

SEZIONE	ESITO	NUMERO	ANNO	MATERIA	PUBBLICAZIONE
PIEMONTE	SENTENZA	182	2015	RESPONSABILITA'	17/09/2015

SENT. N. 182/15

REPUBBLICA ITALIANA
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DEI CONTI
 SEZIONE GIURISDIZIONALE
 PER LA REGIONE PIEMONTE

composta dai seguenti Magistrati:

Dott. Giovanni COPPOLA Presidente
 Dott. Tommaso PARISI Consigliere
 Dott.ssa Ilaria Annamaria CHESTA Referendario relatore
 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio di responsabilità iscritto al n. **19631**, instaurato con atto di citazione della Procura regionale del 10 dicembre 2014, depositato presso la Segreteria della Sezione Giurisdizionale il 15 dicembre 2014, nella vertenza n. 2009/00566 AST nei confronti di:

TRITTO Almada Loredana, nata a Palazzo San Gervasio (PZ) il 29.07.1957, res. in Novara, via Spaventa n. 6 (C.F. TRTLND57L69G261R), rappresentata e difesa dall'avv. Fabrizio Cavallaro (C.F. CVLFRZ76D04A089H), congiuntamente e disgiuntamente con l'avv. Mario Viviani (c.f. VVNMRA39E08I726B) ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo in Torino, via Lamarmora n. 73;

MOSCATELLI Silvana, nato a Foligno (PG) il 09.11.1943, res. in Novara, via della Pace, 19/B (C.F. MSCSVN43S49D653F), rappresentata e difesa dall'avv. Giovanni Porzio (C.F. PRZGNN67B13D872Q) ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Novara, Via Canobio n. 16;

CARESSA Franco, nato a Cavaglio d'Agogna (NO) il 26.03.1962, res. in Nibbiola (NO), via Don Ernesto Colli, 13 (C.F. CRSFNC62C26C365Y), rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Porzio (C.F. PRZGNN67B13D872Q) ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Novara, Via Canobio n. 16;

COLOMBO Teresio, nato a Borgomanero (NO) il 27.06.1969, res. in Gargallo (NO), via Don Minzoni, 19 (C.F. CLMTRS69H27B019H), rappresentato e difeso dall'avv. Matteo Iato (C.F. TIAMTT69C15F704M) ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Novara, Corso Cavallotti n. 40;

CONTALDO Massimo Luigi, nato a Milano il 02.12.1953, res. in Novara, Viale Kennedy, 67 - C.F.: CNTMSM53T02F205W, rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Porzio (C.F. PRZGNN67B13D872Q) ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Novara, Via Canobio n. 16;

DEBIAGGI Paolo, nato a Novara il 09.10.1968, ivi residente, via Dei Cattaneo, 17 (C.F. DBGPLA68R09F952A), rappresentato e difeso dall'avv. Matteo Iato (C.F. TIAMTT69C15F704M) ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Novara, Corso Cavallotti n. 40;

FRANZINELLI Mauro, nato a Cles (TN) il 31.01.1958, res. in Novara, via Marconi, 32 (C.F. FRNMRA58A31C794C), rappresentato e difeso, congiuntamente e disgiuntamente, dagli avv.ti Roberto Cota (C.F. CTORRT68L13F952U) e Andrea Zonca (C.F. ZNCNDR76M18B019H) ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in Novara, via Passalacqua n. 10;

GIULIANO Raimondo, nato a Napoli il 12.06.1962, res. in Novara, Via Calderara, 11 (C.F. GLNRND62H12F839S), rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Porzio (C.F. PRZGNN67B13D872Q) ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Novara, Via Canobio n. 16;

MARNATI Matteo, nato a Novara il 08.10.1981, ivi residente, Stp Bellazzi, 15 (C.F. MRNMTT81R08F952B), rappresentato e difeso dall'avv. Matteo Iato (C.F. TIAMTT69C15F704M) ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Novara, Corso Cavallotti n. 40;

MURANTE Gerardo, nato a Novara il 26.11.1963, ivi residente, Via Donizetti, 48 - C.F.: MRNGRD63S26F952Z), rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Porzio (C.F. PRZGNN67B13D872Q) ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Novara, Via Canobio n. 16;

PEPE Paolo, nato a Novara il 10.08.1963, ivi residente in Via Rattazzi, 4 (C.F. PPEPLA63M10F952Q), rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Porzio (C.F. PRZGNN67B13D872Q) ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Novara, Via Canobio n. 16;

RIZZO Giovanni, nato a Messina il 06.08.1950, res. in Novara, vicolo Carabinieri, 3 (C.F. RZZGNN50M06F158O) rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Porzio (C.F. PRZGNN67B13D872Q) ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Novara, Via Canobio n. 16.

Uditi alla pubblica udienza del giorno 15 luglio 2015, con l'assistenza del Segretario Sig. Renzo Piasco, il Magistrato relatore, Dott.ssa Ilaria Annamaria Chesta, il Pubblico Ministero, il Sostituto Procuratore Generale Dott.ssa Pia Manni in rappresentanza della Procura regionale, l'Avv. Roberto Cota in rappresentanza e difesa del signor Franzinelli Mauro, l'Avv. Mario Viviani in rappresentanza e difesa della signora Tritto Almanda Loredana, l'Avv. Giovanni Porzio in rappresentanza e difesa dei signori Caressa Franco, Contaldo Massimo Luigi, Giuliano Raimondo, Moscatelli Silvana, Murante Gerardo, Pepe Paolo, Rizzo Giovanni, l'Avv. Giovanni Porzio, delegato dall'Avv. Matteo Iato in rappresentanza e difesa dei signori Colombo Teresio, Debiaggi Paolo, Marnati Matteo.

Esaminati gli atti e i documenti di causa.

Rilevato in

FATTO

Con atto di citazione depositato presso la Sezione in data 15 dicembre 2014 la Procura regionale ha evocato in giudizio la signora Almanda Loredana Tritto, in qualità di Dirigente del Servizio Politiche Valorizzazione Cespiti - Acquisizioni - Alienazioni - Locazioni commerciali - Locazioni del Comune di Novara all'epoca dei fatti contestati, il signor Matteo Marnati, in qualità di assessore proponente della Deliberazione di Giunta Comunale del Comune di Novara n. 244 del 30 luglio 2008 (esecutiva di precedente Deliberazione di G.C. n. 368/2007), costituente provvedimento all'origine del contestato danno erariale, nonché i signori Silvana Moscatelli, Franco Caressa, Teresio Colombo, Massimo Luigi Contaldo, Paolo Debiaggi, Mauro Franzinelli, Raimondo Giuliano, Gerardo Murante, Paolo Pepe, Giovanni Rizzo, in qualità di Assessori componenti della Giunta comunale e partecipanti alla deliberazione oggetto di contestazione per sentirli condannare

al pagamento in favore del Comune di Novara del complessivo importo di euro 73.083,00, oltre interessi, rivalutazione monetaria e spese di giustizia, da porsi a carico dei convenuti in misura rispettivamente pari a: euro 51.158,10, quanto alla signora Almanda Loredana Tritto, euro 14.616,60, quanto al signor Matteo Marnati, euro 7.308,30, quanto ai restanti convenuti -signori Silvana Moscatelli, Franco Caressa, Teresio Colombo, Massimo Luigi Contaldo, Paolo Debiaggi, Mauro Franzinelli, Raimondo Giuliano, Gerardo Murante, Paolo Pepe, Giovanni Rizzo-, in quote di euro 703,80, fra loro eguali.

La contestazione mossa dalla Procura contabile con riguardo al danno erariale asseritamente subito dal Comune di Novara, nella misura di euro 73.083,00, è fondata sulla prospettata avvenuta rinuncia, da parte dell'ente, in forza di Deliberazione di Giunta comunale n. 244 del 30 luglio 2008 (esecutiva di precedente Deliberazione di G.C. n. 368/2007), ad una parte dei canoni non corrisposti dalla società conduttrice dei locali, adibiti a ristorante e bar, di proprietà Comunale, siti nello storico "Teatro Coccia" di Novara, pari ad euro 73.083,00, in relazione a pretesa compensazione con ritenuti crediti vantati dalla conduttrice nei confronti del Comune stesso, avuto riguardo a costi sostenuti dalla stessa per lavori volti ad asserita "*valorizzazione dell'immobile*".

Esponde la Procura contabile che l'istruttoria relativa alla vicenda oggetto del giudizio ha tratto origine dall'esposto con il quale, in data 27 maggio 2009, venivano segnalate all'Ufficio requirente alcune irregolarità relative all'esercizio commerciale di somministrazione di alimenti e bevande denominato "*Coccia Ristorante Lounge Bar*" sito in Novara, all'interno di un edificio comunale, noto come "*Teatro Coccia*"; si evidenziava, in particolare, che i locali commerciali di proprietà comunale erano occupati dalla società T.P.P. s.r.l. a seguito di un irregolare subentro nel contratto di locazione, in precedenza in capo alla società Mixer s.a.s., che non avrebbe pagato per molti mesi il canone di locazione.

Nell'atto introduttivo del giudizio la Procura ripercorre nel dettaglio lo svolgimento dell'istruttoria condotta ed espone, quanto ai fatti di causa, che con contratto di locazione ad uso commerciale in data 29 luglio 1998 - sottoscritto per il Comune di Novara dalla dott.ssa Almanda Loredana Tritto, in qualità di Dirigente Responsabile del Servizio Politiche Valorizzazione Cespiti, l'ente locale aveva concesso in locazione, ad uso commerciale, quale ristorante e bar, per la durata di sei anni più sei, con decorrenza dal 1° gennaio 1997 e fino al 31 dicembre 2002, a tale Crivellin Mauro, i locali di cui trattasi, siti in Novara, via F.lli Rosselli n. 59 - P.zza Martiri della Libertà, n. 1. Contratto che, secondo la ricostruzione dell'Ufficio requirente, prevedeva, all'art. 9, una disposizione pattizia del seguente tenore: "*...Ogni miglioria o addizione resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso*".

Si tratterebbe, secondo la prospettazione accusatoria, di una clausola derogatoria della disciplina legale delle accessioni e migliorie apportate dal conduttore sulla *res locata*, contenuta negli artt. 1592 e 1593 c.c., secondo la quale il conduttore non ha diritto a indennità per le addizioni e i miglioramenti apportati alla cosa locata, salvo che siano stati apportati con il consenso del locatore, e in tal caso, il locatore è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.

Interveniva successivamente cessione dell'azienda commerciale denominata "*Bar Gelateria Coccia*", condotta nei locali del Teatro Coccia dall'originario locatore Mauro Crivellin alla società Mixer s.a.s. di Borghetto Cesarina & C., in forza della quale quest'ultima società subentrava, ai sensi dell'art. 36 L. 392/78, quale conduttrice, nel contratto di locazione; successione di cui

l'Amministrazione comunale prendeva formalmente contezza con l'atto n. 10 *bis* in data 23 gennaio 2002, di "volutazione" della locazione alla Mixer s.a.s..

Osserva l'Ufficio requirente che alla prima scadenza contrattuale del 31 dicembre 2002 il contratto di locazione del 29 luglio 1998 si rinnovava di ulteriori sei anni per mancata disdetta del locatore, con nuova scadenza fissata al 31 dicembre 2008.

Evidenzia la Procura che, in pendenza del rapporto contrattuale, per effetto dell'esecuzione di lavori all'interno del "Teatro Coccia", la conduttrice Mixer s.a.s. lamentava il danno derivante dal mancato utilizzo di parte delle strutture locate e dal disagio nell'accesso all'esercizio commerciale da parte dei clienti, con conseguente calo delle vendite, chiedendo al Comune di Novara, a titolo di indennizzo, l'azzeramento dei canoni di locazione a far tempo dal mese di agosto 2004 - canoni dei quali, nel frattempo, aveva unilateralmente sospeso il pagamento.

Secondo la conduttrice l'ente proprietario, in veste di locatore, si sarebbe reso inadempiente all'obbligo, ex art. 1575 c.c., di assicurare il godimento della *res locata* e di mantenerla in stato da servire all'uso convenuto.

Sulla base della ricostruzione in fatto proposta dall'Ufficio requirente, con deliberazione di Giunta Comunale n. 206 del 20 giugno 2007, l'Amministrazione comunale accoglieva in parte le richieste della Mixer s.a.s. riducendo gli importi dei canoni di locazione rimasti insoluti per gli anni 2004, 2005, 2006 e 2007 a complessivi euro 73.706,80, comprensivi di IVA, e dichiarando compensate le maggiori somme con l'indennizzo riconosciuto alla conduttrice.

Secondo la prospettazione accusatoria, sulla base di tale delibera, pertanto, la conduttrice Mixer s.a.s. sarebbe risultata quindi debitrice del Comune di Novara, alla data del 20 giugno 2007, di euro 73.706,80, per morosità sulle annualità pregresse fino al 2004.

Con ulteriore contratto di cessione d'azienda, in data 4 settembre 2007, la Mixer s.a.s. cedeva l'azienda commerciale "Bar Gelateria Coccia", esercitata nei locali del "Teatro Coccia", alla società T.P.P. s.r.l., con sede in Montecatini Terme, con contestuale cessione *ex lege* (art. 36 L. n. 392/1978) del contratto di locazione relativo ai locali dove l'attività commerciale veniva svolta, non essendo stata esercitata la facoltà di recesso da parte del locatore Comune di Novara.

Come accennato, la scadenza naturale del contratto di locazione, tacitamente rinnovatosi al 31 dicembre 2002, e nel quale era subentrata, da ultimo, la T.P.P. s.r.l., si collocava quindi al 31 dicembre 2008.

Rileva la Procura contabile che al punto 4, 1° cpv. del contratto di cessione di azienda, le parti dichiarano che "non vengono ceduti debiti e crediti inerenti l'azienda ceduta ... che rimangono, rispettivamente, a carico ed a favore della parte cedente".

Tuttavia, secondo la prospettazione accusatoria, a norma dell'art. 2560, 2° co., c.c., in caso di cessione d'azienda commerciale (come nella fattispecie: l'attività imprenditoriale di bar ristorazione esercitata nel "Bar Gelateria Coccia" rientrerebbe tra quelle previste dall'art. 2195 c.c.), l'acquirente l'azienda risponderebbe comunque verso il terzo creditore, in solido con l'alienante, per i debiti pregressi contratti dal cedente rimasti insoluti, purchè essi risultino dalle scritture contabili obbligatorie.

Non appena subentrata nel contratto di locazione, la T.P.P. s.r.l. proponeva al Comune di Novara di risolvere consensualmente il contratto di locazione in essere (con scadenza naturale al 31 dicembre 2008), di sostituirlo con un nuovo contratto di maggior durata e di apportare delle consistenti migliorie allo stabile locato; la società si dichiarava al contempo disponibile ad accollarsi il debito pregresso della Mixer s.a.s. per morosità locative (debito al soddisfacimento del quale, secondo la tesi accusatoria, la stessa sarebbe stata *ex lege* obbligata in solido con la

precedente locataria avendo i contenuti del punto 4, 1° cpv. del contratto di cessione valore meramente interno tra le parti) e trasmetteva un progetto degli interventi che avrebbe inteso effettuare sull'immobile condotto in locazione.

