

AS1029 – CITTA' DI TREZZO SULL'ADDA (MI) - GESTIONE ED ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Roma, 20 marzo 2013

Città di Trezzo Sull'Adda
Sindaco

L'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (di seguito Autorità), nell'esercizio del potere di segnalazione di cui all'articolo 22 della legge 10 ottobre 1990, n. 287, ritiene opportuno svolgere le seguenti osservazioni in ordine alle modalità di vendita degli immobili di proprietà del comune con particolare riferimento all'art. 9 del Regolamento per la Gestione ed alienazione degli immobili di proprietà comunale (di seguito Regolamento).

Risulta all'Autorità che nel dicembre 2011 la città di Trezzo sull'Adda abbia alienato una porzione di immobile (*ex* scuola Crivelli) alla Fondazione Opera Pia senza ricorrere a procedure di selezione improntate a criteri di evidenza pubblica. Tale comportamento, seppur conforme alle disposizioni di cui all'art. 9 del Regolamento, presenta criticità concorrenziali derivanti proprio dal regolamento stesso.

In particolare, l'art. 9 del Regolamento prevede che *«è sempre ammessa la trattativa privata in caso di cessione a favore di altro ente pubblico o società partecipata a prevalente capitale pubblico locale, fondazioni, associazioni, onlus ed enti ecclesiastici»*.

Tale previsione presenta dei profili distorsivi della concorrenza laddove consente l'acquisto degli immobili comunali da parte di taluni soggetti esclusivamente sulla base della veste giuridica scelta per svolgere la loro attività. È, infatti, noto che la nozione di impresa adottata ai sensi del diritto della concorrenza è ampia ed è funzionalmente orientata a ricomprendere anche gli enti indicati dal regolamento, laddove esercitino un'attività volta alla prestazione di beni e servizi e in presenza di particolari condizioni. Ciò implica che una disposizione come quella sopra richiamata è astrattamente idonea a pregiudicare la concorrenza poiché attribuisce al comune la facoltà di vendere a un ente attivo sul mercato un bene pubblico senza garantire un confronto competitivo, attribuendogli così un ingiustificato vantaggio competitivo.

Oltre alla sopra richiamata lesione dei principi della concorrenza, il citato articolo 9 del Regolamento appare in contrasto anche con quanto previsto dall'art. 12 Legge 127/1997, il quale prevede che *«i Comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato»* (sottolineatura aggiunta).

La stessa giurisprudenza amministrativa ha, inoltre, più volte chiarito che i principi dell'evidenza pubblica debbono essere rispettati anche nei casi di alienazione di beni da parte di una pubblica amministrazione¹.

L'Autorità auspica, pertanto, che codesto ente locale elimini la disposizione del Regolamento che prevede l'esclusione di forme di confronto concorrenziale qualora l'acquirente interessato agli immobili oggetto di vendita sia un ente pubblico, una società partecipata da un ente pubblico locale, una fondazione, un'associazione, una *onlus* o un ente ecclesiastico.

IL PRESIDENTE
Giovanni Pitruzzella

¹ Si veda, in particolare, Consiglio di Stato, 19 maggio 2008, n. 2280 per il quale «*la non riconducibilità di una procedura ad evidenza pubblica agli schemi tipologici del «codice dei contratti» (ed alla pertinente normativa comunitaria di riferimento) non incide sulla soggiacenza a principi di evidenza pubblica valevoli, alla stregua di un principio comunitario da ultimo recepito con il «codice dei contratti», per tutte le attività contrattuali della pubblica amministrazione pur se non soggette a disciplina puntuale di stampo nazionale o di derivazione europea. Ciò, in ossequio ai principi del trattato in tema di tutela della concorrenza valevoli anche al di là dei confini tracciati da direttive specifiche in quanto tesi ad evitare restrizioni ingiustificate e sproporzionate alla regola generale della libertà di competizione (Cons. Stato, sez. VI, 10 gennaio 2007, n. 30, id., Rep. 2007, voce Contratti pubblici, n. 426)*». Si veda, sul punto, anche Si veda anche T.a.r. Umbria, 04 maggio 2012, n. 165, per il quale «*la regola del procedimento di evidenza pubblica si impone ogni volta che l'attività amministrativa comporti il trasferimento di risorse pubbliche, e dunque anche nel caso di contratti attivi (da cui cioè derivi un'entrata per l'amministrazione), come è nel caso di contratto di affitto*».