



Città d'Arte

COMUNE DI PRIVERNO

(Provincia di Latina)

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(assunta con i poteri della Giunta)

N. 70 del 4 giugno 2015

OGGETTO: Porzione di immobile appartenente al Demanio statale, concesso dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio di Latina, al Comune di Priverno per finalità ricettive con convenzione del 19 luglio 2000 – Azienda Alberghiera “Antico Borgo” – Riconsegna Immobile - *Tutela del Comune* – Incarico legale.

L'anno duemilaquindici, addì quattro del mese di giugno, alle ore 17:15 in Priverno e nella sede della Casa Comunale,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott. Andrea Polichetti

con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Alessandro Izzi

DATO ATTO che con Decreto del Presidente della Repubblica del 25 marzo 2015 il Consiglio Comunale di Priverno (Latina) è sciolto (Art. 1) e il Dott. Andrea Polichetti è nominato Commissario Straordinario per la provvisoria gestione del Comune fino all'insediamento degli organi ordinari, a norma di legge, conferendo altresì al predetto Commissario i poteri spettanti al Consiglio Comunale, alla Giunta ed al Sindaco (Art. 2);

Esaminata la documentazione relativa alla porzione di immobile appartenente al Demanio statale concesso in uso novennale al Comune di Priverno (LT) per finalità ricettive con Convenzione del 19 luglio 2000 – Ministero dei beni e delle attività culturali e

del Turismo – Soprintendenza per i beni Architettonici e paesaggistici per la Provincia di Latina;

- Dato atto che la Soprintendenza competente, con nota Prot. 16468 del 28/05/2013 (acquisita all'Ente il 31/05/2013 – Prot. N. 8665), reiterata con nota Prot. 21343 del 15/07/2013 (acquisita all'Ente il 24/07/2013 – Prot. 11340), con riferimento alla richiesta dell'Ente Prot. N. 1434 del 24/01/2013 di rinnovo della concessione d'uso della porzione di immobile facente parte del compendio abbaziale di Fossanova chiarisce che:

- 1) ***La concessione sottoscritta in data 19 luglio 2000 prevedeva una durata di anni nove a partire da tale data con scadenza, quindi, al 18 luglio 2009”;***
- 2) ***“Tale concessione, contrariamente a quanto affermato nella nota di codesta Amministrazione comunale, non è mai stata oggetto di rinnovo e deve considerarsi, di conseguenza, decaduta”;***
- 3) ***“Si richiede, pertanto, l'immediata riconsegna dell'immobile in discorso, al fine di poter avviare le procedure destinate a ripristinare la legittima detenzione”;***

Ritenuto, per quanto sopra, dovuto ed urgente porre in essere ogni utile iniziativa finalizzata alla riconsegna dell'immobile in discorso, appartenente al Demanio Statale, al Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per la Provincia di Latina;

Tenuto conto che dall'esame dei provvedimenti di concessione in uso dell'immobile in questione emergono problematiche giuridiche e contabili idonee a ledere i diritti dell'Ente per cui è necessario incaricare apposito legale al fine di tutelare in ogni modo e sede opportuna le ragioni del Comune e quindi tenerlo indenne da ogni danno anche di natura erariale;

Dato atto che con Deliberazione di G.C. n. 140 del 22.05.2014 veniva conferito incarico all'Avv. Michele Piccari, del Foro di Roma, ai fini di cui sopra;

Visto ed esaminato il Parere dell'Avv. Michele Piccari, trasmesso al legale Rappresentante dell'Ente in data 24.11.2014, ed acquisito al n. di prot. 16950 del 05.12.2014 (**ALLEGATO 1**);

Tutto quanto premesso e considerato

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi sul presente provvedimento ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/2000 – TUEL;

VISTI:

- Lo Statuto Comunale
- Il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- **Il D.Lgs. n. 267/2000 – TUEL;**