Il progetto era corredato da una relazione illustrativa, dalla quale - secondo la tesi attorea - emergeva con tutta evidenza come gli interventi programmati non avrebbero comunque costituito riparazioni necessarie indispensabili a consentire al conduttore di fruire della *res locata* secondo l'uso convenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1576 c.c. (e dunque, con costi che sarebbero dovute rimanere a carico del locatore-proprietario), bensì si trattava di vere e proprie migliorie e/o addizioni, del genere previsto e regolato dagli artt. 1592 e 1593 c.c. (ovvero, nella fattispecie, convenzionalmente dall'art. 7 del contratto 29 luglio 1998).

Con deliberazione n. 368 del 31 ottobre 2007, la Giunta comunale riteneva di accogliere le richieste della T.P.P. s.r.l., accettando di risolvere anticipatamente la locazione rispetto alla naturale scadenza del 31 dicembre 2008 con accollo, da parte della T.P.P., del debito vantato verso la Mixer s.a.s. per canoni impagati, purchè il debito venisse saldato entro la risoluzione consensuale del vigente contratto; e stabilendo che il nuovo contratto di locazione avesse inizio dal 1° gennaio 2008.

Secondo la ricostruzione attorea nessun contratto di risoluzione consensuale della locazione già intercorsa con la Mixer s.a.s. venne mai concluso per iscritto dopo la menzionata delibera n. 368 del 2007, con sostituzione tacita dell'originario contratto per novazione con il nuovo, allorchè questo fu concluso in forma pubblica in data 4 agosto 2008.

In esecuzione della delibera n. 368 del 2007, con successiva deliberazione n. 244 del 30 luglio 2008, la Giunta Comunale di Novara approvava lo schema del nuovo contratto di locazione con la T.P.P. s.r.l., che prevedeva:

- (a) la durata novennale, anziché di sei anni, del contratto, con decorrenza 1° gennaio 2008;
- (b) l'acquisizione in proprietà del Comune locatore *"delle migliorie apportate ai locali, per la loro valorizzazione e funzionalità, di cui alle fatture depositate in atti, per un importo complessivo di euro 73.083,00, IVA compresa"*;
- (c) l'impegno della T.P.P. s.r.l. a pagare il debito pregresso della Mixer s.a.s., per euro 111.216,21, con IVA, oltre euro 18.754,71, con IVA, per canoni di locazione impagati, e relativi al periodo dal 1° settembre 2007 al 31 dicembre 2007 (successivo al subentro nel precedente contratto e fino alla sua scadenza consensuale, per risoluzione anticipata), per un totale di euro 129.970,92, comprensivi di IVA.

Evidenzia l'Ufficio requirente che la citata deliberazione di Giunta Comunale n. 244 del 2008 fu adottata sulla proposta dell'Assessore Matteo Marnati e col voto favorevole dei presenti, Assessori Silvana Moscatelli, Franco Caressa, Teresio Colombo, Massimo Luigi Contaldo, Paolo Debiaggi, Mauro Franzinelli, Raimondo Giuliano, Matteo Marnati, Gerardo Murante, Paolo Pepe, Giovanni Rizzo, e con il parere favorevole di regolarità tecnica ex art. 49 T.U.E.L. espresso dalla Responsabile del Servizio dott.ssa Almada Loredana Tritto.

In data 4 agosto 2008, al rep. 17.461, veniva rogato in forma pubblica tra Comune di Novara e T.P.P. s.r.l. il contratto di locazione novennale, con decorrenza 1° gennaio 2008, dei locali del *"Bar Gelateria Coccia"*, all'interno dello storico Teatro Coccia, di proprietà comunale; alla stipula dell'atto, per il Comune di Novara, interveniva il dr. Dario Santacroce, in qualità di sostituto della dott.ssa Almada Tritto, Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio Immobiliare.

La Procura deduce inoltre che già dopo la stipula del nuovo contratto, la conduttrice T.P.P. s.r.l. si rendeva morosa nel pagamento dei canoni; l'Ufficio requirente si attivava, quindi, con una specifica richiesta di informazioni presso il Comune di Novara.

Rispondendo a tale richiesta istruttoria, l'Amministrazione comunale, con nota prot. 6752 R.I.00/1518 del 30 gennaio 2012, a firma della Dirigente Responsabile del Servizio Politiche Valorizzazione Cespiti, dott.ssa Almanda Tritto, precisava che *“per quanto concerne il periodo 1.01.2008 – 31.07.2008 ... con atto deliberativo di Giunta Comunale n. 368 del 31.10.2007 sono state accolte le richieste di valorizzazione dell'immobile sulla base di un progetto presentato di cui alla nota prot. 72752 del 12.10.2007, per il quale, con successiva delibera di Giunta Comunale n. 244 del 30.07.2008, è stato riconosciuto l'importo complessivo di € 73.083,00, IVA compresa, a scomputo dei canoni di locazione, sulla base delle fatture presentate dalla società. Pertanto, il corrispettivo in denaro incassato dal Comune a titolo di canone 2008 è di € 13.317,00, come risulta da copia di reversale d'incasso n. 855 corrispondente alla differenza tra il canone previsto per il periodo 1.01.2008 – 31.12.2008 di € 86.400,00, IVA compresa, e l'importo delle migliorie apportate comprovate da fatture ...”*.

Si confermava, quindi, secondo la Procura, che una parte dei canoni di locazione dovuti dalla conduttrice T.P.P. s.r.l. sarebbe stata compensata con il costo da questa sostenuto per migliorie e addizioni all'immobile locato - sebbene - in tale prospettazione- tanto sulla base del contratto di locazione 29.07.1998, tacitamente rinnovatosi alla prima scadenza del 2002 e nel quale la T.P.P. era subentrata alla Mixer s.a.s., quanto sulla base del nuovo contratto del 4.08.2008, nessun diritto potesse rivendicare la società conduttrice verso il Comune di Novara, come proprietario locatore dello stabile per i miglioramenti e le addizioni apportate.

In relazione ai fatti descritti sopra ed al conseguente danno asseritamente subito dal Comune di Novara per mancato incasso di canoni di locazione nell'importo sopra indicato, al termine dell'attività istruttoria, l'Ufficio requirente -ritenuta sussistente la loro responsabilità- ha notificato invito a dedurre, ai sensi dell'art. 5, co. 1, del d.l. 15 novembre 1993, n. 453, convertito con modificazioni, dalla legge 14 gennaio 1994, n. 19, nei confronti dei signori Massimo Giordano, Silvana Moscatelli, Franco Caressa, Teresio Colombo, Massimo Luigi Contaldo, Paolo Debiaggi, Mauro Franzinelli, Raimondo Giuliano, Matteo Marnati, Gerardo Murante, Paolo Pepe, Giancarlo Pessarelli, Giuseppe Antonio Policaro, Giovanni Rizzo e Almanda Loredana Tritto.

I soggetti ai quali è stato notificato l'invito a dedurre hanno depositato deduzioni scritte delle quali l'Ufficio requirente dà conto nell'atto di citazione riportando anche i riferimenti riguardanti le audizioni personali svoltesi nei confronti degli invitati che ne avevano fatto richiesta.

Con ordinanza collegiale n. 5/IP/2013, resa in data 23 aprile 2013, a seguito di istanza di questa Procura, è stata autorizzata la proroga di mesi otto del termine per l'emanazione dell'atto di citazione al fine di attendere il completamento delle indagini penali relative agli stessi fatti oggetto dell'invito a dedurre, notificato in data 5 - 22 ottobre 2012.

Una seconda proroga del termine per l'emanazione dell'atto di citazione, di dieci mesi, è stata concessa con ordinanza collegiale n. 1/2014/IP, resa in data 15 gennaio 2014. Entrambe le richieste di proroga erano motivate dalla necessità di attendere la conclusione delle parallele indagini pendenti presso la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Novara.

La Procura contabile riferisce che, in relazione al procedimento penale richiamato al punto precedente (avente n. 4212/2011 R.G. notizie di reato), la Procura della Repubblica di Novara (Sostituto Procuratore dott. Nicola Serianni) ha autorizzato la trasmissione di una serie di documenti e della *“Richiesta di rinvio a giudizio”* presentata al Giudice per l'udienza preliminare

presso il Tribunale di Novara in relazione ad alcuni fatti relativi alla gestione del Bar presso il Teatro Coccia, fra i quali rientrerebbero anche quelli oggetto del presente procedimento.

Al termine dell'attività istruttoria e dopo aver esaminato le deduzioni depositate e svolte le audizioni delle parti che ne avevano fatto richiesta la Procura - non ritenendo superate le motivazioni poste a fondamento dell'invito a dedurre - ha radicato il giudizio nei confronti degli attuali convenuti (disponendo l'archiviazione istruttoria delle posizioni di Massimo Giordano, Giancarlo Passarelli, Giuseppe Antonio Policaro) mediante notificazione dell'atto di citazione.

Nell'ambito dell'atto introduttivo del giudizio, in punto di diritto, la Procura ha evidenziato la ritenuta illiceità della condotta dei convenuti in relazione alla compensazione - autorizzata mediante la Deliberazione di Giunta Comunale sopra citata - tra il credito vantato dal Comune per una parte dei canoni di locazione dovuti dalla conduttrice T.P.P. s.r.l. con il presunto ma ritenuto insussistente debito correlato al costo da questa sostenuto per migliorie e addizioni all'immobile locato - in quanto tanto sulla base del contratto di locazione 29.07.1998, quanto sulla base del nuovo contratto del 4.08.2008, nessun diritto avrebbe potuto rivendicare la società conduttrice verso il Comune di Novara, come proprietario locatore dello stabile per i miglioramenti e le addizioni apportate.

Secondo la prospettazione attorea, pur in presenza di un obbligo di pagamento di canoni arretrati per l'importo di euro 73.083,00 in capo alla società T.P.P. s.r.l., in qualità di cessionaria dell'azienda della Mixer s.a.s., l'Amministrazione locale non solo non avrebbe preteso ed ottenuto il pagamento ma avrebbe dato corso alla stipula di un nuovo contratto di locazione e, a compensazione dei canoni arretrati (pari ad euro 73.083,00), avrebbe riconosciuto un credito di pari importo riferito a lavori che sarebbero stati eseguiti nei locali oggetto di locazione.

Emergerebbe dalla nota prot. 6752 R.I.00/1518 del 30 gennaio 2012, a firma della Dirigente Responsabile del Servizio Politiche Valorizzazione Cespiti, dott.ssa Almada Tritto, già in precedenza richiamata, che *"... sono state accolte le richieste di valorizzazione dell'immobile sulla base di un progetto presentato di cui alla nota prot. 72752 del 12.10.2007, per il quale, con successiva delibera di Giunta Comunale n. 244 del 30.07.2008, è stato riconosciuto l'importo complessivo di € 73.083,00, IVA compresa, a scapito dei canoni di locazione, sulla base delle fatture presentate dalla società..."*.

Quindi sarebbe stato ammesso dalla stessa signora Tritto che una parte dei canoni di locazione dovuti dalla conduttrice T.P.P. s.r.l. sarebbe stata compensata con il costo da questa sostenuto per asserite migliorie e addizioni all'immobile locato.

Deduce inoltre la Procura che, secondo quanto emerso in sede istruttoria (nell'ambito della nota prot. 41788 R.I.00/9596 del 26.06.2012), la T.P.P. s.r.l. avrebbe trasmesso al Comune n. 22 fatture per spese da essa sostenute per lavori sull'immobile di proprietà comunale, per un totale di € 215.774,07, in assenza di un rendiconto analitico delle spese portate in detrazione ai canoni di locazione sulla cui base l'Amministrazione è giunta alla determinazione dell'importo di € 73.083,00, IVA inclusa, così come indicato nella delibera G.C. n. 244 del 30 luglio 2008.

Secondo la Procura il Comune di Novara, proprietario dell'immobile e locatore, avrebbe certificato di non essere in grado di chiarire in che modo si è pervenuti a quantificare l'importo dell'indennizzo per migliorie ed addizioni riconosciuto alla conduttrice e da portare in compensazione con i canoni di locazione relativi al primo semestre di vigenza del nuovo contratto, né di specificare quali delle fatture trasmesse dalla T.P.P. s.r.l. si riferissero ai lavori di cui al progetto di intervento presentato dalla stessa società conduttrice con la nota in data 11 ottobre 2007 ed approvato con delibera G.C. n. 244 del 30 luglio 2008.

Non risulterebbe quindi che il Comune abbia eseguito alcun accertamento tecnico o verifica sullo stato dei locali e sui lavori che sarebbero stati eseguiti, essendosi basato unicamente sulle dichiarazioni della T.P.P. s.r.l. e su documenti contabili forniti da quest'ultima.

Risulterebbe inoltre che i lavori così documentati sarebbero stati eseguiti essenzialmente tra il novembre e il dicembre 2007 e dunque in vigore del primitivo contratto di locazione 29 luglio 1998, tacitamente rinnovatosi nel 2002 e nel quale era subentrata la stessa T.P.P. ex art. 36 L. 392/78 e solo tre fatture si riferirebbero a lavori eseguiti in vigore del nuovo contratto del 4 agosto 2008, avente decorrenza dal 1° gennaio 2008.

In conclusione, secondo l'Ufficio requirente, il costo delle migliorie e delle addizioni, quantificato dall'Amministrazione in un totale di euro 73.083,00 (I.V.A. compresa), non avrebbe potuto venire contrattualmente retribuito o indennizzato alla T.P.P. e la decisione di portare tale (in realtà, inesistente) credito della locatrice in compensazione con il contro-credito vantato dal Comune per i canoni di locazione impagati costituirebbe un'ipotesi di danno erariale di pari importo, subito dal Comune di Novara e perseguibile a norma degli artt. 52 R.D. 1218/34 e 93 T.U.E.L.

A seguito dell'adozione della citata deliberazione della Giunta comunale n. 244 del 30 luglio 2008, il Comune di Novara avrebbe quindi subito un danno pari ad euro 73.083,00; importo corrispondente, sostanzialmente, ai canoni maturati e non riscossi in base all'asserita compensazione con presunti lavori effettuati dalla T.P.P. s.r.l., peraltro- secondo la tesi accusatoria- mai accertati, verificati e acquisiti al patrimonio comunale da parte dell'Amministrazione comunale.

Secondo la prospettazione accusatoria, negli anni 2007-2008, in cui sono stata assunte le decisioni confluite nella deliberazione della Giunta comunale n. 244 del 2008, non sarebbe stata eseguita alcuna verifica tecnica per accertare lo stato dei luoghi e la necessità dei lavori cosicché i soggetti intervenuti nel procedimento si sarebbero limitati a mere affermazioni, generiche e del tutto sfordite di adeguati supporti documentali.

La rinuncia al credito- *rectius* compensazione con gli asseriti lavori di manutenzione- risulterebbe quindi del tutto ingiustificata e, come tale, dannosa per l'ente locale.

