



Al Sindaco del Comune di Vietri sul Mare

Al Resp.le del Settore Legale

Al Resp.le del Settore Tecnico

Al Resp.le del Settore Economico

All'Ass. all'Urbanistica

Al Segretario Generale

Al Revisore dei Conti

**Oggetto: dismissione patrimonio comunale. Avviso d'Asta**

I sottoscritti Antonella Scannapieco, Antonietta Raimondi, Maurizio Celenta, Alessio Serretiello, nella loro qualità di Consiglieri del Comune di Vietri sul Mare,

**PREMESSO CHE**

- Con Delibera n. 31 del 13.11.2020 il Comune di Vietri sul Mare ha effettuato la ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, ai sensi e per gli effetti dell'art.58 DL n.112/2008 convertito in L.n.113/2008.
- Con Delibera di Giunta, di mero indirizzo, n.114 del 04.12.2020, l'Amministrazione adduceva non meglio specificate esigenze di celerità, per pandemia covid 19 e carenza di personale, per cui demandava all'Area Legale la procedura del bando di asta pubblica per **n. 9 immobili**.
- Con Determina n.720 del 31.12.2020, in esecuzione delle precedenti delibere, disponeva la vendita **di 10 immobili**, con procedura aperta in pubblica asta, da tenersi il successivo 19 gennaio presso i locali del Comune di Vietri sul Mare. Disponeva, altresì, la pubblicazione di apposito avviso del bando di vendita sull'Albo Pretorio online, pubblicazione in evidenza sul sito internet del Comune, mediante affissione nei consueti luoghi comunali.

## ESPONGONO

L'art.8 comma 2 del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili comunali recita: "...alla gara è data ampia pubblicità mediante i canali ritenuti più idonei, tenuto conto dell'effettiva loro penetrazione del mercato, al fine di raggiungere tutti i potenziali acquirenti con pubblicazione all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e appositi manifesti."

Si evidenzia come:

- nessun tipo di pubblicità è stata effettuata alla procedura di alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Vietri sul Mare;
- nessun avviso è stato pubblicato sul sito istituzionale, né alla sezione "amministrazione Trasparente, né alla sottosezione afferente il patrimonio dei beni immobili del Comune;
- nessun manifesto, nei luoghi di pubblica affissione, avverte i cittadini, i quali non stati resi edotti dell'opportunità di partecipare all'acquisto di beni oggetto di dismissione del patrimonio comunale.

L'assenza di pubblicità viola lo stesso Regolamento Comunale, il quale, a mente dell'art. 4, fa menzione del bando di gara e della sua necessaria pubblicazione. L'art. 7, prevede che, ai sensi dell'art.12 L.127/1997, vadano assicurati, per la scelta del contraente, criteri di trasparenza e forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare le offerte. L'art.8 impone la pubblicazione dell'avviso di gara, nell'Albo Pretorio, sul sito istituzionale e su appositi manifesti.

L' evidenziata carenza di pubblicità contrasta con i principi generali e comuni che governano il buon andamento dell'agire amministrativo (art.97 Cost. e art 1 L.241/1990), nonché con l'evidenza pubblica e la necessaria utilità che dovrebbe percepire la Pubblica Amministrazione nell'assegnare una risorsa pubblica ad un terzo.

L'assenza di un pubblico avviso di gara contrasta, inoltre, con i principi generali di contabilità pubblica.

In punto di diritto sostanziale, l'art.37 del R.D. n. 827/1924, in combinato disposto con l'art.3 del RD. n. 2440/1923, così statuisce: "*tutti i contratti da cui derivi un'entrata o spesa dello Stato devono essere preceduti da pubblici incanti*" e così l'art.63 "*quando si devono fare contratti con formalità di incanto, l'ufficio presso il quale si deve procedere alla stipulazione, fa pubblicare l'avviso d'asta*".

La logica sottesa alla normativa appena richiamata è quella di garantire, oltre ai principi declamati di trasparenza e imparzialità, anche quella di ottenere una "massimizzazione dei profitti", nell'interesse delle casse dell'Erario, che sarà maggiore laddove è garantita la competizione di un più elevato numero di cittadini partecipanti.

L'interesse è quello di ampliare la platea dei potenziali interessati affinché il bene vada all'asta a prezzo pieno, e, nella scelta tra più contendenti, si stipuli il miglior contratto alle condizioni più vantaggiose. Occorre evitare, infatti, che la gara possa andare deserta ed il bene si svenda a prezzi inferiori rispetto al suo valore stimato.

