

MEMORIA DIFENSIVA

nell'ambito del procedimento avviato con nota prot. n. 3879/2026 del 2.2.2026

PER

Associazione culturale "Gruppo Teatrale Gioiese Giangurgolo", in persona del legale rappresentante pro-tempore Carmela Orso, con sede in Gioia Tauro, via Piccola Velocità n. 18, comodataria dell'immobile comunale sito in Gioia Tauro, via Piccola Velocità n. 18, espone e formula le seguenti

OSSERVAZIONI E DEDUZIONI DIFENSIVE

ai sensi degli artt. 7, 8 e 10 della legge 7 agosto 1990 n. 241, in relazione al procedimento amministrativo preordinato all'adozione dei provvedimenti indicati nella comunicazione prot. n. 3879/2026 del 2.2.2026 del Comune di Gioia Tauro.

1. Premesse in fatto

- L'Associazione è titolare, in forza di contratto di comodato stipulato in data 18.12.2002 con il Comune di Gioia Tauro, del godimento dell'immobile comunale sito in Gioia Tauro, via Piccola Velocità n. 18, con destinazione a sede sociale e luogo di svolgimento di attività culturali, sociali e teatrali coerenti con le finalità statutarie dell'ente.
- Il contratto di comodato prevede espressamente:
 - una **durata determinata** venticinquennale (fino al 18.12.2027 circa);
 - la natura gratuita del godimento;
 - l'obbligo, a carico dell'Associazione, di eseguire, entro dieci anni, **interventi e miglioramenti** sull'immobile per un importo minimo di € 10.000, al fine di renderlo agibile e idoneo allo svolgimento delle attività sociali;
 - la rinuncia dell'Associazione a qualsiasi rimborso per le opere eseguite, con facoltà del Comune di ritenere le opere stesse al termine del rapporto.
- In adempimento di tali obblighi contrattuali, l'Associazione ha, nel tempo, effettuato opere di manutenzione ordinaria e interventi migliorativi, documentabili contabilmente, per un importo **sicuramente superiore a € 10.000**, di natura tale da non richiedere specifici titoli edilizi, trattandosi di interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria e all'edilizia libera.
- Per l'intera durata del rapporto, dall'anno 2002 sino ad oggi, l'immobile è stato stabilmente utilizzato dall'Associazione per le attività culturali, sociali e di spettacolo, con piena conoscenza del Comune di Gioia Tauro, il quale **mai** ha mosso rilievi, formulato osservazioni, imposto limitazioni, svolto sopralluoghi tecnici o dettato prescrizioni correttive in ordine alle condizioni strutturali, all'agibilità, alla sicurezza o all'uso dell'immobile.
- Con nota prot. n. 3879/2026 del 2.2.2026, il Comune ha comunicato l'avvio di procedimento amministrativo, ai sensi degli artt. 7 e 8 L. 241/1990, finalizzato all'adozione dei seguenti provvedimenti:



- divieto di prosecuzione delle attività di pubblico spettacolo nell'immobile;
 - ordine di cessazione dell'uso ritenuto "non conforme" dell'immobile;
 - risoluzione del contratto di comodato d'uso gratuito e restituzione immediata dell'immobile.
 - Il procedimento è stato dichiarato destinato a concludersi entro 30 giorni, con invito a presentare memorie e documenti entro 10 giorni dalla notifica, avvenuta il 2.2.2026.
- Nella medesima comunicazione, il Comune richiama genericamente:
- la categoria catastale (C/2) dell'immobile;
 - l'asserita assenza di titoli edilizi e di certificato di agibilità;
 - l'assenza di titoli abilitativi SUAP/SCIA per pubblico spettacolo;
 - la circostanza che l'immobile sarebbe utilizzato per attività di spettacolo con presenza di pubblico e biglietteria;
 - un presunto "grave inadempimento" agli obblighi contrattuali anche sotto il profilo tributario ed un generico "pericolo per l'incolumità pubblica"; senza tuttavia allegare alcun verbale di sopralluogo, relazione tecnica o specifica individuazione di criticità strutturali, impiantistiche o di sicurezza.