I soggetti ai quali dovrebbe ritenersi ascrivibile in via esclusiva il fatto dannoso sarebbero- secondo l'impostazione attorea- gli Assessori che hanno adottato la deliberazione della Giunta comunale n. 244 del 2008, evocati in giudizio e la signora Almada Loredana Tritto, Dirigente del Servizio Politiche Valorizzazione Cespiti - Acquisizioni - Alienazioni - Locazioni commerciali - Locazioni ad uso diverso. La responsabilità di quest'ultima si fonderebbe non solo sul parere di regolarità rilasciato in relazione alla citata delibera n. 244 del 2008, ma anche in relazione alla complessiva gestione di tutta la procedura che avrebbe seguito in qualità di Dirigente di Settore dal momento del subentro della T.P.P. s.r.l. alla società Mixer s.a.s. sino alla stipula del nuovo contratto, che avrebbe concorso a predisporre.

Quest'ultima, secondo la prospettazione attorea, avrebbe accettato le valutazioni e le richieste della conduttrice senza dar corso ad interventi ed accertamenti tecnici.

La responsabilità dei restanti convenuti deriverebbe in modo chiaro dalla deliberazione n. 244 del 30 luglio 2008 nella quale gli stessi non si sarebbero limitati ad impartire indirizzi gestionali ai Dirigenti dell'Ente ma avrebbero definito in modo preciso e puntuale il contenuto del nuovo contratto di locazione da concludere con la T.P.P. s.r.l., facendo addirittura retroagire la decorrenza del contratto e prevedendo in modo esplicito la compensazione del credito comunale con asseriti lavori enunciati in modo generico nella deliberazione.

Secondo tale impostazione sussisterebbe indubitabilmente il nesso causale tra il comportamento dei convenuti e il fatto dannoso, che sarebbe conseguenza diretta dell'adozione della citata deliberazione n. 244 del 30 luglio 2008.

Quanto all'elemento soggettivo dell'illecito, si sarebbe in presenza di comportamenti del Dirigente del Servizio e degli Assessori contraddistinti da colpa grave, raffrontando la condotta osservata nella circostanza con quella concretamente esigibile dal funzionario pubblico e dell'amministrazione modello, secondo la diligenza professionale richiesta.

Nella prospettazione attorea, considerato che l'assenza di ogni diritto indennitario del conduttore per le migliorie e/o addizioni apportate risultava già chiaro dal testo dell'originario contratto 29 luglio 1998, sarebbe esclusa la possibilità per i componenti della Giunta di invocare la c.d. esimente politica dell'art. 1, co. 1 *ter*, L. n. 20/94, essendo la buona fede dei membri dell'organo politico esclusa dalla colpa grave.

Si sarebbe in presenza di comportamenti gravemente negligenti e caratterizzati da superficialità inescusabile in coloro che, per professione o per mandato politico, devono occuparsi delle risorse della collettività.

La ripartizione delle quote di responsabilità relative al danno sopra indicato sono determinate dalla Procura nella misura del 70% (pari ad euro 51.158,10) a carico della signora Almada Loredana Tritto, del 20% (pari ad euro 14.616,60) a carico del signor Matteo Marnati, in qualità di Assessore proponente della deliberazione al quale faceva capo il Settore che si era occupato della questione e del 10% (pari ad euro 7.308,30) a carico dei restanti assessori partecipanti alla seduta nella quale era stata adottata la delibera n. 244 del 2008, in misura paritetica (euro 730,83).

Con comparsa di costituzione depositata in data 23 giugno 2015 si è costituito in giudizio il signor Mauro Franzinelli, rappresentato e difeso, congiuntamente e disgiuntamente, dagli avv.ti Roberto Cota e Andrea Zonca; in data 25 giugno 2015 si è costituita in giudizio la signora Almada Loredana Tritto, con la rappresentanza e difesa degli avv.ti Fabrizio Cavallaro e Mario Viviani; nella stessa giornata, con unica comparsa difensiva si sono costituiti in giudizio i signori Debiaggi Paolo, Marnati Matteo e Colombo Teresio, tutti rappresentati e difesi dall'avv. Matteredo Iato e con distinte comparse difensive, i signori Rizzo Giovanni, Giuliano Raimondo, Pepe Paolo, Murante Gerardo e Contaldo Massimo Luigi, Moscatelli Silvana e Caressa Franco, tutti con la rappresentanza e difesa dall'avv. Giovanni Porzio del Foro di Novara.

La difesa del signor Mauro Franzinelli chiede che venga accertato e dichiarato che la delibera n. 368/2007 non ha cagionato alcun danno erariale e, comunque, che l'assessore Mauro Franzinelli non ha agito con colpa grave, invocando il rigetto della domanda presentata dalla Procura regionale.

Nel merito osserva, contestando la prospettazione accusatoria, che il Bar Coccia risulta situato all'interno di un immobile di altissima valenza storica e culturale rispetto al quale le diverse Amministrazioni comunali avrebbero da sempre dovuto agire per evitare il degrado dell'edificio, stante anche le difficoltà da parte dell'Ente a reperire le risorse necessarie a realizzare le indispensabili opere di risanamento e di straordinaria manutenzione.

In più occasioni i conduttori avrebbero vantato riserve circa il pagamento dei canoni a causa delle condizioni fatiscenti dei locali; in tale contesto l'Amministrazione comunale si sarebbe trovata a far fronte alla morosità dei vari conduttori, con perdite economiche per le casse comunali.

In tale contesto si inserirebbe la deliberazione n. 244/2008 della Giunta Comunale, conseguente alla precedente n. 368/2007.

Rileva la difesa che il contratto *de quo* avrebbe comportato

- un significativo incremento del canone di locazione;
- una maggiore stabilità con un contratto di più lunga durata (che costituirebbe un vantaggio per il Comune);
- un impegno al pagamento entro tre mesi della morosità pregressa;
- uno scomputo della cifra di euro 73.083,00, a fronte di una richiesta per interventi fatti da parte del conduttore, pari ad euro 215.774,07, IVA compresa;
- la rinuncia del conduttore ad avanzare riserve circa lo stato di fatiscenza dell'immobile;
- clausole che ponevano specificamente in capo al conduttore alcuni interventi di manutenzione degli impianti che avrebbero potuto essere oggetto di contenzioso.

Le scelte fatte dall'Amministrazione comunale sarebbero quindi palesemente rivolte ad ottenere benefici per il Comune di Novara ed a tutelare le entrate e le proprietà dell'Ente stesso.

Quanto alla specifica posizione dell'assessore Franzinelli, la difesa invoca l'applicabilità dell'art. 1, comma 1 *ter* della legge 14 gennaio 1994, n. 20, relativa all'esimente politica, evidenziando che l'assessore Franzinelli, all'epoca, non prese in alcun modo parte al procedimento amministrativo che ha portato all'adozione della delibera n. 244/2008.

Come risulterebbe dal provvedimento di assegnazione delle deleghe da parte del Sindaco l'assessore Franzinelli non avrebbe avuto competenze in materia di patrimonio immobiliare, appalti e argomenti connessi; non avrebbe quindi potuto dubitare dell'istruttoria condotta da un dirigente ritenuto esperto come la dott.ssa Tritto.

La difesa dei signori Rizzo Giovanni, Giuliano Raimondo, Pepe Paolo, Murante Gerardo e Contaldo Massimo Luigi, Moscatelli Silvana e Caressa Franco, nell'ambito delle diverse comparse costitutive, chiede respingersi ogni domanda attorea in quanto infondata in fatto ed in diritto e non provata, se del caso e/o previa occorrendo accertamento e declaratoria anche di piena operatività dell'esimente di cui all'art. 1 comma 1 *ter* L. 20/1994. Formula riserva, in via istruttoria, di ulteriore produzione documentale e istanze di prova *"per testimoni e di natura consulenziale..."*.

La difesa dei citati convenuti, dopo aver chiarito il contesto in cui si inseriscono le deliberazioni contestate, in relazione alla problematica situazione in cui verserebbe da anni la porzione immobiliare di cui trattasi, che sarebbe ostativa al rilancio di parte del centro cittadino, rileva che il Teatro Coccia si sarebbe trovato in condizioni di fatiscenza, dovuta anche all'impossibilità per l'ente di investire le risorse necessarie alla necessaria risistemazione. Rammenta altresì che tale situazione avrebbe determinato l'incapacità delle gestioni successive dei conduttori dei locali di sostenere gli oneri di affitto verso il Comune con conseguenti contestazioni elevate a vario titolo nei confronti di quest'ultimo per i disagi conseguenti alla ritenuta fatiscenza.

Gli interventi fatti oggetto di scomputo da parte dell'Amministrazione comunale involgerebbero, quindi, non solo le migliorie e addizioni nei locali oggetto di affitto bensì interventi strutturali ed impiantistici aventi natura di manutenzione straordinaria.

Con le deliberazioni n. 368/2007 e n. 244/2008 sarebbe quindi stata valorizzata non solo la posizione di T.P.P.s.r.l. ma anche del Comune di Novara, limitando le pretese della società stessa.

Il contratto del 4.8.2008, in base alla ricostruzione difensiva, comportò infatti, quantomeno, un incremento del canone di locazione rispetto al precedente; l'ottenimento, tra gli altri, del vantaggio di una maggiore stabilità di un contratto di lunga durata, maggiore (9+9) rispetto ai precedenti (6+6), con impegno diretto e senza riserve da parte di T.P.P. s.r.l. al pagamento in quattro rate di ogni debito per canoni pregressi e con la definizione e regolazione di ogni ipotesi di contenzioso con la parte locatrice nonchè l'impegno a mantenere, a favore dell'amministrazione comunale, gli

ingentissimi investimenti per addizioni e miglioramenti ai locali, oltre all'anticipazione sempre in favore del Comune di Novara di oltre 73.000,00 per opere ed interventi di vera e propria ristrutturazione necessaria ai fini della funzionalità del bene all'uso suo proprio.

Aggiunge la difesa che, alla luce del tenore dei contratti in data 29.7.1998 e 14.6.2002, la rinuncia a rimborsi o indennizzi per addizioni o migliorie contenuta nel tenore del contratto non produrrebbe l'esonero totale del locatore da qualsivoglia responsabilità economica o di attivazione diretta in ordine ad ogni spesa che si renda necessaria in relazione all'immobile; evidenzia inoltre la differenza tra gli istituti disciplinati dagli artt. 1592 e 1593 c.c. rispetto alle ipotesi previste dall'art. 1576 c.c., norma non derogata dai contratti.

La difesa dell'avv. Porzio rammenta inoltre che, oltre ai predetti argomenti, per i convenuti sopra indicati dovrebbe darsi comunque piena operatività all'esimente ex art. 1, comma 1 *ter* l. n. 20/1994 posto che gli assessori, con le deliberazioni in contestazione, si sarebbero limitati a offrire un parere di direzionalità politica rispetto ad atti aventi valenza tecnico giuridica vagliati e predisposti dagli uffici amministrativi dell'ente, nel contesto di una decisione tra l'altro di competenza di altra figura assessorile.

Per entrambe le deliberazioni, nn. 368/2007 e 244/2008, non sussisterebbero gli estremi per intravedere a carico degli assessori convenuti un profilo di colpa grave *"per non aver provveduto a sostituirsi (indebitamente) ai funzionari e dirigenti incaricati dell'istruttoria della delibera al fine di verificare la congruità dei numeri sottesi alle delibere"*.

Sarebbe quindi da escludersi ogni responsabilità in capo all'organo politico che ha approvato tali atti *"in buona fede"* ovvero senza alcuna possibilità di considerarsi ingenerato un sospetto di irregolarità.

Nella comparsa di costituzione e risposta dei signori Debiaggi Paolo, Marnati Matteo e Colombo Teresio, tutti rappresentati e difesi dall'avv. Mattero Iato, si richiede a questa Corte di respingere le richieste di condanna avanzate nei confronti dei convenuti in quanto infondate in fatto e in diritto e, in subordine, escludere la responsabilità da danno erariale ai sensi dell'art. 1, comma 1 *ter* della l. n. 20/94.

Ripercorsi tutti gli sviluppi della gestione dell'immobile *de quo* che avrebbero *"...creato non pochi problemi alle amministrazioni che si sono succedute..."* la difesa rileva, tra l'altro, che non potrebbe essere mossa nessuna censura ai convenuti, le cui scelte sarebbero sempre state connotate dalla ricerca dell'interesse pubblico.

La difesa pone in evidenza la circostanza che la nuova amministrazione comunale, nel corso del 2014, avrebbe conferito alla Fondazione Teatro Coccia l'immobile in oggetto, la quale avrebbe promosso un bando per la gestione dei locali ed uso ristorante/bar che, dopo due aste deserte, sarebbe stato affidato, con trattativa ristretta, ad un nuovo conduttore *"il famoso chef Antonio Canavacciolo, il quale si sarebbe aggiudicato la gestione dei locali in oggetto alla metà di quanto pagato dal precedente conduttore T.P.P. da euro 7.300 a euro 3.500"*; parrebbe quindi palese che quanto pagato dalla T.P.P. fosse paradossalmente fuori mercato ed eccessivamente oneroso e, quindi, del tutto infondata sarebbe la tesi accusatoria che si volesse favorire il conduttore stesso.

La difesa evidenzia inoltre, in relazione alla ricostruzione fattuale e documentale delle vicende che hanno determinato le richieste di condanna per danno erariale, che la prima scadenza del contratto di locazione originariamente stipulato dal Comune di Novara con la società Mixer s.a.s. era da individuarsi nel 31.12.2008 e non già il 31.12.2007 (come erroneamente indicato dalla Procura nell'invito a dedurre seppur corretto nell'atto di citazione). Tale circostanza rilevarebbe in quanto quando la società cessionaria T.P.P. propose al Comune di Novara di accollarsi la morosità

locatizia della cedente Mixer s.a.s., essendo il contratto in scadenza in data 31.12.2008, il Comune non avrebbe comunque potuto ricorrere alla procedura di affidamento con gara pubblica, trattandosi di un contratto ancora in corso, con vigenza di almeno 15 mesi e teoricamente soggetto ad altro rinnovo sessennale.

Seppur prestando adesione a quanto affermato dalla Procura circa la responsabilità in solido per i debiti di cedente e cessionario, secondo la prospettazione difensiva tale onere si sarebbe potuto soddisfare unicamente con il percorso contrattuale proposto da TPP s.r.l. ed accettato dal Comune; accordo che integrava un'ipotesi di novazione del rapporto locativo a condizioni - secondo tale prospettazione- più favorevoli e ottenibili solo nell'ambito di una trattativa privata con la società cessionaria.

Del tutto regolare sarebbe, sotto diverso profilo, il contenuto della delibera n. 368/2007 con la quale si accoglieva la richiesta della T.P.P. s.r.l. di accettare l'assunzione del debito della Mixer s.a.s. posto che l'espromissione di T.P.P. non liberava il debitore originario.

La difesa aggiunge quindi, con riguardo al riconoscimento alla T.P.P. dello scomputo dell'importo di euro 73.083,00 dai canoni di locazioni, in relazione alle migliorie apportate ai locali affittati che non risulterebbe violata alcuna norma di legge o regolamento; aggiunge che, anche qualificando gli interventi in esame quali migliorie, gli stessi sarebbero dovrebbero ritenersi acquisiti dall'amministrazione comunale in ossequio al nuovo contratto di locazione, che modificherebbe le pattuizioni circa il trattamento delle stesse (cfr. 7), limitandosi a prevedere che *"ogni miglioria o addizione resteranno a favore del locatore al termine della locazione"*.