La fase procedurale afferente all'evidenza pubblica è, quindi, requisito legale di efficacia, posto a tutela dell'interesse dei cittadini e, nel contempo, della stessa Pubblica Amministrazione: gli atti conseguenti, privi di tale requisito legale, sono affetti da nullità, ipso iure, con retroattività degli effetti.

Si fa evidenziare, sotto altro profilo, che la presentazione delle offerte deve avvenire nel termine di 20 giorni come previsto dall'art 4 del Regolamento del Comune, e non dimezzato a 10 come evidenziato nella determina innanzi menzionata.

Nessuna motivazione sostiene l'urgenza e necessità tali da giustificare la riduzione del termine per la proposizione di offerte in busta chiusa, imponendosi all'Amministrazione, per regolamento perentoriamente, di concedere al cittadino, un termine non inferiore a 20 giorni per formulare la propria offerta.

### **EVIDENZIANO CHE**

La Delibera di Giunta n.114 del 4.12.2020 risulta non esaustiva:

- non sono specificati i motivi d'urgenza;
- non sono state rese chiare le ragioni dell'alienazione;
- non è stata esplicitata la destinazione da dare alle risorse che ne derivano, finanziare spese di investimento, ripianare debiti fuori bilancio, salvaguardia degli equilibri di bilancio o altro.

La Delibera di Giunta n.122 del 23.12.2020 ha apportato rettifiche a nostro parere significative, non solo in merito ai "soliti refusi di stampa" come particelle ed indirizzi sbagliati ma ha modificato alcuni importi riferiti ai valori indicati come prezzo di mercato tali da

determinare una variazione rispetto a quelli indicati nel Piano di ricognizione degli Immobili, atto propedeutico al Bilancio di Previsione, approvato nel Consiglio Comunale n.31 del 13.11.2020.

### **SEGNALANO CHE**

Non è stato effettuato in maniera inequivocabile l'inventario del patrimonio immobiliare dell'Ente, che riporti senza creare riserve ed incertezze i connotati catastali, i titoli di provenienza, la estensione, il reddito, il valore, le servitù, i pesi e gli oneri di cui sono gravati.

Esiste una carenza assoluta di istruttoria degli immobili oggetto di dismissione.

- Non si riporta se i beni sono gravati da un "vincolo di destinazione".
- Non sono presenti i fascicoli immobiliari che in modo chiaro ed esatto riportino la dichiarazione urbanistica sulla data di costruzione, copia della licenza di costruzione e/o concessione edilizia, e tutti i documenti relativi alla regolarità urbanistica dell'immobile, certificazione di agibilità e/o abitabilità, la planimetria catastale che certifichi la rispondenza alla reale situazione del bene.
- Non sono riportati eventuali limitazioni al diritto di proprietà, copia dei contratti di locazione, schede riassuntive in merito alla regolarità del rapporto locatizio e dei pagamenti del conduttore, eventuali contenziosi in essere.
- Non è stato riportato, infine, se il bene oggetto di vendita, è gravato da diritto di prelazione.

### **SOTTOLINEANO CHE**

Più volte, sia con richieste scritte sia palesemente dichiarate e verbalizzate nei Consigli Comunali, i sottoscritti, hanno richiesto di visionare gli immobili facente parte del patrimonio dell'Ente e tutta la documentazione ad essi collegata: atti di donazione, contratti di locazione, planimetrie e loro estensioni, e quant'altro utile all'espletamento del loro mandato.

Alla luce delle suesposte considerazioni, sussistendo evidenti vizi di legittimità negli atti evidenziati, i sottoscritti nella loro qualità

## CHIEDONO

- In via preliminare, che sia immediatamente sospesa l'asta prevista per la data del 19.01.2021;
- che sia pubblicato l'avviso d'asta pubblica per i beni immobili da alienare, mediante pubblicazione dell'avviso sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente" nonché mediante affissione di manifesti che avvertano la cittadinanza;
- che, dalla data della pubblicazione dell'avviso, sia assegnato un termine non inferiore a 20 giorni per la formulazione dell'offerta e partecipare all'asta;
- che sia pubblicata una scheda tecnica dettagliata e che indichi tutti gli elementi summenzionati per ciascun immobile;
- che l'Ass Angela Infante, il Resp.le del Settore Legale, il Resp.le dell'Area Tecnica ognuno per la propria competenza, relazionino e predispongano in breve tempo l'inventario del patrimonio immobiliare comunale e il loro "strato di fatto attuale".

Si resta in attesa.

Vietri sul mare, 18.01.2021

*Scannapieco Antonella, Raimondi Antonietta, Celenta Maurizio, Serrettiello Alessio*