2. In diritto

2.1. Sulla natura del rapporto di comodato e sull'impossibilità di risoluzione ad nutum

- Il contratto di comodato intercorrente tra l'Associazione e il Comune di Gioia Tauro è **a durata determinata**, essendo convenuto un termine venticinquennale di godimento dell'immobile. Non si tratta, quindi, di comodato "precario" ai sensi dell'art. 1810 c.c., ma di rapporto temporaneamente stabilizzato fino alla scadenza pattuita.
- La dottrina e la giurisprudenza di legittimità hanno chiarito che, quando la durata del comodato è determinata – espressamente o per relationem, in funzione dell'uso convenuto – il comodante **non può pretendere la restituzione anticipata a proprio mero arbitrio**, ma solo nei casi e alle condizioni previste dalla legge o dal contratto (grave inadempimento del comodatario; sopravvenuto urgente e impreveduto bisogno, ove pattuito).
- Nel caso in esame, sussistono all'evidenza:
- un **termine esplicito** di durata;
 - una destinazione espressamente pattuita (sede associativa e attività culturali/sociali);
 - un rilevante impegno di spesa a carico del comodatario, senza diritto a rimborso, per rendere agibile e idoneo l'immobile. Ne consegue che il Comune non può legittimamente anticipare la cessazione del rapporto se non allegando e dimostrando un **grave inadempimento** dell'Associazione agli obblighi contrattuali, in mancanza del quale la richiesta di restituzione immediata risulta contra legem e in violazione dei principi di buona fede e correttezza nell'esecuzione del contratto.

2.2. Sull'assenza di grave inadempimento del comodatario



- L'Associazione ha eseguito, nel corso degli anni, interventi di manutenzione e miglioramento sull'immobile per importi superiori alla soglia di € 10.000 prevista dal contratto e con concorso volontario dei soci in giusta esecuzione del rapporto associativo, adempiendo così all'obbligo di rendere l'immobile agibile ed idoneo allo svolgimento delle attività sociali. Tali interventi, per la loro natura, rientrano per lo più nella categoria della **manutenzione ordinaria** e degli interventi di edilizia libera, per i quali la disciplina urbanistico-edilizia non richiede rilascio di permesso di costruire o titoli abilitativi maggiori.
- In oltre vent'anni di rapporto:
 - il Comune non ha mai contestato alcuna violazione degli obblighi contrattuali;
 - non ha mai intimato l'esecuzione di specifici interventi di messa a norma o di adeguamento strutturale e impiantistico;
 - non ha adottato alcun provvedimento sanzionatorio o ordinanza contingibile e urgente in materia di sicurezza. Tale protratta tolleranza e l'assenza di contestazioni escludono, in fatto, la sussistenza di un "grave inadempimento" imputabile al comodatario;
 - non risulta alcun inadempimento tributario non risultando alcuna comunicazione da parte del Comune, proprietario e consapevole comodante.
- Alla luce di ciò, la prospettata "risoluzione del contratto di comodato" per asseriti gravi inadempimenti risulta **priva di adeguato fondamento fattuale e giuridico** e, pertanto, in contrasto con il principio di tipicità delle cause di risoluzione e con gli artt. 1453 ss. c.c., oltre che con i principi di buon andamento e imparzialità dell'azione amministrativa.

2.3. Sul legittimo affidamento maturato dall'Associazione

- Il rapporto di comodato si protrae senza soluzione di continuità dal 2002; l'Associazione, confidando nella stabilità del rapporto e nel mantenimento della destinazione pattuita, ha effettuato consistenti investimenti sull'immobile, rinunciando per contratto a qualsiasi rimborso e consentendo al Comune di beneficiare gratuitamente delle migliorie al termine del rapporto.
- In tale contesto, l'Associazione ha maturato un **legittimo affidamento** sulla prosecuzione del rapporto fino alla scadenza naturale, affidamento che l'Amministrazione è tenuta a considerare e tutelare, in applicazione dei principi generali dell'ordinamento (buona fede, correttezza, affidamento, proporzionalità). L'interruzione anticipata e improvvisa del rapporto, senza previa assegnazione di un termine per la regolarizzazione di eventuali profili edilizi o di sicurezza, risulterebbe in palese contrasto con tali principi.
- Analogamente a quanto affermato in ambito tributario in tema di onere della prova della "malafede" del contribuente coinvolto inconsapevolmente in operazioni fraudolente, il soggetto che ha agito in buona fede, adottando le cautele normalmente esigibili e confidando nella correttezza dei rapporti con la P.A., **non può essere gravato** delle conseguenze più gravi (qui: risoluzione e rilascio immediato) senza una puntuale dimostrazione della sua colpevole negligenza o consapevole violazione di norme. Tale dimostrazione, allo stato, manca del tutto.
- Non può sottacersi peraltro che l'immobile in comodato è usato quasi esclusivamente per le riunioni sociali non aperte al pubblico e che le eventuali rappresentazioni di teatro popolare, mediamente due l'anno, costituiscono la