DELIBERA

1. **Di conferire** incarico all'Avv. Giampiero Amorelli del Foro di Roma, con studio legale in Roma via G. Pepe, n. 37, al fine di porre in essere ogni azione utile all'ottenimento della riconsegna dell'immobile appartenente al Demanio Statale concesso in uso novennale al Comune di Priverno – Fossanova per finalità ricettive con convenzione del 19 luglio 2000 e con il fine, altresì, di tenere indenne il Comune da ogni eventuale danno, anche erariale, conseguente a tale restituzione, con la costituzione del Comune di Priverno, nella persona del Legale Rappresentante, concedendo a tale procuratore e difensore la facoltà di aggiungere motivi, di chiamare terzi in causa, di proporre domande riconvenzionali ed appelli incidentali, di nominare altri avvocati e procuratori o di eleggere diverso domicilio, dandosi altresì atto, con il presente provvedimento, che con la redazione del citato parere Prot. N. 16950 del 05.12.2014, deve intendersi concluso l'incarico conferit all'Avv. Michele Piccari con la Deliberazione di G.C. n. 140/2014; ;
2. **Di trasmettere** il presente provvedimento al professionista incaricato in tempo utile all'espletamento del mandato il quale in ogni caso invierà al Comune, prima della parcella definitiva, un progetto di parcella nel rispetto delle condizioni sopra indicate, per consentire all'amministrazione il riscontro della regolarità e, conseguentemente, l'assunzione dell'impegno di spesa occorrente;
3. **Di stabilire che la spesa quantificata in € 12.402,52, da Prenotare** sul cap. 138 "Spese per liti", graverà sui fondi del bilancio comunale, come da Proposta di Parcella Prot. N. 6889 del 04.06.2015 (**ALLEGATO 2**) e con le modalità ivi previste;
4. **Di stabilire** che al professionista incaricato verranno riconosciuti gli importi indicati nelle "Tabelle parametri forensi" allegate al Decreto del Ministero della Giustizia del 10 marzo 2014 "Regolamento recante la determinazione dei parametri per la liquidazione dei compensi per la professione forense ai sensi dell'art. 13 comma 6 della legge 13 dicembre 2012 n. 247" prevedendo che i relativi importi non potranno subire modifiche in aumento rispetto a quelli indicati nelle "Tabelle Parametri Forensi" allegate al citato D.M. e, comunque, nei limiti delle somme impegnate;
5. **Di comunicare** l'adozione del presente provvedimento all'Ufficio Protocollo per la sua affissione all'Albo Pretorio on line;

successivamente,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Decreto Legislativo del 18 Agosto 2000, n. 267, tenuto conto della necessità di urgente tutela dell'Ente.

AUGUSTO 1

Studio Legale L.P.V.

Avv. Federico Longopardo

Avv. Michele Sorrenti

Avv. Paolo Traversari

COMUNE DI PRIVERNO		
ARRIVATO		
05 DIC. 2014		
Prot. N.	16950	
Cat.	Clas.	Fas.

Dr. ssa. Teresa Caracciolo

Avv. Stefano Caracciolo

Avv. Antonino Viscidoli

Oggetto: Porzione di immobile appartenente al Demanio statale, concesso dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo - Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio di Latina, al Comune di Priverno per finalità ricettive a mezzo concessione d'uso novennale del 19 luglio 2000 - Azienda Alberghiera "Antico Borgo".

In relazione all'incarico allo scrivente affidato, teso all'esperimento di ogni utile azione legale finalizzata alla tutela del Comune di Priverno nell'ambito della insorgenda lite di cui sopra, si specifica quanto segue.

Dall'esame della documentazione consegnatami emerge in primo luogo la condotta penalmente rilevante dei funzionari pubblici dell'amministrazione del Comune di Priverno che hanno predisposto la determinazione n. 110 del 22.03.2013, con cui veniva affidata l'azienda Albergo Antico Borgo alla società Ristorante Grappolo d'Uva di Agostino a mare s.r.l. (d'ora innanzi per brevità "Grappolo d'uva"), modificando peraltro ex post la previsione del Bando di gara del 10.11.2006, con inserimento, nel contratto stipulato con la società affidataria, di una clausola che prevede la facoltà di sublocazione, cessione, affitto e cessione del contratto stesso.

- Le condotte sopra descritte appaiono integrare il fatto di reato di abuso d'ufficio p. e p. dall'art. 323 c.p., reato del pubblico ufficiale contro la pubblica amministrazione, atteso che l'azione del funzionario responsabile, in violazione di norme di legge e/o di regolamento, ha già procurato al Comune di Priverno stesso un danno ingiusto e allo stesso tempo un ingiusto vantaggio patrimoniale al soggetto privato aggiudicatario nel 2013 dell'affitto dell'azienda Antico Borgo.