La difesa rammenta che, in ogni caso, tale clausola varrebbe solo per le migliorie apportate nel corso del contratto dalla conduttrice e non per quelle opere eseguite tra il 2007 e il 2008 da TPP, in quanto oggetto di un preciso patto preventivo.

Si rileva inoltre che nessun tipo di contestazione potrebbe essere mossa ad un organo politico che, sulla base di un'attività istruttoria effettuata dagli uffici amministrativi e tecnici per la quantificazione dei lavori di cui il Comune rimarrà proprietario, assuma una deliberazione in ottica di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

La difesa si diffonde inoltre sulla natura ritenuta straordinaria degli interventi eseguiti richiamando anche la relazione dell'arch. Cagnoni prodotta in atti; la scelta del Comune troverebbe motivazione in interventi edilizi anche di natura straordinaria, con evidenti e significativi vantaggi in favore del Comune.

Non potrebbe quindi ravvisarsi alcuna responsabilità nei membri dell'organo politico; in via di subordine la difesa invoca l'applicazione dell'art. 1, comma 1 *ter* della l. n. 20/1994 non ravvisandosi i profili della colpa grave nel comportamento contestato agli stessi avendo la Giunta Comunale adottato una deliberazione sulla base di un'attività tecnica-istruttoria sia anteriormente sia successivamente demandata agli uffici tecnici competenti.

Sulla responsabilità individuata dalla Procura in capo all'Assessore Marnati in maniera superiore agli altri, rileva la difesa che non vi sarebbe alcun coinvolgimento dello stesso nella redazione del contratto di locazione, nella stesura delle delibere e dei pareri tecnici preventivi di cui si sarebbero occupati esclusivamente gli uffici preposti.

Quanto alla memoria difensiva depositata in giudizio dalla dott.ssa Almada Loredana Tritto si osserva che la stessa, dopo aver ripercorso nel dettaglio le vicende riguardanti, negli anni, l'affitto del Teatro Coccia, di cui trattasi, rileva che lo stesso avrebbe sempre presentato non poche difficoltà, soprattutto per le notorie condizioni di inadeguata dotazione e funzionamento degli

impianti e di insufficiente manutenzione degli stessi, descrivendo una serie di richieste di intervento e lavori fatte pervenire al Comune dalla società conduttrice dei locali, dal 2001 in poi. Osserva la convenuta che, al momento dell'assunzione della direzione del Servizio Patrimonio, in data 1.4.2007, *"non risultava chiaro nemmeno quali fossero l'entità e l'esigibilità dei crediti verso la conduttrice"*.

Evidenzia quindi che, con deliberazione n. 206 del 20.6.2007 la Giunta Comunale, considerati gli elementi a disposizione, perveniva ad una ricognizione dello stato dei reciproci crediti e debiti determinando una proposta di indennizzo complessivo a Mixer (per ridotta utilizzazione dei piani primo, terreno, cantinato e per il disagio subito dalla conduttrice) di euro 23.914,36 nonché di una riduzione del canone per il 2005 di euro 7.630,30 *"stante l'inagibilità del secondo piano..."*; con la stessa deliberazione il debito della conduttrice veniva quantificato- per i canoni 2004, 2005, 2006 e relativi interessi- in euro 73.706,80 (IVA compresa) e - per l'anno 2007- in euro 56.264,11.

Deduce la difesa che, a fronte della cessione del contratto da Mixer s.a.s. a T.P.P. s.r.l., che - secondo la tesi difensiva- il Comune non avrebbe avuto ragione di contrastare, con la deliberazione n. 368/2007 la Giunta Comunale ha accettato la proposta di T.P.P. di risoluzione del contratto in essere e di stipulazione di un nuovo contratto di locazione con canone maggiorato da euro 3.500,00 a euro 6.000,00 al mese.

La dott.ssa Tritto richiama altresì i contenuti della *"Relazione tecnica previsionale e programmatica per l'esercizio 2008"* -che costituisce allegato al bilancio di previsione 2008- nell'ambito della quale veniva rilevato che *"essendo gli stessi immobili in condizioni di degrado e, comunque, non in regola con le normative sugli impianti elettrici e di riscaldamento, gli affittuari hanno chiesto la possibilità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria, il cui onere, ovviamente, dovrà gravare sul proprietario e per il quale gli stessi inquilini hanno chiesto lo scomputo dei canoni di locazione..."*.

Secondo la prospettazione difensiva lo stato in cui si trovavano gli esercizi insediati nei locali di cui trattasi si evincerebbe altresì, anche per gli estranei alla comunità cittadina, da due atti -versati in giudizio- *"casualmente rinvenuti dalla convenuta"* che attesterebbero la chiusura da diverso tempo dell'esercizio di somministrazione.

La difesa della dott.ssa Tritto fa inoltre rilevare che nel 2008 la conduttrice avrebbe presentato al Comune il progetto di manutenzione straordinaria e di risanamento dell'immobile locato, che sarebbe stato esaminato ed autorizzato tanto dalla Sovrintendenza ai Beni Culturali quanto dal Servizio Manutenzione LL.PP del Comune; le fatture relative ai lavori eseguiti, per euro 215.744,07, sarebbero state esaminate e verificate dall'ufficio Patrimonio, giungendo ad individuare la somma di euro 73.033,00, IVA compresa, come riconducibile a lavori di manutenzione e di risanamento necessari a realizzare un sufficiente stato locativo e perciò da porre a carico del Comune (artt. 1575, e 1576 c.c.).

La convenuta evidenzia altresì che *"pur convinta che la conclusione raggiunta fosse legittima e assolutamente conveniente per l'Amministrazione"* continuò a seguire con attenzione la posizione di T.P.P. s.r.l., in modo da assicurare il rispetto degli accordi intervenuti con solleciti rivolti alla conduttrice e note indirizzate all'Avvocatura civica.

Rammenta la convenuta che, alla data del 31.3.2012, in cui terminò la propria Direzione del Servizio patrimonio, la situazione debitoria della T.P.P. s.r.l. risultava pressochè risolta, con corresponsione degli importi dovuti a titolo di canone e interessi di mora per euro 278.068,54, con un debito residuo di euro 24.360,40, sul totale di euro 302.429,94; i crediti pregressi verso Mixer s.a.s., fino al 31.12.2007, sarebbero stati integralmente corrisposti nell'importo dovuto di euro 129.970,92, comprensivo di interessi di mora.

Rileva la difesa che l'incremento del canone di locazione convenuto con il contratto del 2008 avrebbe consentito all'amministrazione un aumento delle entrate di oltre 130.000,00, come risulterebbe da specifica tabella comparativa. Il prospetto dei canoni dovuti dalla T.P.P. metterebbe in evidenza che *"nei primi dieci mesi del 2008, la conduttrice avrebbe evitato il pagamento di euro 72.000,00 comprensivi di IVA, che rappresenterebbero l'effettivo scomputo praticato in forza del nuovo contratto"*.

Tale circostanza escluderebbe la sussistenza del prospettato danno e, secondo la tesi difensiva, ingiustamente alla stessa attribuito in modo prevalente pur non avendo la medesima partecipato all'avvio del rapporto con T.P.P. s.r.l. *"senza però assumere un ruolo preminente"*.

La valutazione della posizione della signora Tritto dovrebbe quindi tenere conto del lavoro complessivamente svolto dalla convenuta nella vicenda, da ritenersi, secondo la prospettazione difensiva, *"davvero positivo, grazie all'impegno e alla diligenza della convenuta"*, che avrebbe perseguito il fine del massimo recupero dei crediti nonostante le obiettive difficoltà in cui si trovava anche T.P.P. s.r.l.

La convenuta evidenzia inoltre che, a partire dal settembre 2013, l'unità immobiliare sarebbe stata liberata da T.P.P. s.r.l. con l'avvenuta realizzazione degli impianti *"elettrico, di riscaldamento, di condizionamento e il montacarichi..."*. L'unità sarebbe stata solo in seguito nuovamente locata dalla Fondazione Teatro Coccia ad un canone quasi dimezzato; ciò a dimostrazione della difficoltà di gestione di un bene di valore culturale che non potrebbe essere effettuata sulla base dei parametri ordinari della locazione immobiliare.

La difesa deduce infine che la situazione di degrado dell'immobile costituiva fatto notorio che *"non necessitava davvero di particolari prove"* e che le opere via via realizzate dalle conduttrici non potrebbero *"essere ricondotte tra i miglioramenti che il locatore ha diritto di ritenere senza indennità..."*; si tratterebbe invece di *"opere necessarie per mantenere il bene locato in stato da servire all'uso locatizio..."*. Do fronte alle spese sostenute e documentate dalla conduttrice per euro 215.774,07 sarebbero state riconosciute come utili all'unità immobiliare ed a carico della proprietà euro 73.083,00 IVA compresa e cioè *"opere per euro 60.902,50 che corrispondono a circa il 30% dell'investimento complessivo"*.

Sotto questo profilo, la convenuta lamenta che la ripartizione del preteso danno attribuisca *"ingiustamente ed immotivatamente un ruolo preponderante"* diversamente da quanto risulterebbe dalla originaria denuncia.

La difesa eccepisce altresì l'intervenuta prescrizione del credito risarcitorio escludendo che l'invito a dedurre possa ritenersi strumento idoneo ad interrompere la prescrizione.

Nelle conclusioni della comparsa costitutiva formula altresì istanze istruttorie e chiede l'accertamento e la declaratoria di intervenuta prescrizione nonchè l'assoluzione da ogni domanda e, in via di subordine, l'applicazione del potere riduttivo.

All'udienza in data 15 luglio 2015 in seguito alla relazione introduttiva svolta dal Giudice relatore su invito del Presidente, il P.M. ha illustrato i motivi della citazione. Ha contestato le eccezioni di controparte e concluso chiedendo la condanna dei convenuti al risarcimento nella misura quantificata nell'atto di citazione.

L'Avv. Roberto Cota ha esposto le ragioni e le eccezioni di cui alla memoria di costituzione sottolineando che l'assessore Franzinelli non era titolare di alcuna delega specifica in merito ai provvedimenti oggetto della contestazione di danno erariale. Ha evidenziato, altresì, il risultato vantaggioso per il Comune derivante dall'operazione contrattuale complessivamente condotta e la conseguente mancanza di danno all'erario. Ha quindi confermato le conclusioni scritte, chiedendo

il rigetto della domanda attorea per insussistenza di danno all'erario e, in subordine, per mancanza della colpa in applicazione dell'art. 1, comma 1 *ter*, della legge n. 20/1994.

L'Avv. Giovanni Porzio ha depositato integrazione della Procura per l'atto di costituzione per il convenuto Marnati Matteo. Ha esposto le ragioni e le eccezioni di cui alla memoria di costituzione sottolineando e confermando le conclusioni scritte.

L'Avv. Mario Viviani ha depositato documentazione integrativa, previo assenso del P.M.; ha quindi esposto le ragioni ed eccezioni di cui alla memoria di costituzione puntualizzando che la cifra alla quale il Comune ha deliberato di ammettere la compensazione sarebbe stata verificata da parte degli uffici tecnici del Comune e corrisponderebbe all'importo delle opere di ristrutturazione effettuate sull'immobile al fine del suo utilizzo. Ha quindi insistito per l'ammissione della prova testimoniale confermando le conclusioni scritte.

Dopo una breve replica del P.M. e degli Avvocati Porzio e Viviani, il Presidente ha dichiarato chiusa la discussione ponendo la causa in decisione.

Considerato in

DIRITTO

I. Il Collegio deve farsi preliminarmente carico di esaminare l'eccezione di prescrizione del credito erariale sollevata dalla difesa della dott.ssa Tritto.

Secondo la prospettazione difensiva il fatto che avrebbe determinato il preteso danno e cioè la deliberazione n. 244 del 30 luglio 2008 e il successivo contratto stipulato tra comune di Novara e T.P.P. s.r.l. in data 4 agosto 2008 risalirebbero ad oltre cinque anni antecedenti alla data dell'11 febbraio 2015, di notificazione alla convenuta dell'atto di citazione, cosicché la pretesa azionata dovrebbe considerarsi prescritta a norma del secondo comma dell'art. 2 L. n. 20/1994 non potendo ritenersi – secondo tale tesi – l'invito a dedurre atto idoneo ad interrompere la prescrizione.

L'eccezione in parola si appalesa infondata poiché in contrasto con le conclusioni cui la giurisprudenza contabile è, da tempo, uniformemente pervenuta e dalla quale il Collegio non intravede ragioni per discostarsi.

Invero, posto che l'azione di responsabilità è sottoposta a termine di prescrizione quinquennale in ragione di quanto previsto dall'art. 1, comma 2, della legge 14 gennaio 1994, n. 20, rileva il Collegio che l'invito a dedurre, ex art. 5, comma 1°, D.L. 15.11.1993 n. 453, è da ritenersi senz'altro atto idoneo ad interrompere la prescrizione laddove avente i requisiti di forma e di sostanza dell'atto di costituzione in mora, secondo quanto affermato e ribadito dalle SS. RR. di questa Corte e dalla giurisprudenza consolidata anche delle Sezioni d'Appello (dec. n. 1/QM del 2004 e n. 4/QM del 2007; recentemente *ex plurimis* Corte dei conti, sez. III, n. 351 in data 16 giugno 2015).

Pertanto, avuto riguardo agli specifici addebiti riferiti alla convenuta Tritto e tenuto conto, altresì, dell'ordinario criterio di computo dei termini prescrizionali, decorrenti dalla data dell'effettivo asserito pregiudizio risentito dalle finanze pubbliche, individuabile – nel caso di specie – nella deliberazione di G.C. n. 244/2008 in relazione all'assentita "*compensazione*", deve escludersi che l'eccezione della predetta convenuta sia meritevole di accoglimento.

Nella fattispecie, infatti, l'invito a dedurre presenta i caratteri propri dell'atto di costituzione in mora, come evincibile dai contenuti inequivocabili dello stesso, e la sua notificazione è avvenuta nei confronti della convenuta in data 12 ottobre 2012; il predetto invito costituisce quindi primo atto interruttivo della prescrizione, tempestivamente intervenuto entro il quinquennio antecedente alla richiamata deliberazione di G.C. n. 244/2008.

II. Venendo all'esame del merito della questione sottoposta all'attenzione del Collegio deve, quindi, procedersi alla verifica della sussistenza, nel caso concreto, degli elementi tipici della

responsabilità amministrativa che, com'è noto, si sostanziano nella sussistenza di un rapporto di servizio fra coloro che lo hanno determinato e l'ente che lo ha subito, in una condotta connotata da colpa grave o dolo e in un danno patrimoniale, economicamente valutabile, arrecato alla pubblica amministrazione oltre che del nesso di causalità tra il predetto comportamento e l'evento dannoso.

III. E' pacifico in causa che ricorra, nella fattispecie, il primo elemento e, più specificamente, il rapporto di impiego per quanto concerne la dott.ssa Almanda Loredana Tritto, e il rapporto di servizio in relazione ai restanti convenuti, Assessori del Comune di Novara nel periodo in cui risultano adottati i provvedimenti in contestazione e, in quanto tali, titolari di carica avente carattere onorario.

