



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DELLA SPEZIA

SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa ADRIANA GHERARDI, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2616/2017

avente ad OGGETTO: risarcimento danni

promossa da

EREDI DI SALVATORE LAMIA DI LAMIA VINCENZO & C sas

attrice

Rappresentata e difesa dagli avv.ti Andrea Maggiari, Riccardo Balatri e Piera Sommovigo

Contro

COMUNE

DI

PORTO

VENERE

convenuto

Rappresentato e difeso dall'avv. Pietro Piciocchi

Conclusioni:

Per parte attrice:

„In via principale

1)dichiarare la violazione da parte del Comune di Porto Venere del diritto di prelazione vantato da Eredi di Salvatore Lamia di Lamia Vincenzo & C sas in base all'art. 9 del reg. Comunale n. 15/2016, per i motivi di cui in narrativa;

2)condannare, per l'effetto, il Comune di Porto Venere al risarcimento dei danni tutti subiti dalla Eredi di Salvatore Lamia di Lamia Vincenzo & C sas, nella misura che verrà accertata in corso di causa e da determinarsi, occorrendo, anche in via equitativa.

Con vittoria di spese, compensi del presente giudizio, oltre agli accessori tutti di legge, in sentenza provvisoriamente esecutiva ai sensi dell'art. 282 cpc“.

Per parte convenuta:



„Piaccia all’Ill.mo Tribunale adito, per tutti i motivi in atti, contrariis reiectis:

- a) in via pregiudiziale e/o preliminare: dichiarare il difetto di giurisdizione del giudice adito a favore del Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria;
- b) in via principale: respingere tutte le difese e domande proposte da La Eredi di Salvatore Lamia di Lamia Vincenzo & C. S.a.s., in persona del legale rappresentante pro tempore, Sig. Lamia Vincenzo, in quanto inammissibili, illegittime, infondate, nonché apodittiche e strumentali sia in fatto che in diritto, tanto con riferimento all’an debeat, quanto con riferimento al quantum debeat;
- c) in ogni caso: condannare La Eredi di Salvatore Lamia di Lamia Vincenzo & C. S.a.s., in persona del legale rappresentante pro tempore, Sig. Lamia Vincenzo, anche ai sensi dell’art. 96 c.p.c per responsabilità aggravata.

Con vittoria delle spese di tutte le fasi del giudizio. Salvis Iuribus“.

FATTO E DIRITTO

La società Eredi di Salvatore Lamia di Lamia Vincenzo & C. S.a.s. ha convenuto in giudizio il Comune di Porto Venere per sentirlo condannare al risarcimento dei danni subiti per l’asserita violazione del diritto di prelazione previsto dall’art. 9 del Regolamento comunale n. 15/2016. Si è costituito il Comune convenuto chiedendo il rigetto della domanda ed eccependo preliminarmente il difetto di giurisdizione del Tribunale ordinario per essere competente il Giudice amministrativo, trattandosi di applicazione di regolamento comunale e di provvedimenti concessori.

Le seguenti circostanze appaiono documentate ed in ogni caso non sono contestate:

-Parte attrice ha stipulato in data 22.04.2010 con l’Agenzia del Demanio un contratto di locazione avente ad oggetto l’immobile adibito a bar di mq. 57,00, con terrazza sovrastante, sito nel Comune di Porto Venere (SP), Piazza Marina n. 4.

-Alla scadenza convenuta del 31.12.2015, il menzionato contratto di locazione non era rinnovato, in quanto in data 19.11.2013 il Comune di Porto Venere aveva richiesto il trasferimento dell’immobile in proprio favore, ai sensi dell’art. 56 bis D.L. 21 giugno 2013, n. 69.

-La Eredi di Salvatore Lamia di Lamia Vincenzo & C. S.a.s. ha mantenuto *“la detenzione dell’immobile concordando con l’Agenzia del Demanio il pagamento di un indennizzo di occupazione annuale di euro 19.741,92 per l’utilizzo dello stesso”*.

-In data 08.11.2016, con decreto del Direttore Regionale Liguria dell’Agenzia del Demanio, prot. 12235, l’immobile è stato trasferito in proprietà al Comune di Porto Venere.

-In data 14.01.2017 con determinazione dirigenziale n. 606 il Comune di Porto Venere ha avviato



una procedura ad evidenza pubblica per la concessione in locazione del predetto immobile, cui ha partecipato anche la Eredi di Salvatore Lamia proponendo un offerta economica pari ad € 50.412,00, oltre I.V.A., annui.

-Con nota del 28.01.2017 l'attuale parte attrice ha preannunciato al Comune di Porto Venere l'intenzione di esercitare il diritto di prelazione previsto dall'art. 9 del "Regolamento per la disciplina della concessione degli immobili di proprietà del comune di Porto Venere", approvato con Delibera del Consiglio comunale n. 15 del 29.04.2016.

-La gara di cui sopra si è conclusa in data 20.02.2017 con l'aggiudicazione in favore della Enoteca da Mare S.r.l.s., che ha presentato una offerta economica pari ad € 77.301,00, oltre I.V.A., annui.

-Gli atti relativi alla procedura e la relativa aggiudicazione sono stati impugnati da parte attrice davanti al Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria (R.G. n. 59/2017) che, in data 29.03.2017, ha rigettato l'istanza di sospensiva ivi formulata *"ritenendo legittima la procedura ad evidenza pubblica attivata dal comune, in luogo della procedura a trattativa privata richiesta da essa ricorrente"*.

