

## DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N. 16 DEL 28.06.2022

**OGGETTO:** art. 63 L. 23/12/1998 n. 448 – art. 21 quinquies L. 07/08/1990 n.241 – revoca del "riacquisto" dello stabilimento Keller in Villacidro disposto con determinazione 01/06/2017 n. 04 del Direttore, di ratifica e convalida della delibera 18/05/2017 n. 60 del Consiglio di amministrazione ("C. di A.")

Il sottoscritto Direttore Generale del Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano - Villacidro (CIPMCV)

**VISTE** 1) la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Industriale Provinciale Medio Campidano - Villacidro (CIPMCV) n. 60 del 18/05/2017, con la quale è stato deliberato di esercitare la facoltà di riacquisto ex art. 63 L. 23/12/1998 n. 448 dello stabilimento industriale di proprietà della Keller Elettromeccanica s.p.a., sito nella zona industriale di Villacidro; 2) la Determinazione del Direttore Generale del medesimo Consorzio n. 04 dell'01/06/2017, con la quale è stata ratificata e convalidata la Delibera C.d.A. n. 60/2017 cit.;

**CONSTATATO** che comune presupposto di entrambi tali provvedimenti è che il riacquisto avvenisse "a costo zero", perché la decurtazione dei contributi pubblici atualizzati ricevuti dal cessionario per la realizzazione dello stabilimento superava il prezzo atualizzato di acquisto dell'area e, per quanto riguarda lo stabilimento, il relativo valore;

**PRESO ATTO** che tale scelta è legittima, come risulta dalla sentenza del T.A.R. della Sardegna n. 55/2018, pubblicata il 31/01/2018, che ha respinto il 2° motivo di ricorso, attinente alla mancanza dell'impegno di spesa e la relativa copertura finanziaria per far fronte al prezzo di riacquisto;

**VISTA** l'ordinanza n.d., in data 16/06/2020, cron. n. 884/2020, della Corte d'Appello di Cagliari, I Sez. Civ. (non in giudicato), resa nel processo ex art. 702 bis C.P.C., R.G. n. 913/2018, in contraddittorio tra il Fall.<sup>to</sup> KELLER Elettromeccanica ed il CIPMCV, avente per oggetto la determinazione del prezzo di riacquisto dello stabilimento in questione, con la quale il Giudice: 1) ha liquidato il valore integrale delle aree atualizzato in € 1.249.538,38 (oltre interessi legali dal 28/02/2017); 2) ha accertato che al Fall.<sup>to</sup> KELLER Elettromeccanica spetta il prezzo di



- riacquisto delle aree non decurtato dei contributi pubblici attualizzati ricevuti; 3) ha accertato che i finanziamenti attualizzati di cui deve rispondere il Fall.<sup>to</sup> KELLER Elettromeccanica ammontano ad € 2.558.261,77, importo largamente inferiore a quello ritenuto nei provvedimenti di riacquisto;
- RITENUTO che tale ordinanza contraddice in fatto il presupposto dei provvedimenti di riacquisto, ossia quello che il medesimo avvenga "a costo zero";
- VISTE le Ordinanze 16/06/2020 cron. n. 1235/2020 (di rimessione in istruttoria) e 18/12/2020 (di ammissione C.T.U. e fissazione dei quesiti) della medesima Corte d'Appello di Cagliari;
- VISTA la relazione definitiva del Collegio Peritale d'ufficio, che determina in € 11.634.794,34 (compresi € 3.108.771,60 di valore dei macchinari) il valore complessivo dell'intero compendio industriale, cui devono sommarsi gli € 1.249.538,38 di valore delle aree;
- CONSIDERATO che da tale stima emerge la contraddizione definitiva che il riacquisto avvenga "a costo zero", affidata all'eventualità che – considerato lo stato dello "stabilimento" quanto a manutenzione ed inquinamento, le risposte date fino a questo momento dal mercato ai tentativi di vendita ed in genere lo stato del mercato di beni consimili, la presenza di n. 43 carrozze ferroviarie allo stato inamovibili, i costi, la tempistica e l'alea degli interventi per dare al compendio una funzionalità diversa da quella originaria, nonché quant'altro incide sulla effettiva commerciabilità del bene, come ad esempio la presenza di un diritto di superficie altrui sulle coperture e di proprietà altrui integrate fisicamente e funzionalmente nel compendio – la stima potesse essere negativa e ridurre anche l'onere di compensare il valore delle aree;
- CONSTATATO invece, che la C.T.U. si è limitata ad applicare criteri di stima standardizzati che non hanno considerato o hanno sottovalutato i fattori che portano ad azzerare il valore delle aree;
- PRESO ATTO che è statisticamente probabile che la decisione definitiva della Corte d'Appello recepisca le risultanze della C.T.U., ancorché questa venga ulteriormente contestata nel seguito del giudizio;
- PRESO ATTO che la causa R.G. n. 913/2018 è fissata a discussione davanti alla Corte d'Appello per l'udienza del prossimo 08/07/2022, con termine per lo scambio di memorie scritte prorogato al 30/06/2022;
- PRESO ATTO ulteriormente, che l'eventualità – segnalata dal legale del Consorzio come possibile – che la Corte d'Appello non decida definitivamente la causa ma disponga la rinnovazione o l'integrazione della C.T.U. non dà