IV. Con riferimento all'elemento oggettivo della responsabilità, l'esame della relativa verificabilità nel caso di specie postula l'attenta indagine della disciplina afferente la fattispecie e degli atti riguardanti la complessa vicenda.

L'indagine non può che prendere le mosse dall'analisi dei contenuti delle clausole contrattuali rilevanti ai fini della decisione, da porsi in relazione agli sviluppi del rapporto contrattuale tra Comune di Novara e i conduttori dei locali di proprietà comunale succedutisi nel periodo in considerazione.

Il contratto di locazione ad uso commerciale, in data 29 luglio 1998, con il quale il Comune di Novara (attraverso la dott.ssa Almanda Tritto quale dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio) concedeva in locazione, con decorrenza 1° gennaio 1997 fino al 31 dicembre 2002 e durata sei anni più ulteriori sei, i locali posti all'interno dello storico Teatro Coccia siti in Novara, via F.lli Rosselli n. 59 - P.zza Martiri n. 1, da adibirsi ad esercizio di bar e ristorazione, prevedeva espressamente, all'art. 9, la cessione dei medesimi locali *"nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e di cui il signor Crivellin Mauro (originario conduttore n.d.r.) ha piena ed esatta conoscenza..."*. La medesima clausola stabiliva altresì che *"il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore. Ogni miglioria o addizione resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso"*.

Risulta pacifico in causa che l'azienda commerciale denominata *"Bar Gelateria Coccia"*, esercitata nei predetti locali, fu oggetto di cessione con subentro nel contratto di locazione dell'immobile della società Mixer s.a.s. all'originario conduttore Mauro Crivellin, ai sensi dell'art. 36 della l. n. 392/1978, con presa d'atto della successione nel contratto da parte del Comune (atto n. 10 bis del 23 gennaio 2002 - doc. 12 Procura).

Nell'atto di volturazione si prevedeva nuovamente, all'art. 9, che *"I locali vengono ceduti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e di cui la sig.ra Cesarina Borghetto ha piena ed esatta conoscenza; il conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica all'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore. Ogni miglioria o addizione resterà a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso"* (sottolineatura aggiunta).

Emerge altresì dagli atti di causa che alla prima scadenza fissata al 31 dicembre 2002 il contratto di locazione del 29 luglio 1998 si rinnovava di ulteriori sei anni, in assenza di disdetta del locatore, con nuovo termine di scadenza fissato al 31 dicembre 2008.

Nella vigenza del predetto contratto la società conduttrice dei locali -Mixer s.a.s.- indirizzava al Comune di Novara una serie di missive, anche tramite il proprio legale, contenenti rimostranze e lagnanze conseguenti ad asseriti disagi derivanti da limitazioni all'uso e godimento di parte dei locali condotti per l'effetto di lavori edilizi avviati dal mese di giugno 2004 nella parte retrostante lo stabile comunale *"Teatro Coccia"*, con realizzazione di aree di cantiere e installazione di opere provvisori.

A fronte di tali pretese e *“anche al fine di prevenire un possibile contenzioso”*, con deliberazione della Giunta Comunale n. 206 in data 20 giugno 2007 veniva riconosciuto alla conduttrice un *“indennizzo sui canoni di locazione per le annualità 2004 e 2005”* indicato in appositi prospetti riassuntivi; l'indennizzo non consentiva di compensare l'intero debito contratto dalla conduttrice per morosità nel pagamento del canone di locazione e tenuto conto della situazione debitoria in relazione agli anni 2004, 2005 e 2006 (allegato B alla deliberazione), la Giunta Comunale accertava che *“...la società Mixer, dedotte le somme che vengono riconosciute con il presente provvedimento, risulta debitrice nei confronti del Comune di Novara, alla data del 31.12.2006, di complessivi Euro 73.706,80 (I.V.A. compresa)”*.

In un periodo di poco successivo all'adozione della predetta deliberazione di Giunta Comunale n. 206/2007, con contratto in data 4 settembre 2007, la società Mixer s.a.s. cedeva l'azienda condotta nei locali di cui trattasi alla società T.P.P. s.r.l. con sede in Montecatini Terme; per effetto di tale cessione veniva trasferito alla cessionaria, ai sensi dell'art. 36 della l. n. 392/1978, anche il contratto di locazione.

Risulta agli atti che il Comune di Novara riceveva notizia della cessione tramite nota del notaio rogante dott. Salerno in data 10 settembre 2007 e in data 18 settembre 2007 acquisiva copia conforme del suddetto contratto.

Nell'atto di cessione le parti escludevano la cessione di debiti e crediti inerenti l'azienda, che - secondo la previsione di cui al punto 4 cpv.- dovevano restare, rispettivamente, a carico ed a favore della parte cedente.

Il Comune di Novara, ricevuto l'atto di cessione, non esercitava peraltro la facoltà di recedere prevista dall'art. 36 L.n. 392/1978.

Per quanto emergente dalle risultanze di causa l'Amministrazione comunale non solo non riteneva di recedere dal rapporto ma, a distanza di poche settimane dal ricevimento del predetto contratto di cessione, riceveva, in data 11 ottobre 2007, proposta dalla cessionaria T.P.P. s.r.l. di risoluzione consensuale del contratto in essere per sostituirlo con nuovo contratto di maggior durata in funzione della realizzazione di una serie di interventi sui locali, indicati nell'ambito di un *“progetto di massima”* contestualmente trasmesso alla stessa amministrazione. La società si dichiarava altresì *“disponibile a concordare l'accollo a proprio carico della morosità locatizie maturate in capo alla società MIXER”*.

Su tali basi, prontamente, la Giunta Comunale, con la deliberazione n. 368 del 31 ottobre 2007, *“accoglieva la proposta della società T.P.P. s.r.l.”* e deliberava conseguentemente di risolvere consensualmente il contratto di locazione attualmente in essere (l'originario contratto in scadenza il 31.12.2008) *“avviando la trattativa per la conclusione di un nuovo contratto ad uso commerciale relativo ai medesimi locali”*, di accettare l'assunzione da parte di T.P.P. s.r.l. del debito della società Mixer *“ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1272 del codice civile (espromissione), non liberando il debitore originario Società MIXER, che pertanto è obbligato in solido nei confronti del Comune”* nonché di accettare il deposito, nel frattempo, del relativo importo a garanzia presso un soggetto fiduciario.

Con la suddetta deliberazione venivano *“forniti al Servizio comunale competente”* i seguenti indirizzi: il contratto in essere, *“per effetto della risoluzione anticipata verrà a scadenza il 31/12/2007 e non più il 31/12/2008”*, *“il nuovo contratto di locazione ad uso commerciale dovrà avere inizio alla data dell'1.1.2008”* e *“il debito della società MIXER accollato dalla società T.P.P. deve essere versato al Comune quanto prima e comunque entro e non oltre la data di risoluzione anticipata del contratto reg. n. 10 bis (31/12/2007)”*.

Risulta agli atti che solo con deliberazione n. 244 del 30 luglio 2008 la Giunta comunale di Novara procedette all'approvazione dello schema del nuovo contratto di locazione con la T.P.P. s.r.l. che venne sottoscritto in data 4 agosto 2008.

Lo schema prevedeva la durata novennale del contratto (rinnovabile per ulteriori nove anni), decorrente dal 1 gennaio 2008, con canone mensile di euro 6.000,00 oltre I.V.A..

Con la citata deliberazione la Giunta Comunale ribadiva che la T.P.P. s.r.l. dovesse provvedere alla corresponsione di euro 111.216,21 ad estinzione del debito a carico del precedente gestore Mixer s.a.s. (oltre a euro 18.754,71 a titolo di canone di locazione dall'1.9.2007 al 31.12.2007) concedendo la rateizzazione richiesta dalla stessa società.

Si modificava quindi la tempistica di pagamento in precedenza fissata con la deliberazione di G.C. n. 368/2007 ed evidentemente non rispettata (posto che prevedeva i pagamenti del pregresso debito "entro e non oltre" il 31.12.2007) .

Come già anticipato nella narrativa in fatto la deliberazione di G.C. n. 244/2008 stabiliva altresì *"l'acquisizione in proprietà al Comune delle migliorie apportate ai locali, per la loro valorizzazione e funzionalità, di cui alle fatture depositate in atti per un importo complessivo di Euro 73.083,00 IVA compresa"*.

In relazione a tale profilo, come emerso dall'istruttoria condotta dalla Procura contabile, l'importo complessivo di euro 73.083,00 (IVA compresa) veniva riconosciuto alla società T.P.P. *"a scomputo dei canoni di locazione, sulla base delle fatture presentate dalla società"* (nota prot. 6752 R.I. 00/1518 del 30 gennaio 2012, a firma della dott.ssa Tritto - doc. 3 Procura).

In esecuzione della deliberazione di G.C. n. 244/2008 il corrispettivo in denaro incassato dal Comune a titolo di canone per il 2008 -che doveva ammontare ad euro 86.400,00 (IVA compresa)-veniva ridotto della corrispondente somma, con incasso da parte dell'Amministrazione della sola differenza tra i due importi, pari ad euro 13.317,00 (cfr. nota cit. doc. 3 Procura).

Dall'esame degli atti e sulla base del complessivo quadro risultante dalle plurime successioni nel rapporto di locazione (per parte conduttrice) e degli atti posti in essere dall'Amministrazione comunale di Novara (quale locatore) nella gestione dei rapporti contrattuali, reputa il Collegio che la complessiva operazione che ha condotto alla novazione del contratto di locazione (stipulato in data 4 agosto 2008 con T.P.P. s.r.l.) riguardante i locali siti all'interno dell'edificio comunale noto come "Teatro Coccia" sia da ritenersi palesemente inficiata da vizi dai quali è derivato un complessivo grave danno erariale per l'Amministrazione comunale.

Ad avviso del Collegio non sussistevano, in forza della disciplina contrattuale applicabile alla locazione di cui trattasi, la condizioni per procedere alla *"compensazione"* ovvero all'estinzione di debiti reciproci tra Comune di Novara e T.P.P. s.r.l. per quantità corrispondenti (art. 1241 e ss. c.c.); ciò in ragione dell'insussistenza delle condizioni per il riconoscimento di debito da parte dell'amministrazione comunale, derivante dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 244/2008, per il suddetto importo di euro 73.083,00, correlato a costi per le migliorie e le addizioni apportate dalla società conduttrice dei locali.

Dal tenore delle clausole contrattuali sopra enunciate nessun diritto al rimborso dei costi sostenuti per le migliorie apportate poteva sorgere in capo alla società T.P.P. sulla base del contratto di locazione stipulato in data 29.07.1998, rinnovatosi alla scadenza del 2002 e nel quale T.P.P. s.r.l. era subentrata alla Mixer s.a.s..

In tal senso appare piana - e neppure contestata- l'interpretazione dell'art. 9 del contratto 29 luglio 1998 che esclude ogni diritto al compenso per ogni miglioria o addizione che *"resteranno a favore del locatore"*.

Analoga disposizione è contenuta all'art. 9 dell' *"atto di volturazione"* del contratto dal signor Crivellin alla Mixer s.a.s. del 23 gennaio 2002, reg. n. 10 *bis* (doc. 12 Procura).

Tale disposizione era direttamente applicabile al rapporto instauratosi con T.P.P. s.r.l., in conseguenza del subentro di quest'ultima nel medesimo contratto in essere con la società Mixer s.a.s..

Le migliorie di cui trattasi risultano, del resto, apportate -in misura prevalente- antecedentemente alla novazione del rapporto con T.P.P. s.r.l. e, pertanto, nella vigenza dell'originaria disciplina contrattuale; ciò risulta dalle stesse fatture depositate dalla società a pretesa dimostrazione dei lavori effettuati che, come correttamente evidenziato dall'Ufficio requirente, risalgono per lo più agli ultimi mesi del 2007 (salvo poche fatture emesse nella prima parte del 2008).

Del resto, la stessa deliberazione di Giunta Comunale n. 244/2008 riconosce di fatto il debito in capo all'Amministrazione per l'importo complessivo di euro 73.083,00 (IVA compresa) in relazione alla già avvenuta *"acquisizione in proprietà al Comune delle migliorie apportate ai locali, per la loro valorizzazione e funzionalità, di cui alle fatture depositate in atti..."*; il *"nuovo"* contratto risulta quindi stipulato in regime di proroga del precedente e solo successivamente alla predetta *"acquisizione"*, in data 4 agosto 2008, seppur con impropria retrodatazione della decorrenza al 1 gennaio 2008.

Per quanto rileva ai fini della presente decisione osserva peraltro il Collegio che anche il successivo contratto stipulato, come detto, in data 4 agosto 2008 contiene una puntuale disposizione pattizia, parzialmente derogatoria del regime legale delle accessioni e migliorie di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., che prevede il mantenimento di ogni miglioria e addizione a favore del locatore al termine della locazione senza previsione di obblighi di indennizzi a suo carico.

Come rilevato della stessa difesa dell'avv. Porzio, il contratto stipulato successivamente con T.P.P. s.r.l. in data 4 agosto 2008 contemplava *"clausole ...trancianti mai presenti nei precedenti tenori contrattuali quali, ad esempio quella... secondo cui le riparazioni di ordinaria e piccola manutenzione riguardanti gli impianti "sono a carico del conduttore anche se cagionati da vetustà, forza maggiore o fatti strettamente pertinenti all'unità immobiliare"* (cfr. art. 8).

Si richiama altresì l'art. 6 del medesimo contratto in forza del quale *"Nel caso in cui il Conduttore intendesse eseguire delle opere di modifica e di ambientazione interna non interessanti parti e/o componenti portanti e strutturali, ma riguardanti ed attinenti al miglioramento e/o adeguamento della cosa locata, il Locatore si impegna a prestare il proprio assenso, ai soli fini amministrativi, se ed in quanto necessario, con esonero da parte dello stesso di ogni responsabilità al riguardo"*.

Reputa il Collegio che nel contesto sopra delineato la decisione assunta dall'amministrazione di rinunciare di fatto all'incasso di canoni di locazione dovuti per l'importo suddetto non trovi alcuna giustificazione sul piano giuridico e contrasti con i principi di corretta gestione finanziaria dell'ente, determinando un danno erariale corrispondente al mancato introito di crediti certi, liquidi ed esigibili.

Il costo delle migliorie e delle addizioni non poteva venire contrattualmente indennizzato alla T.P.P. s.r.l. e la decisione di procedere alla compensazione tra un credito inesistente della conduttrice e il contro-credito vantato dal Comune per i canoni di locazione impagati costituisce indubbiamente ipotesi di danno erariale subito dal Comune di Novara.

Reputa il Collegio che tale conclusione non trovi smentita nelle deduzioni difensive dalle parti convenute.

Risulta priva di riscontro in atti la rappresentazione fornita dalle difese dei convenuti in ordine alla circostanza che l'importo portato in compensazione dal Comune corrisponderebbe, in realtà, a costi per lavori di manutenzione e risanamento dei locali condotti dalla T.P.P. s.r.l., da ritenersi

necessari a realizzare un sufficiente stato locativo, in considerazione dello stato di "notorio" degrado dei locali e, in quanto tali, da porre a carico del Comune ai sensi degli artt. 1575 e 1576 del c.c..

