

Anche nella trattativa privata, l'amministrazione nello scegliere la procedura ad evidenza pubblica, deve limitare il proprio operato alle regole che si è autodettata

Considerato infondato il ricorso principale, diretto avverso la delibera di inadempimento (obbligazione principale) del ricorrente, risultano assorbite le doglianze avverso l'incameramento della cauzione (obbligazione accessoria)

Segnaliamo l'emarginata sentenza numero 1144 decisa il 22 maggio 2003 del Tar Campania, sez. I di Salerno per quattro concetti importanti in essa contenuti:

1. Spetta alla cognizione del giudice amministrativo una controversia relativa all'assetto proprietario di alcuni immobili comunali quali presupposto di legittimità di esperimento di pubblica gara
2. Risulta pacifico che, pur in presenza di trattativa privata, quando la PA. si è autovincolata ad un procedimento concorsuale è poi tenuta a rispettarne le regole
3. Il partecipante ha l'onere, prima di intraprendere una procedura così importante, di prendere visione di tutti gli atti del procedimento e, se non l'ha fatto, non può addebitare ad altri la propria trascuratezza.
4. Considerato infondato il reclamo relativo alla delibera di mancata aggiudicazione, risulta assorbita la doglianza relativa all'incameramento della relativa cauzione, stante il carattere meramente accessorio di quest'ultima

A cura di Sonia LAZZINI

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER LA CAMPANIA - SEZIONE I DI
SALERNO -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso n. 384/2003 Reg. Gen., proposto da **** Felice, rappresentato e difeso dall'avv. Vincenzina Salvatore, ed elettivamente domiciliato in Salerno presso l'avv. Antonio Brancaccio al Largo Dogana Regia n. 15;

contro

il comune di Solofra, in persona del sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avv. Enzo Maria Marengi ed elettivamente domiciliato in Salerno presso il suo studio alla via Velia n. 15;

per l'annullamento

della deliberazione di GM. n. 338 del 19/11/02 recante aggiudicazione a favore del ricorrente della gara avente ad oggetto l'alienazione di tre unità immobiliari di proprietà del comune di Solofra e

l'incameramento della caparra confirmatoria, nonché della deliberazione di GM. n. 293 del 29/10/92 avente ad oggetto la vendita dei tre appartamenti in piazza Umberto I; e del verbale di gara con cui la commissione aggiudicatrice ha preso atto della migliore offerta e dell'avviso di gara pubblicato all'albo pretorio;

VISTO il ricorso con gli atti e documenti allegati;

VISTI gli atti di costituzione in giudizio del comune intimato;

VISTE le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese;

VISTI tutti gli atti della causa;

RELATORE alla pubblica udienza del 22/5/03 il Dott. Filippo Portoghese e uditi altresì gli avv.ti presenti come da verbale di udienza;

Ritenuto e considerato in fatto e in diritto quanto segue:

FATTO

Con atto notificato il 21/1/03 e depositato il 7/2 successivo, **** Felice ha impugnato i provvedimenti specificati in epigrafe.

Ha premesso che il comune di Solofra è comproprietario di una serie imprecisata di diritti relativi ad un complesso immobiliare sito in Solofra alla via Lavinaio costituito da un piano interrato, un piano terra e due piani sovrastanti, demolito e ricostruito a seguito del sisma del 1980.

Ha aggiunto che, nonostante non sia intervenuto nessun atto di divisione tra i comproprietari, il comune con delibera di CC. n. 74 del 7/11/00 ha deciso di mettere in vendita con il metodo dell'asta pubblica tre unità immobiliari.

Ha precisato che, avendo avuto conoscenza della gara, vi ha partecipato, presentando una offerta di € 630.200.00 (con allegata caparra confirmatoria di € 630.200.00), che poi è risultata la migliore, tanto da ottenere l'aggiudica.

Ha chiarito che, nelle more della stipula del contratto di compravendita, è venuto a conoscenza di una serie di illegalità che inficerebbero l'intera procedura.

Ha dedotto i seguenti motivi: 1) violazione dell'art. 97 Cost. ed eccesso di potere per erronea valutazione dei fatti, illogicità, ingiustizia manifesta e contraddittorietà in quanto il comune non vanta un diritto di proprietà sulle tre unità immobiliari poste in vendita, trattandosi di un complesso immobiliare ancora indiviso; 2) violazione dell'art. 97 Cost. ed eccesso di potere per erronea valutazione dei fatti, illogicità, ingiustizia manifesta e contraddittorietà in quanto la suddetta circostanza non era stata evidenziata in sede di gara; 3) violazione dell'art. 97 Cost. ed eccesso di potere per erronea valutazione dei fatti, illogicità, ingiustizia manifesta e contraddittorietà in quanto solo dopo l'aggiudica il comune ha chiarito che gli immobili sono destinati ad uso ufficio e non a civile abitazione.

