



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 3980 del 1997, proposto da:

Lando Leopoldo, rappresentato e difeso dagli avv. Manlio Miele, Danni Livio Lago, con domicilio eletto presso la Segreteria dell'intestato TAR ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera a), c.p.a.;

contro

Regione Veneto - Co.Re.Co. - Sezione di Vicenza - (Vi), rappresentato e difeso per legge dall'Avvocatura Distr.le Venezia, domiciliata in Venezia, San Marco, 63; Regione Veneto - (Ve);

nei confronti di

Centro Anziani Villa Aldina I.P.A.B.;

per l'annullamento

contratti: vendita per asta pubblica complesso immobiliare sito in rossano veneto

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Regione Veneto - Co.Re.Co. - Sezione di Vicenza - (Vi);

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 5 dicembre 2013 la dott.ssa Silvia Coppari e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso ritualmente notificato, Leopoldo Lando ha impugnato l'ordinanza del Comitato regionale di controllo della Regione veneta, sez. di Vicenza, del 30 ottobre 1997 che ha annullato per violazione di legge ed eccesso di potere la delibera del Consiglio di Amministrazione del Centro Anziani Villa Adina IPAB, n. 137 del 9 ottobre 1997, con la quale veniva disposta la vendita a trattativa privata del complesso immobiliare proveniente da legato sito in Via S. Giustina 1-2-3- di Rossano Veneto.

1.1. Con il medesimo gravame sono state impuginate anche le successive delibere del medesimo Consiglio di Amministrazione con le quali veniva deciso rispettivamente di procedere nuovamente alla vendita del complesso

immobiliare mediante asta pubblica e di restituire al ricorrente la somma di lire 150.000.000 versata a titolo di cauzione.

2. Il ricorso si articola in tre distinti motivi:

a) violazione di legge in relazione all'art. 34 della l.r. n. 19 del 1991 ed eccesso di potere per travisamento dei fatti in quanto l'ordinanza del Co.re.co. risulterebbe motivata in riferimento alla violazione "di una disposizione normativa non identificata" o comunque di un "articolo di legge inapplicabile, nei suoi diversi disposti, alla fattispecie concreta";

b) eccesso di potere per violazione del principio generale del ne bis in idem e per contraddittorietà tra più atti provenienti dallo stesso organo poiché l'ordinanza impugnata, nel rilevare che nello stabilire il prezzo di vendita del complesso immobiliare ai fini dell'asta pubblica (indetta con deliberazione n. 58 del 1996) l'Amministrazione si sarebbe "notevolmente discostata" dalla perizia di stima effettuata precedentemente, avrebbe omesso di considerare che la stessa deliberazione n. 58 del 1996 era stata regolarmente inviata alla medesima sezione per il controllo di legittimità senza che fosse al riguardo elevato alcun rilievo al contempo imputandolo a vizio della delibera n. 137 del 1997 con la quale si sarebbe deciso di alienare ad un prezzo "sicuramente conforme alla perizia di stima";

c) violazione di legge per inosservanza dell'art. 34 della l.r. n. 19 del 1991, incompetenza ed eccesso di potere per travisamento dei fatti in quanto l'annullamento disposto con l'ordinanza impugnata si fonderebbe su una "manifesta incongruenza tra la somma posta a base d'asta e quella prevista per la trattativa privata" del tutto insussistente tenuto conto del fatto che il prezzo offerto dal ricorrente risulterebbe superiore a quello stabilito con la perizia di stima redatta il 29.5.1995.

3. Si è costituita l'Amministrazione resistente eccependo l'infondatezza nel merito del ricorso considerata la non linearità e trasparenza della procedura seguita dall'IPAB.

4. Con ordinanza n. 126 del 1998 questo Tribunale respingeva la domanda di sospensione cautelare del provvedimento impugnato presentata in via incidentale dal ricorrente.

5. In vista dell'udienza fissata per la trattazione del merito le parti depositavano memorie difensive e di replica e all'udienza del 5 dicembre 2013 la causa veniva trattenuta per la decisione.

6. Il ricorso poggia sul seguente assunto: il Co.re.co. avrebbe "trasmodato dai suoi poteri, eccedendo dagli stessi e ponendo in essere una valutazione di merito che non" gli competeva in ordine ad una deliberazione di procedere a trattativa privata per la quale sussistevano tutti i presupposti di legge.