Basti rilevare in proposito che neppure risulta essere stato allegato alla deliberazione di Giunta Comunale nè reperito nel fascicolo dell'ufficio comunale competente "un rendiconto analitico, redatto a suo tempo, di quale spese siano state riconosciute a scomputo dei canoni di locazione e che hanno portato alla determinazione dell'importo di euro 73.083,00 (IVA compresa)..." (cfr. testualmente Nota del Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare del Comune di Novara in data 26 giugno 2012 - doc. 9).

Nè vengono in soccorso, al fine di determinare le spese oggetto di acquisizione da parte del Comune, le difese delle parti convenute che nulla specificano in proposito, limitandosi a riferire le stesse, genericamente, ad interventi di natura straordinaria di asserita "competenza" comunale.

Ad avviso del Collegio l'assenza, all'atto della deliberazione e tuttora, di una puntuale indicazione delle opere oggetto di "acquisizione" da parte del Comune fornisce, di per sé, la misura dell'avventatezza con la quale l'operazione contrattuale sia stata amministrativamente condotta e portata a compimento dall'organo politico.

In ordine alla qualificazione degli interventi osserva per completezza il Collegio che, anche volendo tralasciare il dato letterale contenuto nella deliberazione n. 244/2008, che riferisce espressamente di "migliorie apportate ai locali" e la stessa espressione utilizzata nella nota del Comune di Novara, a firma della dott.ssa Tritto, in data 30.1.2012 (doc. 3 Procura) che ribadisce tale indicazione, la predetta caratterizzazione dei lavori trova conferma negli elementi acquisiti al fascicolo processuale.

Risulta agli atti che la conduttrice T.P.P. s.r.l. abbia, con nota 9.7.2008, prot. 53031, presentato al Comune fatture relative a lavori asseritamente eseguiti per euro 215.744,07, come risultante altresì dalla nota 26.6.2012 del Comune di Novara (doc.9).

La dott.ssa Tritto, nell'ambito delle proprie difese, riconosce di avere personalmente proceduto ad esaminare e verificare le predette fatture (unitamente alla dott.ssa Garofalo, non evocata nel presente giudizio) e di aver "individuato somme riconoscibili come relative a lavori di manutenzione e di risanamento necessari a realizzare un sufficiente stato locativo e perciò da porre a carico del Comune...in un importo che la convenuta ebbe a ritenere di poter individuare in euro 58.783,00 circa e proporre nella bozza di deliberazione..." senza peraltro indicare le fatture concretamente selezionate.

La convenuta aggiunge nella comparsa costitutiva di non escludere "che alcune fatture siano pervenute successivamente alla predisposizione della bozza di deliberazione" e che "Un ulteriore approfondimento ha poi condotto a riconoscere, in sede di decisione conclusiva, in euro 73.033,00, iva compresa, l'importo da porre a carico del Comune".

Correttamente riconosce di aver avuto "...ovviamente non poche incertezze e perplessità, come è ricordato anche nel decreto di fissazione dell'udienza preliminare..." (sottolineatura aggiunta) tanto che "pur convinta che la conclusione raggiunta fosse legittima e assolutamente conveniente per l'amministrazione...continuò a seguire con attenzione la posizione di T.P.P. s.r.l....".

Ed in effetti, per quanto emerge dalla lettura del verbale di interrogatorio di persona sottoposta ad indagini, rese in data 18.10.2012 dalla dott.ssa Tritto avanti al Sostituto Procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Novara (doc. 40 Procura) e dei suoi allegati, si evince chiaramente che la stessa Tritto nutrisse a tal punto perplessità sulla legittimità dell'operazione che successivamente comunque non si esimerà dal completare (sotto il profilo tecnico-amministrativo),

da dichiarare di avere indirizzato due missive, con indicazione di riservata personale, al segretario generale dell'ente esplicitando le rilevate criticità.

Nel verbale di dichiarazioni risulta che *“L'Ufficio dà atto che l'indagata produce due missive in minuta su carta del Comune di Novara, ma non protocollate in nessun modo e con indicazione di Riservata Personale, indirizzata al Segretario generale..., la prima (doc. 1) verosimilmente anteriore a quella recante data, che riguarda il problema delle miglorie da portare in compensazione rispetto al debito derivante dalle rate di locazione non pagate delle TPP, una seconda (doc. 2) recante data manoscritta, 26/5/2008, riguardante altri aspetti critici delle proposte avanzate dalla TPP nonché in riferimento ad inadempimenti già evidenziatisi, ancor prima della formalizzazione del contratto. Inoltre produce mail di risposta (doc. 3) datata 3/6/2008 da parte dello stesso (segretario dell'ente) con indicazione delle questioni sollevate...”* (verbale di interrogatorio avanti alla Procura penale – doc. 40 Procura).

Nell'ambito dell'allegato 1 (nota riservata asseritamente trasmessa al Segretario generale) vengono individuate numerose fatture in cui non vi sarebbe neppure il riferimento del luogo dell'intervento (*“Bar Coccia”*) e viene segnalato come *“nessuna fattura è debitamente quietanzata”*.

Alla domanda posta dalla Procura penale relativamente a *“Per quale motivo non ha formalizzato le considerazioni anche critiche che ha inserito nella lettera riservata e non protocollata al Segretario Generale...?”* la risposta delle dott.ssa Tritto è fornita nei seguenti termini: *“Perché questa pratica doveva comunque andare avanti”*.

A fronte di tali evidenze agli atti vengono svuotate di incisività le argomentazioni sviluppate dalle difese al fine di sostenere la natura straordinaria dei lavori eseguiti dalla T.P.P. s.r.l. e *“acquisiti”* a proprie spese dal Comune e la loro necessità ai fini dell'uso dei locali, alla luce dello stato di asserita fatiscenza degli stessi.

Tali deduzioni appaiono del resto smentite dai riscontri con le risultanze processuali.

Rileva il Collegio, con riguardo a tale aspetto che, come risultante dagli stessi atti contrattuali, i locali concessi in locazione risultano accettati, senza riserva alcuna, dai conduttori che, nel corso del tempo, si sono succeduti nel contratto stesso non risultando apposte clausole volte ad evidenziare situazioni di non adeguato stato locativo dei locali.

Neppure, come correttamente evidenziato dalla Procura, risulta che l'Amministrazione, prima di autorizzare la realizzazione dei lavori da parte di T.P.P. e neppure prima di procedere allo scomputo delle somme per i lavori *“acquisiti”* abbia effettuato alcun accertamento tecnico di un organo terzo finalizzato a certificare preventivamente lo stato di asserita inadeguatezza dei locali.

Le affermazioni in tal senso risultanti dalle difese dei convenuti si limitano a richiamare documenti privi, ad avviso del Collegio, di sostanziale valenza probatoria come la *“Relazione tecnica previsionale e programmatica per l'esercizio 2008”* allegata al bilancio di previsione 2008 (inviata al Servizio Bilancio con nota in data 27.12.2008- doc. 7 convenuta) nell'ambito della quale la stessa dott.ssa Tritto in pendenza delle *“trattative”* con T.P.P. s.r.l. per il rinnovo del contratto e quando risultava già accettata dal Comune la proposta proveniente da quest'ultima di risoluzione del precedente (deliberazione di Giunta Comunale n. 368 del 31 ottobre 2007) - affermava la sussistenza di condizioni di *“degrado”* di una parte di immobili locati dal Comune (tra i quali quelli del Bar Teatro Coccia) dando atto che *“gli affittuari hanno chiesto la possibilità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria”* con oneri a carico del Comune. Analogamente non pare al Collegio che le attestazioni del Servizio di Polizia Municipale, prodotte ai docc. 10 e 11 da parte della convenuta Tritto, comprovanti la momentanea chiusura al pubblico dell'attività di somministrazione *“Ristorante Coccia Bar”* e l'avvio del procedimento di sospensione di attività, datate rispettivamente 23.10.2007 e 15.11.2007 (periodo in cui avvenne la cessione del contratto tra Mixer

e T.P.P. s.r.l.) provino alcunchè in ordine allo stato dei locali in cui veniva esercitata la predetta attività o degli interventi da effettuare.

Per quanto concerne i lavori i cui costi sono stati fatti oggetto di scomputo con la deliberazione di Giunta Comunale n. 244/2008, dei quali qui si discute, appare peraltro sufficiente, a parere del Collegio, considerare i contenuti del progetto recante gli interventi che la T.P.P. s.r.l. avrebbe inteso effettuare sull'immobile condotto in locazione; progetto trasmesso all'amministrazione con nota prot. n. 72752 del 12/10/2007 (doc. 7 Procura) unitamente alla richiesta di risoluzione del contratto e proposta di stipulazione di un nuovo rapporto.

Nell'ambito del predetto progetto di massima non si rinvencono richiami a situazione di inagibilità dei locali o a lavori di ristrutturazione di carattere straordinario e indispensabili all'utilizzabilità degli stessi ma semplicemente indicazioni riguardanti l'intenzione della T.P.P. di modificare l'impronta anche esteriore di diversi ambienti con interventi finalizzati al rinnovamento estetico e miglioramento funzionale degli spazi secondo le esigenze e la caratterizzazione, anche di gusto, propria della nuova società conduttrice dei locali; posto che, come sopra accennato, non risultano indicazioni puntuali dell'Amministrazione circa i lavori acquisiti, alla luce di quanto esposto nella predetta relazione, si tratterebbe quindi di abituali interventi di riammodernamento riguardanti il complesso degli interni, ricorrenti ad ogni cambio di gestione di locali commerciali, anche in funzione di un rilancio di immagine e scelte di stile che segnalino la novità dell'offerta di servizi al pubblico. Si cita, dalla predetta relazione, in via esemplificativa, la volontà di procedere *"al piano terra (a) ripulitura di tutte quelle sovrastrutture che negli anni hanno appesantito il locale rendendolo inaccettabile esteticamente, ripristino degli accessi originari, pavimento in resina grigio lucido che prosegue idealmente quello del porticato esterno, mobili in legno laccato con richiami ai palchi del teatro..."*.

Nell'allegato 4 alla predetta relazione risulta la richiesta di apertura di due passaggi di collegamento tra il foyer del Teatro e il Coccia Caffè e tra il piano palchi del teatro e il primo piano del Coccia caffè; lavori evidentemente funzionali alle esigenze di maggior fruibilità dei locali ma non certo necessari alla loro utilizzabilità.

Né paiono indurre a diversa conclusione i documenti richiamati dalla difesa dell'avv. Iato, con riguardo in particolare alla relazione dell'arch. Cagnoni (doc. 2 difese Debiaggi, Marnati, Colombo): nella stessa si fa richiamo al rifacimento parziale o spostamento degli impianti interni e della pavimentazione con la realizzazione di una controsoffittatura. Scelte che non vengono peraltro motivate con la necessità di messa a norma di quelli in precedenza esistenti (che vengono anche in parte recuperati) quanto ad esigenze che appaiono connesse all'ammodernamento e risanamento dei locali.

Le stesse n. 22 fatture prodotte in atti in allegato alla nota 26 giugno 2012 del Comune (doc. 9 Procura), per l'importo complessivo di euro 215.774,07, come già rilevato dalla stessa dott. Tritto nella nota riservata inviata al segretario comunale sopra richiamata, appaiono in molti casi generiche (per lo più prive di riferimento agli interventi nei locali del Teatro Coccia in altri casi con indicazioni a penna del cantiere oggetto di interventi) e comunque del tutto prive di quietanze di pagamento (o prive di giustificativo comprovante il pagamento a mezzo di bonifico bancario).

In assenza di dettagliata indicazione e sulla base delle risultanze in atti il Collegio ritiene quindi sussistenti elementi probatori idonei ad evidenziare che la "compensazione" disposta con le deliberazioni di Giunta Comunale n. 244/2008 ha riguardato costi attinenti lavori per migliorie e addizioni non indennizzabili contrattualmente da parte del locatore.

Sulla base di quanto evidenziato il Collegio ritiene pertanto che la decisione di riconoscere un debito insussistente per costi relativi migliorie e addizioni sopra indicate integri condotta palesemente contrastante con la disciplina del rapporto contrattuale e idonea, anche sotto il profilo causale, a cagionare un danno erariale a carico del Comune, pari ai canoni di locazione fatti oggetto di "compensazione" e non riscossi.

Non appare a tal fine necessaria, ad avviso del Collegio, alcuna ulteriore indagine istruttoria risultando del tutto ininfluenza la domanda di escussione del teste indicato dalla difesa Tritto su circostanza pacifica.

Conformemente a quanto affermato dalla giurisprudenza contabile, la mancata riscossione di canoni di locazione configura danno erariale atteso che il mancato introito di quanto spettante all'ente incide negativamente sull'assetto patrimoniale e sulle risorse del medesimo (*ex plurimis* Corte dei conti, Sez. III App. n. 117/2004; Corte dei conti, sez. Sardegna, n. 1040/2002).

Né può ritenersi in alcun modo ricollegabile al predetto mancato incasso di crediti certi, liquidi ed esigibili alcun vantaggio diretto per la stessa Amministrazione posto che per le migliorie e addizioni, secondo la disciplina contrattuale, pacificamente si prevedeva che le stesse dovessero essere acquisite al patrimonio comunale senza il pagamento di alcun indennizzo.

Neppure può condividersi, in proposito, quanto affermato dalla difesa Tritto a propria discolpa, circa il fatto che *"la gestione di un bene di valore culturale non possa essere valutata sulla scorta dei parametri ordinari della locazione immobiliare..."*.

Reputa il Collegio che l'ottimale gestione da parte degli enti pubblici dei rispettivi patrimoni immobiliari debba essere fortemente perseguita e promossa in quanto corrispondente all'esigenza pubblicistica di valorizzare economicamente e socialmente il territorio attraverso il miglior utilizzo degli stessi, ma è escluso che tale finalità contempli la necessità per l'ente pubblico di farsi carico ingiustificatamente di costi che devono essere sopportati dal contraente privato.

Ciò a maggior ragione quando trattasi, come nel caso di specie, di gestione di beni immobili con destinazione ad esercizi commerciali (quali quelli di bar e ristorazione di cui trattasi) che, vieppiù in quanto collocati in un contesto di valore storico e culturale, come nel caso del Teatro Coccia, vantano autonome potenzialità di reddito, tali da garantire ad un privato gestore selezionato con rigorosi criteri un ritorno economico adeguato all'investimento, senza necessità di interventi finanziari della parte pubblica più o meno diretti.

Interventi finanziari che configurano, nelle predette ipotesi, ingiustificate deroghe alle regole di sana gestione finanziaria che devono presiedere all'amministrazione del patrimonio dell'ente e che escludono l'ammissibilità per l'Amministrazione di atti di liberalità quali la rinuncia a crediti in assenza di idonee motivazioni di interesse pubblico significativamente idonee a supportare la decisione (Corte dei conti, Sez. Giur. Lazio n. 765/2008; Corte dei conti, Sez. I App., n. 526/2010).

Come correttamente evidenziato dalla Procura la liceità della rinuncia ad un credito da parte di un'amministrazione pubblica è necessariamente condizionata alla sussistenza di un beneficio economico per l'ente, che il Collegio reputa insussistente nel caso di specie.

