giuseppe Perri, Anna Rosa Mason, Angelo Catenacci, con gli avv. Giovanni Ghia, Marco Pisano e Maria Grazia Raimo, di Cagliari hanno introdotto ricorso RG 672 del 2013 avanti al TAR Sardegna contro il Comune di Santa Teresa Gallura e nei confronti di Cala D'Oro s.r.l. e Edil Sifi s.r.l., chiedendo con il ricorso introduttivo, nonché con i motivi aggiunti depositati in data 4 agosto 2014 e in data 11 novembre 2014 l'accertamento e la declaratoria:- dell'obbligo del Comune di Santa Teresa di Gallura -in adempimento della convenzione Lottizzazione di Porto Quadro-Cala d'Oro dd 14/09/1974 suddetta e successivo schema di Convenzione Integrativa e Modificativa della suddetta convenzione- di prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, nell'ambito della Convenzione suddetta, dalle società SIFI s.p.a. (poi Sifi Srl) e Cala d'Oro sas (poi Cala d'Oro s.r.l.), nonché delle aree su cui queste insistono e ad assumere tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, correlati alla gestione delle medesime opere di urbanizzazione; nonché per l'accertamento e la declaratoria dell'obbligo del Comune di Santa Teresa di Gallura di ottenere la cessione -da parte delle società SIFI s.p.a. (poi Sifi Srl) e Cala d'Oro sas (poi Cala d'Oro s.r.l.) - delle aree ove insistono le opere di urbanizzazione di cui sopra, nonché delle aree destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive ed a verde pubblico, anche, se del caso, emanando sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso ai sensi dell'art. 2932 c.c.; nonché per la conseguente condanna dell'amministrazione a porre in essere gli atti e i provvedimenti per adempiere agli obblighi discendenti dalla legge e dalla convenzione di lottizzazione sopra menzionata;nonché per l'annullamento : con i motivi aggiunti depositati in data 18/07/2014: - della proposta di deliberazione della Giunta Comunale n.57 del 18/04/2014, alla firma del Responsabile del Settore Edilizia Privata - Urbanistica del Comune di Santa Teresa di Gallura; - della delibera della Giunta Comunale n. 51 del 23.4.2014; -che in detto ricorso depositavano intervento adesivo e comunque ad adiuvandum con notifica ai ricorrenti nonché al Comune di Santa Teresa nonché ai controinteressati Cala d'Oro Srl e Immobiliare Porto Quadro Srl (03452170966), con sede legale in Milano : il Condominio Il Castello di Gallura, Laura in De Petris Torghese, Anna Bampi, Armando Zaninelli, Giovanni Pohl, Maria Johanna Vanvugt, Alfeo Festi, Franco Zambiasi, Norma Pezzi, Bauflex Italiana Srl, Alessandro Quintini,Wanda Tasselli,Tononi Snc di Svaldi Elio &C,Lucia Decarli, Mario Bampi, Marcellina Nardelli, Ezio Brugnara, Alceo Andreoni, Pierina Paoletto, Massimo Bertoldo, Laura Gretter, Bartolotti Alberto Srl, Graziella Broseghini,Immobiliare Santa Caterina di Mazzario Elvira & C Sas,Silvana Covi, R. Ebli, Sandra Alimonta, Davide Paolo Bianco,Massimiliano Caridi, Alessandro Busi, Franco Croce', Giancarla Peveri, Mariangelo Corda, Carla Maria Colombo, Immobiliare Punto Bierre Srl,Gianluca Della Casa,Mauro Vaccari,Giulio Campani, Isabella Tambani, Olivia Giovani, Alberto Violi, Enzo Novelli, Luisa Monici, Rosella Neri, Cecilia Francesca Scarlini, Giuliana Quallio Rinaldi,M. Storero Luisa Bocalatte, Agata Zingarelli, Tiziana Trebbi, Luca Trebbi, Almo Sas di Catenacci Angelo, Giuliana Tabella, Ennio Allodi, Aires Giglioli, Giovanna Baranzoni,con gli avv. Marco Pisano e Stefano Pantezzi,in adesione alle domande dei ricorrenti e così concludendo: quanto all'atto di intervento depositato in



data 04.03.2014 per accertamento e declaratoria dell'obbligo di provvedere a prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria da parte del comune di Santa Teresa di Gallura – declaratoria di nullità di clausola contrattuale (art. 10 convenzione di Lottizzazione) - istanza risarcitoria, e quanto al ricorso con motivi aggiunti depositato in data 18.07.2014 e quanto all'intervento depositato in data 04.10.2014 per l'accertamento e declaratoria della parziale illegittimità dell'atto connesso sopravvenuto(Delibera n. 51 del 23 aprile 2014 e connessi, laddove dispone l'intervento sostitutivo subordinandolo all'avvenuto "incameramento delle quote" a carico di Lottizzanti e aventi causa identificando come debitori "tutti i proprietari di abitazioni o lotti esistenti nella lottizzazione di Porto Quadro", mancando di fissare un termine per detto intervento, e quant'altro ivi impugnato nonché al ricorso con motivi aggiunti depositato in data 11.11.2014 per l'annullamento delle richieste trasmesse dal comune di S. Teresa di Gallura con lettere di data 01.08.2014 ai ricorrenti ed intervenuti nel procedimento per il pagamento di somme afferenti alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria;