Successivamente il comune di Solofra, con delibera di GM. n. 278 del 15/4/03, ha dichiarato la decadenza dall'aggiudicazione del ricorrente, con contestuale incameramento della caparra versata dallo stesso.

Avverso questo atto l'istante ha proposto motivi aggiunti, ribadendo quanto già lamentato col ricorso principale e censurando l'atto notarile di divisione in quanto successivo alla vendita degli immobili.

Costitutosi in giudizio, il comune si è opposto all'accoglimento del gravame siccome inammissibile ed infondato.

DIRITTO

Con atto di CC. n. 74/2000 il comune di Solofra ha disposto la vendita all'asta pubblica delle unità immobiliari di proprietà comunale nel corpo B dell'isolato di via Umberto I. Tanto sulla base di una relazione di stima del tecnico comunale, e della circostanza che il fabbricato era stato demolito e ricostruito in seguito al sisma del 1980, per cui i proprietari, tra cui il comune, vantavano una comproprietà di diritti, in attesa della divisione notarile.

Rimasta infruttuosa la gara, il comune stabilì, con delibera di GM. n. 293/2002, di procedere a trattativa privata, previa adeguata pubblicizzazione e con assegnazione al miglior offerente.

Ciò basta a far ritenere infondata l'eccezione di improponibilità del gravame, sollevata dal comune resistente sul rilievo del difetto di giurisdizione del Giudice adito, essendo pacifico che, pur in presenza di trattativa privata, quando la PA. si è autovincolata ad un procedimento concorsuale è poi tenuta a rispettarne le regole, e quindi si è in presenza di una selezione procedimentalizzata, con ogni conseguenza anche in ordine al riparto di giurisdizione.

Invero, la difesa del comune tenta di spostare l'attenzione su un aspetto della questione, e cioè sull'asserito difetto del diritto di proprietà da parte del comune, per cui, trattandosi di accertamento della proprietà, si verterebbe in tema di diritti soggettivi.

Ma in realtà, nella prospettazione attorea, l'incertezza sull'assetto proprietario concretizza un presupposto della illegittimità dell'assegnazione a trattativa privata, sicché il vero oggetto del giudizio concerne il procedimento concorsuale, per cui deve ribadirsi che la cognizione della controversia spetta al Giudice Amministrativo.

In sostanza il ricorrente, con i due motivi di ricorso, lamenta che il comune, al momento dell'assegnazione a trattativa privata in suo favore, non vantava alcun diritto di proprietà sugli immobili, non essendo ancora intervenuto nessun atto di divisione, e che tali immobili erano destinati ad uso ufficio e non a civile abitazione; poiché al momento della gara tali circostanze erano ignote all'interessato, ne deriverebbe l'illegittimità dell'intera procedura.

Siffatta prospettazione non può essere condivisa, poiché da tutti gli atti emerge la reale situazione circa l'assetto proprietario, per cui l'interessato aveva l'onere, prima di intraprendere una procedura così importante, di prendere visione di tutti gli atti del procedimento e, se non l'ha fatto, non può addebitare ad altri la propria trascuratezza.

Quanto alla destinazione d'uso degli immobili, il comune si è prontamente dichiarato disponibile ad una eventuale variazione, per cui non costituisce motivo sufficiente per ritenere invalida l'intera procedura.

In particolare, per quanto concerne l'asserito difetto del titolo di proprietà in capo al comune, va evidenziato che in precedenza era stata acquisita l'accettazione dei condomini circa una proposta di divisione dell'intero immobile, tanto che nessun rilievo o contestazione è mai stata sollevata al riguardo, e poi è intervenuto l'esplicito atto notarile di divisione, che ha confermato l'attribuzione al comune degli immobili in questione.

Dalla infondatezza del ricorso principale deriva altresì quella dei motivi aggiunti, diretti avverso la delibera con cui il comune, preso atto dell'inadempimento del ricorrente, lo ha dichiarato decaduto dalla aggiudica ed ha incamerato la cauzione versata.

D'altra parte, con tali motivi aggiunti l'interessato si è limitato a ribadire le censure già evidenziate, ma non ha sollevato doglianze concernenti direttamente la delibera di decadenza.

Per tali considerazioni il ricorso va respinto.

Si ravvisano peraltro giusti motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania - Sezione di Salerno- respinge il ricorso in epigrafe proposto da **** Felice.

Compensa interamente tra le parti le spese e gli onorari di lite.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Salerno, nella Camera di Consiglio del 22/5/03;

dott. FILIPPO PORTOGHESE - Presidente est.