Non può, infatti, ritenersi tale la circostanza che la rinuncia/compensazione alla somma di euro 73.083,00 -per i costi sopra descritti riferiti a migliorie apportate dalla società-avrebbe in qualche modo facilitato il recupero integrale, da parte dell'Amministrazione, delle somme dovute dal precedente gestore (cedente) a titolo di canoni di locazione pregressi non corrisposti, in quanto "assunti" dal cessionario del contratto.

Tale presunto vantaggio in ordine al recupero dei pregressi canoni, esplicitamente richiamato anche nella motivazione della deliberazione di G.C. n. 244/2008, poggia infatti su un erroneo

presupposto giuridico sulla cui base la Giunta Comunale ha fondato la propria decisione ovvero che la società T.P.P. s.r.l. abbia accettato di farsi carico del debito della società Mixer per canoni pregressi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1272 del c.c. (espromissione), nonostante risultasse dall'atto di cessione di azienda *"che unico debitore nei confronti del Comune è la società Mixer e che la subentrante Società T.P.P. è nominata quale semplice delegata al pagamento senza accollo del debito"* (cfr. deliberazione di G.C. n. 368/2007).

In realtà, come puntualmente posto in evidenza dalla Procura contabile e neppure contestato nelle difese dalle parti convenute, la società T.P.P. s.r.l., in qualità di acquirente dell'azienda commerciale *"Bar Gelateria Coccia"* era già direttamente obbligata verso il locatore Comune di Novara per il pagamento dei canoni pregressi di cui la società Mixer s.a.s. era risultata morosa.

L'importo del predetto debito era stato contabilmente quantificato ed attestato nella deliberazione della Giunta Comunale n. 206/2007 (doc. 15 Procura) e corrispondeva alla somma di euro 73.706,80 (quasi corrispondente all'importo dei costi per migliorie ed addizioni oggetto di riconoscimento).

Peraltro, come condivisibilmente evidenziato dall'Ufficio requirente, ai sensi dell'art. 2560 cpv. c.c., in caso di cessione di azienda commerciale- come quella di cui trattasi- l'acquirente T.P.P. risultava *ex lege* chiamata a rispondere solidalmente con la cedente per il debito pregresso non risultando opponibile al Comune creditore l'accordo derogatorio, valevole internamente al rapporto tra cedente e cessionario, contenuto al punto 4, cpv. del contratto di cessione d'azienda, secondo il quale *"non vengono ceduti debiti e crediti inerenti l'azienda ceduta...che rimangono, rispettivamente, a carico ed a favore della parte cedente"*.

Come riconosciuto espressamente dalla stessa difesa dell'avv. Iato l'accollo del debito pregresso di Mixer da parte di TPP non poteva quindi essere considerata una concessione in quanto la cessionaria del rapporto già *"risponde solidalmente verso il locatore delle obbligazioni non ancora adempiute dal cedente al momento della cessione..."* (ex plurimis Cass., III, 2 giugno 2004, n. 10485; Cass., 30 giugno 2015, n. 13319 2015; Cass., sez. I, n. 20577/2010)

Il preteso vantaggio per l'Amministrazione derivante dalla ritenuta assunzione del debito di Mixer da parte di T.P.P. era pertanto del tutto illusorio posto che trattandosi di debito incontestatamente risultante dalle scritture contabili (cfr. attestato con deliberazione di G.C. n. 206/2007) la stessa T.P.P. sarebbe stata comunque tenuta al pagamento delle predette somme e il Comune avrebbe potuto agire nei suoi confronti per il recupero.

La decisione in ordine alla compensazione non può quindi ritenersi giustificata da tale insussistente vantaggio, frutto di non corretta rappresentazione dei rapporti effettivamente in essere tra le parti e di colpevole errore sull'individuazione dei presupposti della decisione da parte dell'amministrazione comunale.

Analogamente, non coglie nel segno la tesi difensiva esposta, con diverse argomentazioni, dai convenuti in ordine alla necessità di contestualizzare il riconoscimento del debito di euro 73.083,00 (IVA compresa) nell'ambito della più ampia operazione contrattuale che ha condotto alla novazione del rapporto di locazione con la società T.P.P. s.r.l.; operazione che, secondo tali prospettazioni, dovrebbe ritenersi complessivamente vantaggiosa per l'ente pubblico, escludendo finanche la sussistenza del danno erariale.

Viene in particolare evidenziato che, attraverso il contratto stipulato dal Comune con la società T.P.P., sarebbe derivato all'ente un indubbio vantaggio conseguente, in particolare, all'incremento significativo del canone e una maggiore stabilità del rapporto con un contratto più lungo (9 anni dal 1.1.2008 al 31.12.2016 successivamente rinnovato per ulteriori nove anni).

La tesi difensiva non è accoglibile.

Basti in proposito rilevare che alcun vantaggio, in termini di "continuità" del rapporto ha tratto il Comune dal rapporto locatizio a seguito della novazione.

Come emerge pacificamente dagli atti di causa, il rapporto con la società T.P.P. s.r.l. si è interrotto con largo anticipo rispetto alla scadenza contrattuale risultando caratterizzato da problematiche connesse a ritardi e inadempienze nei pagamenti del canone di locazione pattuito.

Come attestato nel "*Verbale di riconsegna delle chiavi*" (doc. 23 convenuta Tritto) il giorno 5 settembre 2013 la società T.P.P. s.r.l. riconsegnava i locali condotti al Comune di Novara ponendo termine ad un contratto la cui scadenza naturale era individuata al 31.12.2016; nessun vantaggio in termini di maggior stabilità del rapporto può pertanto ritenersi verificatosi in capo al Comune, chiamato a riattivare le procedure per la scelta di un nuovo contraente, rivelatesi particolarmente difficoltose.

Risulta infatti che a seguito della risoluzione del rapporto sia stato approvato dal Comune di Novara, in data 24.7.2013, bando di gara per la concessione in uso del bar ristorante di cui trattasi con esito negativo conseguente ad asta deserta in data 1.10.2013. Solo successivamente al conferimento alla Fondazione Onlus Teatro Coccia risulta stato stipulato in data 22 luglio 2014 un nuovo contratto di locazione dei medesimi locali.

Con riguardo al preteso vantaggio derivante dall'incremento dei canoni di locazione mensili contemplati nell'ambito del contratto stipulato 4 agosto 2008 con T.P.P. s.r.l. (6.000,00 euro oltre IVA) osserva il Collegio che non pare emergere, dalle risultanze di causa, una piana e regolare osservanza, da parte della conduttrice, della disciplina contrattuale sui pagamenti.

Si rammenta che la disposizione di cui all'art. 4 del medesimo contratto prevedeva che "*Il mancato pagamento del canone di affitto, decorso il termine massimo di tolleranza di trenta giorni dalla convenuta scadenza...produrrà ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.*".

Nelle note di sollecito inviate dalla stessa dott.ssa Tritto alla società T.P.P. (docc. 14, 15, 16 parte convenuta Tritto) e nelle missive informative all'avvocatura dell'ente in data 27.11.2008 e 19.12.2008 (doc. 17 e 18 parte convenuta Tritto) si rilevano gli immediati ritardi e le inadempienze della T.P.P. s.r.l. nei pagamenti sia dei canoni dovuti quali arretrati della cedente MIXER s.a.s. sia del canone dovuto per il 2008 (nonostante lo scomputo di euro 73.083,00); nella nota sottoscritta dal Dirigente del Servizio Finanziario del Comune di Novara in data 5.5.2015, prodotta al doc. 22 dalla stessa convenuta, si attesta la sussistenza di crediti del Comune di Novara per i pagamenti di mensilità relative all'anno 2011 e 2012.

In merito al corso dei pagamenti dei canoni di locazione appare rilevante altresì quanto espressamente dichiarato dalla dott.ssa Tritto in sede di interrogatorio di persona sottoposta ad indagini avanti alla Procura della Repubblica di Novara, in data 18.10.2012 (doc. 40 Procura).

Nel verbale di legge che "*L'ufficio (Procura) ...chiede per quale motivo abbia fornito alla Giunta, in ordine non tanto alla delibera nr. 368 del 2007 parere di regolarità tecnica a fronte di una serie di irregolarità ed inadempienza già evidenziatisi da parte della TPP, soprattutto all'epoca della delibera 244 del 2008 e comunque in vista della conclusione del nuovo contratto ...irregolarità ed inadempienza quali, a titolo di esempio, il mancato pagamento del debito accollato entro il termine indicato come perentorio, ovvero il 31.12.2007, la mancata prestazione del deposito cauzionale a garanzia del pagamento di quel debito...da effettuarsi entro il 31.12.2007. **Risposta:** Io ho segnalato verbalmente all'Assessore Marnati e per iscritto al mio superiore, il Segretario Generale...*"; in altro passaggio si legge che "**Domanda:** per quale motivo (capo di imputazione nr. 2) non ha disposto la risoluzione del contratto a fronte dei gravi e reiterati

*inadempimenti contrattuali? **Risposta:** Non è vero che non ho preso iniziative, ho infatti avviato la procedura di risoluzione, avendo anche inviato numerosi solleciti, ma non ho disposto la risoluzione del contratto avvalendomi della clausola risolutiva...perché quando la minaccia della risoluzione veniva prospettata, la TPP dopo un mese o poco più pagava”; “**Domanda:** L’Ufficio fa presente che non risultano pagamenti per l’anno 2008, 2009 e per buona parte del 2010 e che l’attivazione della procedura fatta in modo più serio risale all’ottobre 2010. L’ufficio fa quindi presente che il debito accumulato nei primi 30 mesi circa di locazione a fronte di una clausola contrattuale espressa che prevedeva un mese di tolleranza, ammontava ad una cifra superiore ai 200 mila euro, salvo la compensazione, peraltro indebita, delle famose miglie per un importo di 73000 euro circa. Come spiega questo? **Risposta:** Posso produrre documento del 23.11.2012 riportante la contabilità relativa ai pagamenti della TPP a comprova di quanto affermato. L’Ufficio dà atto che le fatture riportate nel documento prodotto si riferiscono a periodi non anteriori al 12 aprile 2010 e chiede se abbia altra documentazione riferita a periodi precedenti. **Risposta:** Faccio presente che come già anticipato formalmente tutti i canoni del 2008 fino al mese di ottobre sono stati oggetto di scomputo per i lavori eseguiti mentre per quelli del 2009 produco un altro documento...che sembrerebbe testimoniare altri versamenti avvenuti nel 2009 per 89970,92 euro, produce ancora attestazione della situazione debitoria della TPP al 1 ottobre 2012 a firma Filippo Daglia, inoltre una serie di mail che attestano sostanziale regolarizzazione dei pagamenti. **Domanda:** Queste mail sono del periodo marzo 2012, poco prima che lei venisse sentita come persona informata sui fatti (28 marzo 2012), il problema non è tanto nel mancato saldo finale, quanto nel prolungato periodo di mancato pagamento, senza un serio intervento del suo ufficio...”.*

Per quanto palesato dalla stessa dott.ssa Tritto in sede di interrogatorio avanti alla Procura penale in ordine all’andamento del rapporto contrattuale con la T.P.P. s.r.l., con particolare riguardo ai ritardi ed inadempimenti ai pagamenti dei canoni dovuti, reputa il Collegio sforata di adeguato riscontro la tesi sostenuta dalla stessa convenuta in ordine ai pretesi vantaggi in termini economici per l’ente dagli incassi derivanti dal canone di locazione incrementato.

In disparte la circostanza che lo stato degli effettivi pagamenti posti in essere dalla società T.P.P. non risulta dalla convenuta supportato da idonei elementi probatori, essendosi la stessa limitata alla produzione di tabelle asseritamente attestanti il quadro dei versamenti effettuati, in assenza di oggettivi elementi comprovanti l’incasso da parte del Comune (es. reversali di incasso) reputa il Collegio che tale circostanza, ove provata, diversamente da quanto sostenuto dalla convenuta, non porrebbe comunque nel nulla il danno derivante dalla indebita compensazione di parte dei canoni dovuti.

Dalle considerazioni che precedono emerge che la rinuncia da parte del Comune al credito derivante da tutti i canoni relativi al periodo gennaio-ottobre 2008 (asseritamente corrispondenti ai costi per le miglie apportate ai locali per 73.083,00 comprensivi di IVA), determina un indubbio “*danno pubblico*”, costituito dall’immediato e tangibile impoverimento dell’Amministrazione.

Il Collegio non ritiene di riscontrare una relazione di omogeneità, né in termini cronologici (di attualità) né di concretezza, con il preteso vantaggio, presuntivamente conseguito al Comune dall’incremento del gettito derivante da canoni di locazione il cui pagamento da parte di T.P.P. s.r.l., come si è rilevato, è stato oggetto di continui ritardi ed inadempimenti.

Si aggiunga che il confronto comparativo proposto dalla convenuta nella tabella dalla stessa predisposta al doc. 21, riguardante i pretesi “*incassi*” derivanti dal precedente contratto del Comune con la società Mixer s.a.s. rispetto a quelli derivanti dal rinnovato canone dovuto da T.P.P. s.r.l., appare fondato su un erroneo presupposto non considerando la scadenza del primo contratto fissata al 31.12.2008 (a seguito di rinnovo per mancata disdetta dopo la prima

scadenza del 31.12.2002). Del tutto impropria appare quindi la stima degli incassi attesi con riguardo al "primo contratto" relativi agli anni 2009, 2010, 2011 e parte del 2012.

Peraltro, anche a voler ritenere perfezionati i pagamenti dei canoni di locazione indicati nella tabella n. 21 predisposta e prodotta dalla difesa della convenuta Tritto, emerge che la differenza tra incasso totale derivante da erogazioni di T.P.P. s.r.l. per gli anni 2008-31.3.2012 (278.062,39) e incasso atteso per lo stesso periodo in applicazione del precedente contratto in essere con MIXER (239.122,17) non consentirebbe comunque di compensare integralmente la somma alla quale il Comune stesso ha rinunciato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 244/2008.

Alla luce delle argomentazioni esposte non può quindi revocarsi in dubbio, ad avviso del Collegio, la sussistenza nella fattispecie dell'elemento oggettivo dell'illecito erariale.

Neppure può dubitarsi che tra le condotte dalle quali è scaturita l'adozione della deliberazione di Giunta Comunale n. 244/2008 e il danno sofferto dall'erario pubblico in conseguenza dell'indebita compensazione tra un credito certo dell'ente e un inesistente controcredito della conduttrice, sussista un evidente nesso causale.

La relazione di efficacia causale è diretta poiché a seguito di tale deliberazione della Giunta Comunale l'Amministrazione ha rinunciato ad incassare ampia parte dei canoni dovuti dalla T.P.P. s.r.l. nel corso del 2008 con conseguente detrimento in termini di mancato introito di risorse finanziarie.

Alla luce di quanto esposto il Collegio reputa quindi pienamente integrato l'elemento oggettivo dell'illecito come contestato agli odierni convenuti.