- sufficienti certezze da consentire all'Ente di soprassedere all'adozione della presente determinazione, attendendo gli ulteriori sviluppi della causa;
- RITENUTO di dover provvedere entro la data di scambio delle memorie perché il legale del Consorzio possa trattare del presente provvedimento nella sua;
- PRESO ATTO che il giudizio si articola in un unico grado di merito e che nell'ipotetica impugnazione davanti alla Corte di Cassazione non sono ulteriormente discutibili questioni di fatto come la stima;
- VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 42 del 17/06/2022, che chiede di attivare la presente procedura;
- CONSIDERATO che rispetto alla valutazione dell'interesse pubblico originario, di riacquisto "a costo zero" senza oneri finanziari per il Consorzio, si contrappongono, oggi, le seguenti eventualità:
- a. far prevalere gli interessi pubblici di valorizzazione del territorio affidati alla tutela del Consorzio, confidando nel reperimento di risorse sufficienti al pagamento dell'indennità di riacquisto prima che la decisione in merito diventi eseguibile coattivamente;
  - b. rivalutare l'interesse pubblico originario, di riacquisto "a costo zero", e – constatata la non conseguibilità – adottare i provvedimenti conseguenti a tutela dell'equilibrio economico-finanziario del Consorzio;
- VISTA la nota 17/06/2022 prot. n. 2024, trasmessa via P.E.C. lo stesso giorno all'indirizzo «f120.2014cagliari@pecfallimenti.it», con la quale si è data ai Sigg. Curatori del Fall.<sup>to</sup> KELLER Elettromeccanica s.p.a., ex art. 10 lett. b) e per quanto possa occorrere ex art. 10 bis L. n. 241/1990 cit., la comunicazione di avvio del presente procedimento e si è assegnato loro il termine di giorni 10 per presentare memorie scritte e documenti, che l'Amministrazione valuterà ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento;
- VISTA la nota 27/06/2022, senza protocollo, trasmessa via P.E.C. lo stesso giorno, con la quale i Sigg. Curatori del Fall.<sup>to</sup> KELLER Elettromeccanica s.p.a. formulano le loro osservazioni;
- CONSIDERATO in merito che:
1. al n. 1 si osserva che la giurisprudenza della Corte di Cassazione sarebbe univoca nel senso che il decreto di esproprio non sia soggetto a revoca; riportano a tal fine la massima della sentenza 04/04/2022 n. 10843 (Sez. 1);
  2. la fattispecie decisa con quella sentenza non è pertinente,