7. Tale assunto è privo di fondamento.

7.1. L'annullamento disposto con l'ordinanza impugnata è motivato sotto il duplice profilo della violazione di legge e dell'eccesso di potere "considerato che la trattativa privata a seguito di gara pubblica andata deserta, seppur in astratto ammissibile", in concreto, "per le modalità seguite nell'espletamento della procedura di aggiudicazione – manifesta incongruenza tra la somma posta a base d'asta e quella prevista per la trattativa privata – configura un vizio dell'atto sotto il profilo dell'eccesso di potere per sviamento oltre a quello di violazione dell'art. 26 R.D. 6972/1890", e dei principi di buon andamento e di trasparenza dell'attività amministrativa.

7.2. Contrariamente a quanto affermato con il ricorso, il Co.re.co. ha ritenuto l'illegittimità della delibera n. 137 del 1997, con la quale veniva disposta la vendita a trattativa privata del compendio immobiliare in questione, per il prezzo globale a corpo di 1.250.000.000 (un miliardo e duecentocinquantamiliardi) di lire, in quanto non sufficientemente motivata e oggettivamente in contraddizione con quanto in precedenza deciso dalla stessa Amministrazione con delibera n. 58 del 20 settembre 1996 con la quale veniva stabilito di procedere alla vendita del medesimo compendio immobiliare mediante asta pubblica stabilendo quale prezzo a base d'asta la somma di

2.500.000.000 (duemiliardicinquecentomilioni) di lire.

7.3. È ben vero che tale gara (svoltasi il 10/12/1996) era andata deserta, con la conseguenza che risultava astrattamente possibile procedere a trattativa privata e che il prezzo di vendita deciso con la delibera n. 137 del 1997 si attestava sull'ordine di grandezza stimato da una perizia redatta dall'ingegnere del Comune in data 29/05/1995, in occasione dell'accettazione del legato.

7.4. Ciò nondimeno, oggetto di censura da parte del Co.re.co. con l'ordinanza impugnata è proprio l'assoluta insufficienza di motivazione in ordine alla decisione dell'Amministrazione di vendere a trattativa privata alla metà del prezzo posto originariamente a base d'asta e valutato rispondente all'interesse pubblico per il medesimo bene soltanto un anno prima.

7.5. Il difetto di motivazione in questione, si è tradotto in un vizio della delibera n. 137 del 1997 per contrasto con i principi di trasparenza e di buon andamento dell'attività amministrativa e al contempo nella violazione dell'art. 26 R.D. 6972/1980. Infatti, l'alterazione non adeguatamente giustificata delle condizioni essenziali del contratto di vendita con specifico riguardo all'elemento del prezzo ha determinato la violazione anche dell'art. 26 del R.D. 6972/1980 allora vigente secondo cui «Le alienazioni, locazioni ed altri simili contratti, e gli appalti delle cose ed opere per un valore complessivo di oltre lire 2.500.000, per le istituzioni di prima classe, e di oltre lire 400.000, per le istituzioni di seconda classe, debbono essere fatti, sotto pena di nullità, all'asta pubblica, con le forme stabilite per i contratti e per le opere dello Stato. Il sottoprefetto può consentire, con provvedimento motivato, la trattativa a licitazione privata o altre forme di contrattazione».

7.6. Né può revocarsi in dubbio che tale tipo di sindacato abbia integrato un controllo preventivo di legittimità dell'atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 della L.R. 30 luglio 1991, n. 19, posto che il parametro utilizzato in tale sindacato ha riguardato non già l'opportunità della scelta di vendere a trattativa provata, bensì la conformità di essa allo schema legale di riferimento sotto il profilo dell'obbligo di motivazione e dei principi di buon andamento e trasparenza dell'attività amministrativa, tenuto conto dell'intera sequenza procedimentale in cui essa si inseriva.

8. Alla luce delle considerazioni che precedono il ricorso deve essere pertanto respinto.

9. Le spese di giudizio, considerate tutte le circostanze del giudizio, possono essere integralmente compensate fra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Prima) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 5 dicembre 2013 con l'intervento dei magistrati:

Bruno Amoroso, Presidente

Silvia Coppari, Referendario, Estensore

Roberto Vitanza, Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 20/01/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)