V. Fermo restando quanto chiarito sul piano dell'antigiuridicità della condotta, spetta al Collegio accertare se, ai fini dell'integrazione della responsabilità amministrativa dei convenuti, sia altresì configurabile, in concreto, nel caso di specie, l'elemento soggettivo dell'illecito e se sussistano, per quanto riguarda i componenti della Giunta Comunale di Novara, evocati in giudizio, i presupposti per l'applicabilità dell'esimente di cui all'art. 1, comma 1 *ter* della legge 14 gennaio 1994, n. 20, di cui gli stessi invocano, in via graduata, l'applicabilità.

Come noto, la giurisprudenza contabile ha avuto modo di chiarire che, per l'affermazione della colpa grave occorre riscontrare un comportamento connotato da rilevante negligenza o incuria degli interessi pubblici, o caratterizzato da imperizia particolarmente intensa, anche mediante esercizio di attività in difetto di cautela.

Il Collegio reputa che i predetti presupposti ricorrano, nello specifico, nella condotta della dott.ssa Tritto, in ragione delle specifiche competenze tecniche dalla medesima possedute in qualità di Dirigente del Servizio Politiche Valorizzazione Cespiti - Acquisizioni - Alienazioni - Locazioni Commerciali e dal ruolo centrale in concreto assunto dalla stessa nella conduzione dell'istruttoria sfociata nella predisposizione delle deliberazioni di Giunta comunale di cui trattasi, avendo altresì reso parere di regolarità in relazione alla citata delibera n. 244 del 2008.

La dott.ssa Tritto ha pienamente riconosciuto di aver seguito personalmente la procedura avviata con il subentro della società T.P.P. s.r.l. alla società MIXER s.a.s. e conclusasi con l'adozione delle deliberazioni contestate e la sottoscrizione del contratto con T.P.P s.r.l. del 4.8.2008, che la stessa ha pacificamente concorso a predisporre; la convenuta afferma in proposito di aver partecipato *"all'avvio del rapporto con T.P.P."* e di aver portato *"a conclusione il rapporto con MIXER sas che non riusciva ad andare oltre e che avrebbe potuto rimanere nel circuito delle non decisioni e dei mancati pagamenti...per restituire all'immobile un'effettiva condizioni di fruibilità..."*.

La stessa dott.ssa Tritto ha chiarito di aver personalmente (unitamente a funzionaria del suo ufficio) esaminato le fatture ed individuato le somme ritenute come riconoscibili a T.P.P. s.r.l. in relazione ai lavori di manutenzione e risanamento dei locali nonché a predisporre la *“bozza di deliberazione”* recante la decisione di individuare nella somma di euro 73.033,00 l'importo delle spese sostenute da porre a carico del Comune.

Risulta accertato in giudizio che la stessa ha proceduto alla predisposizione della deliberazione n. 244/2008 nonostante avesse *“ovviamente non poche incertezze e perplessità”* (cfr. pag. 10 comparsa di costituzione) tanto che, come chiarito in precedenza e risultante dalle dichiarazioni rese in data 18.10.2012 avanti alla Procura Penale (doc. 40 Procura), ritenne di inviare due missive riservate al Segretario generale dell'ente riguardanti l'una *“il problema delle miglorie da portare in compensazione rispetto al debito derivante dalle rate non pagate da parte della TPP”* e una seconda riguardante *“altri aspetti critici delle proposte avanzate dalla TPP nonché in riferimento ad inadempimenti già evidenziatisi, ancor prima della formalizzazione del contratto”*.

Nell'ambito delle predette dichiarazioni si dà altresì atto dell'attività di discussione delle bozze di deliberazione di Giunta Comunale asseritamente intervenuta tra la stessa, il segretario generale e altri funzionari dell'ente.

Dagli atti di causa si ricava inoltre che, quantunque fossero note alla convenuta una pluralità di problematiche connesse all'operazione in corso la stessa abbia ritenuto di non *“formalizzare le considerazioni anche critiche”* che aveva inserito nelle lettere riservate personali e non protocollate asseritamente inviate al Segretario generale poiché, a suo dire, doveva ritenersi che la pratica dovesse *“comunque andare avanti”*.

Alla seguente successiva domanda posta dalla Procura penale in sede di interrogatorio *“Per quale motivo avendo rilevato delle criticità nella conclusione del contratto come proposto dalla TPP, non ha segnalato anche in modo formale le sue perplessità in modo che la Giunta ne dovesse prendere atto e quindi potesse operare valutazioni più corrette?”* La stessa ha ribadito quanto segue: *“Non l'ho segnalato in modo formale per timore rispetto a possibili future penalizzazioni cui temevo di andare incontro nel caso avessi contrastato il volere dei miei superiori”*.

Alla luce delle risultanze di causa rileva il Collegio come la dott.ssa Tritto risulti palesemente venuta meno ai propri obblighi di servizio; obblighi che gli avrebbero imposto di condurre un'istruttoria puntuale e rigorosa prima di giungere alla proposta di una soluzione operativa nella vicenda con la conduttrice T.P.P. s.r.l., coerente con le risultanze della disciplina contrattuale e con il quadro normativo vigente, evidenziando all'organo politico e ai vertici dell'amministrazione, nel rispetto delle procedure interne, ogni criticità o problematica di carattere giuridico ovvero tecnico quand'anche impeditiva - per incompatibilità con il quadro normativo o con le risultanze degli approfondimenti svolti- rispetto alla definizione dell'operazione di novazione contrattuale intrapresa.

Come correttamente evidenziato dall'Ufficio requirente, nella vicenda per cui è causa, la dott.ssa Tritto invece non risulta aver posto in essere accertamenti tecnici sullo stato dei luoghi, anteriormente all'accettazione della proposta della T.P.P. s.r.l. di effettuare gli interventi di *“valorizzazione”* dei locali del Teatro Coccia, oggetto del contratto di locazione, e neppure, a posteriori, risulta aver dato conto né documentato in alcun modo gli sviluppi del procedimento e gli esiti delle verifiche condotte sulle fatture asseritamente comprovanti i lavori svolti nei predetti locali neanche fornendo alla Giunta Comunale chiamata a deliberare un elenco analitico dei lavori oggetto di acquisizione all'ente che avrebbero dovuto giustificare la contestuale rinuncia/compensazione di crediti spettanti a titolo di canone.

Tale condotta si appalesa frutto di grave negligenza della dott.ssa Tritto in quanto Dirigente responsabile del competente servizio, dalla quale doveva attendersi che le attività di accertamento e le verifiche necessarie alla conclusione dell'operazione volta alla stipulazione del nuovo contratto con T.P.P., con contestuale rinuncia al credito di euro 73.083,00, venissero condotte con la perizia richiesta ad un tecnico di maturata esperienza e che tutte le questioni rilevanti ai fini della decisione dell'organo politico, ancorchè di carattere critico, venissero palesate nelle forme dovute, senza omissioni o reticenze, mentre ciò non è avvenuto.

Da tali elementari constatazioni emerge, dunque, in modo palese, che la condotta della dott.ssa Tritto integra una carenza nell'adempimento dei compiti inerenti l'ufficio che fa reputare al Collegio abbondantemente superata la soglia di rilevanza della colpa grave.

Altrettanto non può ritenersi con riferimento alla posizione degli altri convenuti, componenti della Giunta Comunale di Novara, nel periodo qui rilevante, tenuto conto che l'adozione della deliberazione della Giunta Comunale n. 244/2008, alla quale è conseguito il danno, risulta - per quanto ricavabile dagli atti del presente giudizio- assunta in assenza degli elementi conoscitivi necessari a comprenderne il carattere illecito e produttivo di danno erariale.

Sul punto il Collegio rileva che non possono - nella fattispecie - essere ritenute fondate le deduzioni difensive che, in via gradata, con riferimento al comportamento tenuto dai componenti della giunta comunale, invocano la cd. "scriminante politica" prevista dall'art. 1 comma 1 *ter* L. 14 gennaio 1994 n. 20, come sostituito dall'art. 3 L. n. 639 del 1996 poiché la rammentata esimente risulta prevista per gli organi politici che abbiano approvato o fatto eseguire in buona fede atti ricompresi nelle competenze di uffici tecnici o amministrativi e *"non può trovare applicazione nei casi in cui l'Organo politico abbia esercitato (come nel caso in esame) una propria attribuzione di amministrazione attiva, in una materia che la legge riserva all'Organo stesso e nella quale gli uffici tecnici o amministrativi abbiano espletato funzioni istruttorie ovvero consultive e comunque di mero supporto strumentale"* (Corte dei conti, Sez. Giur. Campania, n. 976/2011); cionondimeno, pur ricadendo - neppure essendovi contestazioni in merito- il provvedimento di cui trattasi nella competenza residuale della Giunta Comunale e non operando conseguentemente la predetta esenzione soggettiva il Collegio esclude, nel merito, la sussistenza in capo agli assessori convenuti dell'elemento soggettivo della responsabilità amministrativa.

Alla luce di quanto affermato in sede penale dalla stessa dott.ssa Tritto i componenti della Giunta non risultavano edotti puntualmente delle criticità sottese alla predetta operazione non essendo posti in condizione di comprendere appieno la potenzialità lesiva per l'ente della decisione da assumersi.

Non appare provato nell'ambito del giudizio che ai componenti della Giunta, all'atto del deliberare, fosse noto il quadro dei rapporti contrattuali in essere tra le parti, nel cui contesto si inseriva la decisione di procedere alla compensazione del credito di cui trattasi a fronte di acquisizioni di migliorie ed addizioni contrattualmente non indennizzabili.

Tali elementi, ad avviso del Collegio, incidono sull'intensità dell'elemento soggettivo riferibile ai componenti della Giunta in quanto, sebbene non siano tali da escludere radicalmente la colpa (dovendosi attendere da parte di amministratori animati da massimo scrupolo, chiamati a definire in modo puntuale il contenuto di un contratto di locazione ed a prevedere in modo esplicito la compensazione di un credito dell'ente che si traduce in una rinuncia ad un'entrata finanziaria per l'amministrazione, un'iniziativa volta all'acquisizione di tutti gli elementi necessari - fatture, contratti precedenti, accertamenti tecnici- all'adozione consapevole della decisione stessa)

comunque impediscono di ritenere che la condotta serbata dagli amministratori odierni convenuti sia connotata dal necessario requisito della gravità.

Il Collegio, in assenza del requisito della colpa grave, dichiara conseguentemente assolti dagli addebiti contestati i signori Moscatelli Silvana, Caressa Franco, Colombo Teresio, Contaldo Massimo Luigi, Debiaggi Paolo, Franzinelli Mauro, Giuliano Raimondo, Marnati Matteo, Murante Gerardo, Pepe Paolo, Rizzo Giovanni.

VI. Il Collegio è chiamato a trattare infine la questione concernente la quantificazione della quota di danno da porre a carico della dott.ssa Tritto.

La Procura regionale, nell'ambito dell'atto di citazione, ha determinato l'addebito alla convenuta nella misura del 70% del complessivo danno.

Il Collegio reputa la suddetta quantificazione eccessivamente esosa in quanto non tiene conto dell'effettiva parte avuta dalla convenuta nella vicenda in argomento nè della complessità dell'apparato amministrativo del Comune e della vischiosità delle relative procedure burocratiche, per cui notevolissima parte del danno è da qualificarsi come "danno da apparato" e va posto a carico dell'Amministrazione senza specifica responsabilità soggettiva avente rilevanza ai fini della condanna in sede contabile.

Il Collegio, pertanto, tenuto conto delle risultanze di causa dalle quali emerge anche il contributo causale fornito da altri componenti dell'amministrazione nel procedimento che ha condotto all'approvazione delle deliberazione di Giunta Comunale produttiva del danno erariale e degli incassi successivamente conseguiti dall'Amministrazione in esecuzione del contratto con T.P.P. s.r.l. ritiene imputabile alla dott.ssa Tritto, a titolo di colpa grave, una quota di danno commisurata alla somma di € 10.000,00 (*diecimila*).

Atteso che la pretesa azionata ha ad oggetto un debito di valore, detto importo dovrà essere maggiorato della rivalutazione monetaria nel frattempo intervenuta, da calcolarsi secondo l'indice dei prezzi calcolato dall'ISTAT, con decorrenza dall'1 gennaio 2009: infatti, dagli atti di causa emerge che la somma di euro 73.083,00 risulta scomputata dai canoni dovuti per il 2008 ed ammontanti ad euro 86.400,00 dei quali la T.P.P. pagò soltanto la differenza, pari ad euro 13.317,00.

Sulla somma in tal modo rivalutata andranno corrisposti gli interessi nella misura legale, decorrenti dalla data di deposito della presente decisione e fino all'effettivo soddisfo.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

E' infine necessario provvedere alla liquidazione delle spese legali, ai sensi dell'art. 3, comma 2 *bis* della legge n. 639/1996, a favore dei convenuti assolti signori Moscatelli Silvana, Caressa Franco, Colombo Teresio, Contaldo Massimo Luigi, Debiaggi Paolo, Franzinelli Mauro, Giuliano Raimondo, Marnati Matteo, Murante Gerardo, Pepe Paolo, Rizzo Giovanni: norma che, appunto, prevede il ristoro delle spese legali da parte dell'amministrazione di appartenenza, nel caso di definitivo proscioglimento nel merito e la cui portata è stata precisata prima dall'art. 10 *bis*, comma 10 del D.L. n. 203/2005, conv. con legge n. 248/2005 e, da ultimo, dall'art. 17, comma 30 *quinquies* del D.L. n. 78/2009, conv. con legge 3.08.2009, n. 102.

Nella fattispecie, le spese suddette vengono liquidate in favore di ciascuno dei convenuti assolti in euro 300,00 (*trecento/00*), oltre spese generali, IVA e CPA.

P.Q.M.

La Corte dei conti, Sezione Giurisdizionale per la Regione Piemonte, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa domanda, eccezione, deduzione

□ **CONDANNA** la signora **TRITTO Almada Loredana** al pagamento a favore del Comune di Novara della somma di euro € **10.000,00 (diecimila/00)** oltre rivalutazione monetaria dall'1.1.2009 al deposito della presente sentenza e interessi legali dalla presente sentenza al di dell'effettivo soddisfo.

□ **ASSOLVE** **Moscatelli Silvana, Caressa Franco, Colombo Teresio, Contaldo Massimo Luigi, Debiaggi Paolo, Franzinelli Mauro, Giuliano Raimondo, Marnati Matteo, Murante Gerardo, Pepe Paolo, Rizzo Giovanni.**

LIQUIDA l'ammontare degli onorari spettanti a ciascuno dei convenuti assolti in euro 300,00 (*trecento/00*), oltre spese generali, IVA e CPA.

Le spese di giustizia, liquidate a cura della Segreteria in euro 955,45 (*NOVECENOCINQUANTACINQUE/45*), seguono la soccombenza e sono poste a carico della sig.ra TRITTO Almada Loredana.

Così deciso in Torino, nella Camera di consiglio del giorno 15 luglio 2015.

Manda alla Segreteria per gli adempimenti di competenza.

Il Giudice estensore

F.to Dott.ssa Ilaria Annamaria Chesta

Il Presidente

F.to Dott. Giovanni Coppola

Depositata in Segreteria il **17 Settembre 2015**

Il Direttore della Segreteria

F.to Antonio Cinque