- perché – a lettura della motivazione – risulta che in quel caso la revoca dell'esproprio non era stata disposta;
3. quella motivazione in ordine all'irrevocabilità dell'esproprio fa unicamente riferimento all'istituto della retrocessione ex artt. 47 e ss. D.P.R. 08/06/2001, n. 327 ed alla sua attivabilità solo ad istanza di parte;
  4. tale motivazione, in coerenza all'Organo giudiziario che l'ha adottata, si fonda sul mero confronto civilistico di posizioni paritetiche in difetto di un intervento autoritativo (la restituzione del bene per inutilità ai fini pubblici, senza incidere sul titolo d'acquisto, è diversa dalla revoca del titolo).
  5. Il provvedimento di revoca è di natura generale e soffre solo le limitazioni disposte espressamente per legge, a scanso di un contrasto con l'art. 97 Cost., per mancato rispetto del principio di buon andamento;
  6. per l'art. 21 quinquies L. 07/08/1990 n.241 sono revocabili tutti gli atti amministrativi ad efficacia durevole o istantanea e quello di riacquisto è un atto ad effetto immediato e ad efficacia durevole;
  7. è comunque correntemente praticata ed ammessa dal Giudice amministrativo anche la revoca di provvedimenti non durevoli.
  8. Al n. 2 si afferma che – essendo il provvedimento di riacquisto un atto ablatorio di natura speciale – sarebbe irrevocabile perché la specifica disciplina dell'art. 63 L. n. 448/1998 non lo prevede;
  9. proprio la specialità del riacquisto rispetto al normale esproprio, e la previsione – ivi – della decurtazione dei contributi pubblici attualizzati ricevuti dal cessionario dimostra l'attenzione del Legislatore per l'equilibrio economico dell'operazione;
  10. in ogni caso, non è ipotizzabile escludere in via interpretativa un potere di portata generale per il solo fatto di non essere espressamente contemplato, ma piuttosto il contrario.
  11. Al n. 3 si afferma che sarebbe inconcepibile che – qualora il Giudice ordinario, in sede di opposizione alla stima, ridetermini l'indennità – l'Amministrazione possa sottrarsi al pagamento revocando il provvedimento ablatorio;
  12. tale affermazione, nella sua assolutezza, è eccessivamente generalizzante;
  13. già nella nota di instaurazione del contraddittorio si è ritenuto di



precisare che la scelta del riacquisto "a costo zero" è legittima, come risulta dalla sentenza del T.A.R. della Sardegna n. 55/2018, *inter partes* ed in giudicato, che ha respinto il 2° motivo di ricorso, attinente alla mancanza dell'impegno di spesa e la relativa copertura finanziaria per far fronte al prezzo di riacquisto;

14. l'equilibrio dei bilanci delle pubbliche amministrazioni è stato introdotto come principio di rilevanza costituzionale nell'art. 97 co. 1 Cost. con la L. Cost. 20-04-2012 n. 1;
15. la tutela dell'equilibrio economico-finanziario del Consorzio ha – quindi – copertura costituzionale e prevale sugli interessi pubblici di valorizzazione del territorio, che diverrebbero comunque non perseguibili dall'Ente in caso di dissesto finanziario;
16. il perseguimento dell'interesse pubblico alla tutela dell'equilibrio economico-finanziario – lungi dall'essere "sorprendente" – prevale sull'interesse privatistico della Curatela fallimentare o della massa dei creditori, la cui recessività è espressamente prevista dal 4° comma dell'art. 63 L. n. 448/1998.
17. Al n. 4 la Curatela ritiene che debba "stigmatizzarsi il comportamento ondivago del Consorzio" nel riacquistare e poi revocare il riacquisto;
18. quel "comportamento ondivago" è definito dalla Legge "nuova valutazione dell'interesse pubblico originario" (art. 21 quinquies co. 1 L. n. 241/1990): se la Legge lo apprezza e ne appresta gli strumenti di tutela, non è da "stigmatizzarsi";
19. la c.d. "vendita atomistica", che la Curatela lamenta di non aver potuto perseguire, integra – allo stato – il reato di lottizzazione abusiva di cui all'art. 30 D.P.R. 06-06-2001 n. 380, con correlate sanzioni di incommerciabilità e confisca (commi 7 ed 8), già con il semplice negozio di disposizione separata di una parte (lottizzazione abusiva c.d. "cartolare");
20. il Consorzio non "pretenderebbe ad libitum di revocare" ma esercita un potere autoritativo discrezionale, operando una ponderazione di interessi e motivando analiticamente il bilanciamento e la scelta operata.