conclusione di lavoro di preparazione, di creazione di testi teatrali, di prove di attori e registri sicché la pretesa di individuare nei locali tipo esclusivamente un teatro aperto al pubblico contraddice la realtà dei fatti non essendoci mai stata una tale esclusiva destinazione.

2.4. Sui profili edilizi e di agibilità – Necessità di istruttoria e di misure proporzionate

- La comunicazione comunale richiama genericamente la mancanza di titoli edilizi e di certificato di agibilità, nonché la categoria catastale C/2. Tuttavia, non risultano:
 - relazioni tecniche che individuino specifiche opere abusive (tipologia, datazione, entità);
 - verbali di sopralluogo che evidenzino concrete criticità strutturali o impiantistiche;
 - indicazioni di precise disposizioni urbanistiche o regolamentari violate.
- La casistica giurisprudenziale in materia edilizia mostra come solo interventi che determinano un **apprezzabile incremento di volumetria, superficie utile o una stabile trasformazione del territorio** richiedano permesso di costruire, mentre interventi minori, di manutenzione ordinaria o comunque non incidenti strutturalmente, ricadono sovente nel regime di edilizia libera o di SCIA.
- L'Associazione ribadisce che gli interventi sinora eseguiti sull'immobile sono riconducibili a opere di manutenzione ordinaria e di adeguamento funzionale di modesta entità, non strutturalmente trasformativi, e si dichiara comunque **disponibile a**:
 - collaborare con gli uffici tecnici comunali per la ricostruzione di eventuali profili edilizi da chiarire;
 - promuovere, ove necessario, le **istanze di agibilità** e/o gli adempimenti amministrativi (SUAP/SCIA) che l'Amministrazione ritenga opportuni;
 - **SIN DA ORA SI DICHIARA CHE - IN ATTESA DI CONDIVISE MISURE CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE - L'ASSOCIAZIONE SI IMPEGNA A NON PRESENTARE ATTIVITA' DI SPETTACOLO APERTA AL PUBBLICO.**
- Ne discende che l'eventuale carenza o incompletezza di titoli edilizi e/o dell'agibilità non può legittimare di **per sé** l'immediata cessazione dell'uso e la risoluzione del contratto, potendo tali profili essere più correttamente affrontati tramite:
 - prescrizioni tecniche specifiche;
 - fissazione di **termini congrui** per la presentazione di progetti e istanze di regolarizzazione o sanatoria.

2.5. Sulla proporzionalità delle misure prospettate (divieto di spettacolo e cessazione d'uso)

- I provvedimenti annunciati alla luce delle superiori precisazioni dell'Associazione risultano **misure massimamente afflittive**, in quanto incidono in modo radicale sull'attività istituzionale dell'Associazione e sul godimento dell'immobile oggetto del comodato.
- In base ai principi generali dell'azione amministrativa e al canone di **proporzionalità e gradualità** delle misure restrittive, l'Amministrazione è tenuta a:
 - svolgere un'istruttoria completa, anche tecnica, sulle effettive condizioni di sicurezza dei luoghi;

- valutare l'idoneità di misure meno invasive (prescrizioni, limiti di capienza, adeguamenti tecnici entro un termine, autorizzazioni condizionate);
- motivare in modo specifico le ragioni per le quali si ritenga inevitabile ricorrere alla chiusura integrale e immediata.
- Nel caso di specie, difettano:
 - sopralluoghi e verifiche tecniche d'ufficio;
 - l'indicazione puntuale di condizioni di pericolo **grave e attuale** per l'incolumità pubblica;
 - la graduazione delle misure, tenuto conto della disponibilità dell'Associazione ad adeguarsi alle prescrizioni che saranno indicate. Ne consegue che l'adozione dei provvedimenti preannunciati non appaiono conformi ai principi di proporzionalità, ragionevolezza e buon andamento della Pubblica Amministrazione.