-che ciò avveniva sul presupposto in fatto che ricorrenti ed intervenienti sono proprietari di immobili compresi nella lottizzazione Porto Quadro in Comune di S.Teresa di Gallura, oggetto della su richiamata convenzione di lottizzazione ,ove si prevedeva di adibire alcune aree (in Catasto a Foglio 4) a standards e si imputava alle lottizzanti l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione, precisando che le stesse sarebbero poi rimaste in proprietà privata o condominiale e si prevedeva, altresì, che in caso di inadempimento da parte delle lottizzanti il Comune avrebbe incamerato la fideiussione e realizzato esso stesso le opere di urbanizzazione mancanti; con deliberazione consiliare 24 febbraio 1994, n. 7, il Comune di S.Teresa aveva prorogato di cinque anni il termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e, conseguentemente era stata stipulata una convenzione integrativa, con cui le lottizzanti avevano rinnovato il proprio impegno a terminare e collaudare tutte le opere, prestando una nuova cauzione di lire 536.584.360.; che in data 24 ottobre 1998 e 2 marzo 1999 erano stati depositati in Comune i certificati di collaudo relativi, rispettivamente, alla rete elettrica e a quella idrica e fognaria, e solo in seguito, esattamente nel novembre 2009, era stata depositata su incarico del Comune una relazione tecnica attestante il fatto che le opere realizzate necessitavano di interventi di adeguamento, e che nel marzo del 2012 il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale aveva redatto una relazione relativa ai costi necessari per l'adeguamento delle stesse opere, e che con successiva nota del 13 marzo 2012 il Comune aveva invitato formalmente i lottizzanti e i proprietari della lottizzazione Porto Quadro a provvedere al completamento delle opere, quantificando le somme necessarie in euro 212.000; e che infine aveva del tutto illegittimamente ed incongruamente invitato tutti i proprietari della lottizzazione di contribuire con somme varie al previsto intervento sostitutivo asseritamente finalizzato alla realizzazione delle opere infrastrutturali non eseguite, a suo tempo, dagli originari lottizzanti;

- che con atto depositato il 12 marzo 2014 si è costituito in giudizio il Comune di Santa Teresa di Gallura, opponendosi all'accoglimento del ricorso; che con sentenza/ordinanza Tar Sardegna n.17/2016 dep. il 12.01.2016 è stata respinta l'eccezione inammissibilità dell'intervento ad adiuvandum proposto dal Condominio Il Castello di Gallura ed è stata ordinata la integrazione del contraddittorio poiché "nella lottizzazione di Porto Quadro ricadono almeno 294 proprietari di residenze dei quali non meno di 225 proprietari devono essere



messi in condizione di rappresentare le proprie istanze nel presente giudizio” e che “tra gli attuali proprietari di residenze comprese in lottizzazione non presenti in giudizio vi siano tuttora obbligati propter rem a sostenere i costi delle opere” e che “né può trascurarsi il fatto che sia il ricorso che l’atto di intervento mirano alla acquisizione, da parte del Comune, delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, attualmente gestite dall’Associazione Lottizzanti Porto Quadro, per cui ben possono esservi proprietari di residenze comprese nella lottizzazione propensi a proseguire in tale *gestione privatistica*” ;che la suddetta integrazione del contraddittorio è stata disposta mediante notificazione nei confronti di tutte le parti necessarie del giudizio individuate in: 1. nei soggetti, individuali o formali, subentrati nelle prerogative giuridiche delle originarie lottizzanti Cala D'Oro s.r.l.(rectius: Cala d'Oro Sas) e Edil Sifi s.r.l (rectius: SIFI Spa) nelle forme ordinarie; 2. tutti gli attuali proprietari di aree o edifici residenziali compresi nella lottizzazione Porto Quadro, non ancora raggiunti da valida notifica, e con autorizzazione ad eseguire la notifica a costoro per pubblici proclami, mediante pubblicazione ,per estratto, nelle forme di legge, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla comunicazione in via amministrativa della presente ordinanza, con deposito nella Segreteria del Tribunale della prova dell’avvenuta notificazione nei quindici giorni successivi e fissando per l’ulteriore trattazione del ricorso la pubblica udienza del 15 giugno 2016;

- che con atto in data 22.02.2016 i ricorrenti hanno conferito all’avv. Flavio Maria Polito mandato a difenderli nel ricorso RG 672/2013 unitamente e disgiuntamente ai procuratori già costituiti

Roma 03.03.2013

avv. Flavio Maria Polito

TV16ABA1198 (A pagamento).