RITENUTO

di sciogliere l'alternativa di cui al 1° "considerato" di pag. 3 del presente atto, rivalutando l'interesse pubblico originario, di riacquisto "a costo zero", e – constatata la non conseguibilità – di adottare il conseguente presente provvedimento di revoca, a tutela dell'equilibrio economico-finanziario del Consorzio;



RITENUTO ulteriormente, non conseguibili gli interessi pubblici di valorizzazione del territorio affidati alla tutela del Consorzio, nel caso di squilibrio economico-finanziario del Consorzio conseguente al riacquisto che si revoca ed alla determinazione di un'indennità non sostenibile dalle casse dell'Ente;

#### DETERMINA

per i motivi sopra esposti:

- il "riacquisto" dello stabilimento Keller in Villacidro, disposto con determinazione 01/06/2017 n. 04 del Direttore, di ratifica e convalida della delibera 18/05/2017 n. 60 del C. di A. (che pure si revoca) è revocato per nuova valutazione dell'interesse pubblico originario;
- ai fini della trascrizione sui Registri Immobiliari del presente atto, si precisa che oggetto del riacquisto revocato sono i beni immobili, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Villacidro al Foglio 110 con i seguenti identificativi, quali risultano dalle visure e planimetrie allegate agli atti revocati:

a) mappale 1291 Sub. 1 - Cat. D/7 Rendita € 343.622,00

*Piena proprietà Keller Elettromeccanica S.p.A.;*

b) mappale 1291 Sub. 5 - Cat. D/1 Rendita € 79.530

*Proprietà Keller Elettromeccanica S.p.A. - Proprietà superficaria Enfinity Montessori S.r.l. con sede in Milano;*

c) mappale 1291 Sub. 6 - Cat. D/1 Rendita € 34,00

*Proprietà Keller Elettromeccanica S.p.A. - Proprietà superficaria Enfinity Montessori S.r.l. con sede in Milano;*

d) mappale 212 - Cat. D/1 Rendita € 94,00

*Piena proprietà Keller Meccanica S.p.A.*

Dando atto che detti immobili sono edificati su parte dell'area distinta al Catasto Terreni al Foglio 110:

a) mappale 1291 - Ente urbano – mq 234.911;

b) mappale 1624 - Ente urbano – mq 7.088;

Per complessivi mq 241.999, che annovera l'intero stabilimento industriale, comprensivo anche delle aree di pertinenza degli edifici individuati sempre al foglio 110:

a) mappale 1291 Sub. 3 - Cat. D/7 Rendita € 45.804,00;

b) mappale 1291 Sub. 4 - Cat. D/7 Rendita € 7.722,00

*Proprietà della FIN-ECO LEASING S.P.A. con sede in BRESCIA che sono esclusi dalla presente acquisizione.*

Il tutto unitamente ai macchinari ed attrezzature facenti parte dello stabilimento, come meglio individuati nell'elenco allegato agli atti revocati.



- di invitare i Sigg. Curatori del Fall.<sup>to</sup> KELLER Elettromeccanica s.p.a. a riprendere possesso del compendio, entro il termine di gg. 15 dalla notificazione del presente atto;
- in difetto di adesione spontanea, di dar mandato agli Uffici del Consorzio di procedere alla messa in mora del creditore ed all'offerta reale di cui agli artt. 1206 e ss. Cod. Civ.
- di dare atto che il presente provvedimento costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari contro il Consorzio (C.F. 00205980923) ed a favore del Fallimento Keller Elettromeccanica S.p.A. in liquidazione (C.F. 02579310927) e di dar mandato agli Uffici del Consorzio di provvedere ai connessi adempimenti, tramite professionista abilitato;
- di dare atto che il Consorzio non è tenuto, nei confronti del Fallimento, al pagamento di alcuna somma di denaro a titolo di indennizzo, non ricorrendone i presupposti ex art. 21 quinquies L. 07/08/1990 n.241;
- di dare atto che il Consorzio, in relazione agli adempimenti conseguenti al presente atto, per l'imposta sostitutiva che tiene luogo dell'imposta di bollo, dell'imposta di registro, dell'imposta ipotecaria e di quella catastale, fruisce delle agevolazioni di cui all'articolo 24 D.P.R. 29/09/1973 n. 601.
- il presente atto verrà comunicato a mezzo P.E.C. ai Sigg. Curatori del Fall.<sup>to</sup> KELLER Elettromeccanica s.p.a. all'indirizzo «[f120.2014cagliari@pecfallimenti.it](mailto:f120.2014cagliari@pecfallimenti.it)».

il Direttore Generale  
Dott. Simone Rivano