3. Richieste e proposte dell'Associazione

- Alla luce di quanto sopra esposto, l'Associazione **chiede** che il Comune di Gioia Tauro, in sede di conclusione del procedimento:

a) **Non proceda alla risoluzione anticipata** del contratto di comodato del 18.12.2002, mancando i presupposti del grave inadempimento e alla luce della natura a durata determinata del rapporto, della puntuale esecuzione degli obblighi di miglioramento e del legittimo affidamento maturato dall'Associazione.

b) **prenda atto** dell'impegno dell'Associazione a non aprire al pubblico la sede per la presentazione di opere teatrali nell'attesa di giusto temperamento dei diversi interessi e diritti nascenti dal contratto.

c) **Individui con precisione** eventuali prescrizioni tecniche da attuare da parte dell'Associazione entro un termine ragionevole.

d) **Consenta all'Associazione un termine congruo** per:

- incaricare tecnici abilitati e redigere i progetti di adeguamento;
- presentare le istanze edilizie, di agibilità e SUAP/SCIA eventualmente necessarie;
- eseguire i lavori e gli interventi richiesti.
- L'Associazione, sin d'ora, **dichiara la propria piena disponibilità** a collaborare con il Comune di Gioia Tauro per la definizione di un **piano di adeguamento e regolarizzazione** dell'immobile, nell'interesse comune della sicurezza e della continuità delle attività culturali e sociali svolte a beneficio della collettività.
- Sin da ora - e nella prospettiva di eventuali onerosi interventi economici - l'Associazione chiede la proroga del contratto di comodato al fine di:
 - ammortizzare le spese che altrimenti costituirebbero il legittimo arricchimento del Comune;
 - continuare l'attività culturale e sociale, unica ed irripetibile nel panorama socio-culturale della città.



- In via subordinata e prudenziale, qualora l'Amministrazione ritenga comunque necessario adottare misure limitative, si chiede che esse siano:
 - **limitate** al divieto di rappresentazioni teatrali aperte al pubblico, provvedimento soggetto a revisione al completamento degli adeguamenti tecnici;
 - **consentire** ogni altra attività inerente l'attività culturale e sociale dell'Associazione (laboratori, prove, attività formative, riunioni interne) che non presentino particolari criticità di sicurezza, in attesa della piena regolarizzazione anche per le attività di pubblico spettacolo.
-

4. Conclusioni

- Per tutto quanto sopra esposto, l'Associazione culturale "Gruppo Teatrale Gioiese Giangurgolo" **chiede** che il Comune di Gioia Tauro, all'esito del procedimento avviato con nota prot. n. 3879/2026 del 2.2.2026 e richiamata integralmente la narrativa che precede:
- **Non dichiarare la risoluzione del contratto di comodato** del 18.12.2002 né disponga la restituzione immediata dell'immobile, consentendo la prosecuzione del rapporto fino alla sua naturale scadenza;
- **Non adotti provvedimenti che impediscano l'uso dell'immobile** all'Associazione per i suoi fini culturali e sociali prendendo atto dell'impegno dell'Associazione a non svolgere recite teatrali aperte al pubblico fino alla comune condivisione di un piano conservativo del contratto;
- **Avvii un confronto tecnico-operativo** con l'Associazione (anche mediante incontro o conferenza di servizi) per definire congiuntamente un piano di interventi e adempimenti amministrativi finalizzato ad assicurare il pieno rispetto delle normative edilizie, di agibilità e di sicurezza, salvaguardando al contempo la funzione sociale e culturale dell'immobile e l'affidamento legittimamente maturato dal comodatario.

Con riserva di ogni ulteriore deduzione, produzione documentale e tutela nelle competenti sedi giurisdizionali.

Gioia Tauro, lì 6 febbraio 2026