Infatti, appare evidente anche per tabulas la sussistenza, oltre alla sussistenza della condotta e del nesso di causalità, anche dell'elemento psicologico dell'abuso d'ufficio, in merito alla piena consapevolezza circa la cessazione di ogni effetto della suddetta concessione d'uso novennale, al momento dell'affidamento nel 2013 alla società Grappolo d'Uva (peraltro il secondo affidamento nell'arco di 2 anni allo stesso soggetto, in violazione dello stesso bando di gara), attese le reiterate richieste di rinnovo della concessione, sempre espressamente e tacitamente rifiutate dalla competente Sovrintendenza.

Peraltro, per evidenziare ulteriore profilo di illegittimità, il bando di gara (che impropriamente definisce l'oggetto quale "appalto" ai sensi dell'art. 1655 c.c., mentre trattasi di tutta evidenza di

affitto di azienda ex art. 2562 c.c.) prevedeva una durata dell'affidamento dal 01.02.2007 al 18.07.2009, ossia, comprensibilmente, sino alla cessazione della concessione d'uso.

Inopinatamente poi il contratto di affitto d'azienda effettivamente stipulato (peraltro, a quanto consta allo scrivente legale, non protocollato) ha ricondotto, in palese violazione di legge e di regolamento, la durata contrattuale a quella delle locazioni che hanno per oggetto attività alberghiere, e perciò una durata novennale.

Illegittimo peraltro, con riflessi rilevanti anche sul piano civilistico-contrattuale, il riferimento operato nel corpo del contratto stipulato in data 14.05.2013 tra il Comune e la Grappolo d'uva, alla disciplina in tema di locazioni, atteso il consolidato orientamento della Suprema Corte secondo cui deve applicarsi la normativa in tema di locazioni di immobili, e non quella in tema di affitto di azienda, qualora l'attività alberghiera sia stata iniziata dal conduttore (cfr. ex multis, Cass. n. 20815 del 2006; nel caso di specie risultando, dalla documentazione fornitami, esattamente il contrario).

Cio' consente di escludere che il conduttore possa avvalersi di quell'orientamento giurisprudenziale in tema di locazioni, secondo cui il contratto di locazione di immobile puo' essere legittimamente stipulato anche con soggetto locatore non proprietario, che abbia la disponibilita', anche solo di mero fatto (orientamento questo in ogni caso non prevalente; cfr. Cass. n. 23086 del 2004) dell'immobile stesso (ossia la situazione in cui si troverebbe il Comune di Priverno, che stipula nel 2013 quando da molti anni ormai non ha piu' la disponibilita' giuridica del cespite).

In realta', a ben vedere, anche richiamando la disciplina in tema di locazioni (richiamo comunque improprio, come ricordato), la stessa Corte di Cassazione pone quale limite alla legittima stipula di contratti di locazione su immobili, quello della non contrarieta' del titolo a norme di ordine pubblico (tra le tante, Cass. n. 76 del 2010); contrarieta' che, diversamente, risulta evidente ictu oculi nella fattispecie concreta.

Per tali motivi, parallelamente all'avvio di procedimento in sede penale per il fatto di reato sopra evidenziato (ed ogni altro che l'A.G. riterra' sussistente), utile a operare le necessarie distinzioni tra gestioni amministrative diverse, sara' utile avviare un'azione civile avente quale oggetto un accertamento giudiziale negativo circa l'assenza dei presupposti per la valida ed efficace conclusione del contratto di affitto d'azienda, del maggio 2013, tra il Comune di Priverno e la soc. Grappolo d'uva.

Tale azione consentira' alla competente Sovrintendenza di promuovere azione esecutiva di rilascio dell'immobile de quo, atteso che, non avendo piu' il Comune di Priverno, disponibilita' giuridica dell'immobile, sin dal 2009, lo stesso Comune sarebbe carente di legittimazione attiva rispetto ad azioni giudiziarie tese alla riconsegna effettiva del bene.

Una volta pertanto posto nel nulla il titolo che legittima la presenza dell'affidatario nel cespite in oggetto, il demanio statale potrebbe procedere nei confronti dell'occupante sine titolo per recuperare il bene nella propria disponibilita'.

A fortiori, in ogni azione intrapresa, verra' evidenziata la consapevolezza, anche nella soc. Grappolo d'uva, dell'illegittimita' dei provvedimenti amministrativi e delle successive stipulazioni, al fine di paralizzare eventuali successive eccezioni di violazione del legittimo affidamento del terzo che contratta con la Pubblica Amministrazione.

Con riserva di ogni ulteriore azione giudiziale e/o stragiudiziale nell'ottica dell'utile esecuzione dell'incarico conferito.

Roma, 28.10.2014

Cordialmente

Avv. Michele Piccari



Avv. Giampiero Amorelli
Dottore di ricerca in diritto dell' economia
presso l' Università degli Studi di Roma "La Sapienza"
Facoltà di giurisprudenza
via G. Pepe, 37 - 00185 ROMA - Tel. e fax 06.4454135
via Cuostile, 11 - 04024 GAETA - Tel. 0771.741984
E-mail: amorelli.ciano@teletu.it

QUE GATOZ
COMUNE DI PRIVERNO (LT)
Anno 2015 Titolo V Classe 01 ARRIVO
Prot.n. 6984 Del 04/06/2015



Roma, 3 giugno 2015

Spet.le Comune di Priverno,
in persona del Commissario Prefettizio
Dott. Andrea Polichetti,
p.zza del Comune
Priverno (Lt)

PROPOSTA DI PARCELLA

OGGETTO: proponenda azione volta alla
invalidazione dell' affidamento della
gestione dell' albergo "Antico Borgo" di
Fossanova alla ditta "Il grappolo d'uva" di
Terracina e al recupero del bene da parte
del Comune di Priverno

Ill.mo Dott. Polichetti,
in relazione alla controversia in oggetto, Le comunico di essere disponibile ad assumere le di-
fese dell' Amministrazione civica alle seguenti condizioni economiche, predeterminate forfe-
tariamente e con riserva di richiesta di integrazione, in ragione dell' attività professionale che
in concreto si renderà necessaria, corrispondenti alla fascia media del pertinente scaglione di
riferimento del d.m. n. 55/2014, recante i parametri dell' attività professionale forense.

Esame e studio - Introduzione	
- Istruttoria - Fase decisionale	€ 8.500,00
+ rimborso spese forfetarie (15%	
- art. 2, co. 2, del d.m. n. 55/2014)	€ 1.275,00
imponibile i.p.e.f.	€ 9.775,00
+ 4% contr. cassa previdenziale	€ 391,00
imp. IVA	€ 10.166,00
+ IVA 22%	€ 2.236,52
Totale	€ 12.402,52

Alla predetta somma dovrà aggiungersi, a consuntivo, il rimborso delle spese esenti,
previa esibizione, da parte mia, delle dovute ricevute e attestazioni.

Cordiali saluti.

Avv. Giampiero Amorelli -

**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE
COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 70 DEL 4 giugno 2015**

**PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D. LGS. 18.8.2000 N.267
SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE AVENTE PER
OGGETTO:**

Porzione di immobile appartenente al Demanio statale, concesso dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Sovrintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio di Latina, al Comune di Priverno per finalità ricettive con convenzione del 19 luglio 2000 – Azienda Alberghiera “Antico Borgo” – Riconsegna Immobile - *Tutela del Comune* – Incarico legale.

UFFICIO CONTENZIOSO

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA:
Comma 1° - art. 49 D.Lgs. n.267/2000

FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE
DELL'UFFICIO CONTENZIOSO
F.to - Avv. Alessandro IZZI -

data
04.06.2015

timbro

UFFICIO RAGIONERIA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE: **FAVOREVOLE**

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA
F.to- Dott. ssa Antonina Rodà -

data
04.06.2015

timbro

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
f.to dott. Andrea POLICHETTI

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Alessandro IZZI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art.124 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

N. 941 Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno **05 GIU. 2015** all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO NOTIFICATORE

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Alessandro IZZI

lì, **05 GIU. 2015**

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE
Avv. Alessandro IZZI

Dalla Residenza Comunale lì, **05 GIU. 2015**

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

- ☐ Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data _____.

lì,

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Alessandro IZZI

- ☐ La suesesa deliberazione è divenuta esecutiva in data **05 GIU. 2015** ai sensi del 4° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

lì, **05 GIU. 2015**

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Avv. Alessandro IZZI



COMUNE DI PRIVERNO
(Provincia di Latina)