-Con comunicazione del 31.03.2017, prot. 4689, il Comune di Porto Venere ha quindi richiesto alla Eredi di Salvatore Lamia di Lamia Vincenzo & C. S.a.s la riconsegna dell'immobile entro il termine di venti giorni, in data 14.04.2017 quest'ultima ha comunicato l'intenzione di esercitare il diritto di prelazione sancito dalla più volte citata normativa comunale ed a fronte di ciò, in data 03.05.2017, il Comune di Porto Venere, a mezzo del proprio legale, ha formalmente contestato l'esistenza di un diritto di prelazione in capo a parte attrice, sia perché non applicabile nel caso di specie, sia perché comunque esercitato tardivamente, ribadendo, quindi, la richiesta di restituzione dell'immobile detenuto, cui l'attrice ha provveduto in data 16.05.2017.

Sintetizzati gli eventi che hanno preceduto il presente giudizio è possibile ora passare all'esame delle questioni giuridiche trattate.

In merito all'eccepite difetto di giurisdizione

Si osserva che la domanda di parte attrice è volta a far valere il diritto di prelazione, a suo dire derivante da un contratto di locazione precedentemente stipulato con l'Agenzia del Demanio, in quanto previsto dall'art.9 del più volte citato regolamento del Comune di Porto Venere.

Si ritiene che la parte, stante la prospettazione difensiva, non faccia valere un interesse legittimo nei confronti della Pubblica Amministrazione, poichè la domanda non è volta ad impugnare il bando di gara ad evidenza pubblica (peraltro - come detto – già correttamente impugnato davanti al TAR competente), neppure intende contestare il contenuto del regolamento comunale, ovvero un provvedimento concessorio, bensì intende far valere un diritto soggettivo che viene fatto derivare dall'esistenza di un precedente contratto di locazione il quale aveva ad oggetto un bene del



patrimonio pubblico disponibile.

Si ritiene pertanto sussistente la giurisdizione del giudice ordinario, con conseguente rigetto della relativa eccezione.

Nel merito, si osserva quanto segue:

Per stessa ammissione di parte attrice il contratto di locazione era già da tempo concluso al momento dell'emissione del bando di gara che ha portato all'aggiudicazione del contratto ad altro soggetto.

Il regolamento comunale citato da parte attrice prevede il diritto di prelazione in capo a coloro che siano titolari di precedente contratto di locazione ovvero concessione, infatti l' art. 9 recita: *“ai titolari di concessione o locazione di immobili comunali spetterà il diritto di prelazione, qualora partecipanti alla procedura di concessione del bene immobile ad evidenza pubblica, alle condizioni stabilite nella migliore offerta economica presentata dai concorrenti. Il suddetto diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione dell'offerta in prelazione”*. E' quindi evidente che soltanto il titolare di concessione o locazione su un immobile di proprietà del comune e pertanto da ritenersi oggetto di concessione o contratto di locazione concluso con il Comune stesso, potrebbe esercitare il menzionato diritto di prelazione. Nel caso di specie tuttavia il contratto di locazione è stato sottoscritto con l'Agenzia del Demanio e non con il Comune di Porto Venere, è scaduto in data 31/12/2015, l'immobile è divenuto di proprietà del Comune in data 8/11/2016, quest'ultimo non ha intrattenuto alcun rapporto di locazione ovvero concessione con la Società attrice, la mera detenzione dell'immobile e la corresponsione di un'indennità di occupazione (in virtù di precedente accordo con l'Agezia del Demanio) al ridetto Comune non possono infatti ricomprendersi nelle fattispecie espressamente previste dal citato regolamento comunale al fine di vedersi riconosciuto il diritto di prelazione.

Non si ritiene corretta la tesi di parte attrice secondo cui *“le concessioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni previste dal presente Regolamento” (comma 1) e “con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento”*– in quanto, come correttamente osservato da parte convenuta „...*tale norma non ha ad oggetto le locazioni, ma solamente le concessioni; - non è mai esistita una concessione rilasciata dal Comune di Porto Venere a favore della Eredi di Salvatore Lamia di Lamia Vincenzo & C. S.a.s., avente ad oggetto l'immobile situato in Piazza Marina n. 4; - è dimostrato in atti come controparte non fosse titolare di alcuna concessione di diritto e/o di fatto in corso al momento della entrata in vigore del Regolamento comunale in disamina, bensì risultasse mera occupante dell'immobile de quo a fronte del pagamento di un indennizzo; - l'occupazione di un immobile a fronte della corresponsione di un mero indennizzo annuale non può certamente*



essere considerata una concessione, tanto più nel caso in specie, in cui il pagamento dell'indennizzo è stato previsto proprio in conseguenza del mancato rinnovo del contratto di locazione tra l'Agenzia del Demanio e la Eredi di Salvatore Lamia di Lamia Vincenzo & C. S.a.s. “.

Alla luce di quanto esposto la domanda deve essere rigettata.

Si ritiene in ogni caso che, anche volendo ritenere sussistente il diritto di prelazione in capo a parte attice, lo stesso sarebbe stato tardivamente esercitato in quanto sono trascorsi oltre dieci giorni – come previsto dall'art. 9 del citato Regolamento – tra l'aggiudicazione della gara, momento in cui è divenuto ufficiale il contenuto dell'offerta presentata dall'aggiudicatario, e la missiva del 14.04.2017, con cui è stato esercitato il predetto diritto.

E' infatti documentato che parte attrice aveva ricevuto dal Comune di Porto Venere la nota prot. n. 2775 del 23.02.2017, a mezzo della quale l'Amministrazione esponente le aveva comunicato “*che il verbale di gara relativo alla procedura in oggetto redatto e sottoscritto dalla Commissione giudicatrice in data 20 febbraio 2017 è consultabile sul sito istituzionale del Comune di Porto Venere all'indirizzo <http://www.comune.portovenere.sp.it>”* (doc. n. 13 parte convenuta). Inoltre, come correttamente riportato da parte convenuta „...*con ricorso per motivi aggiunti datato 03.03.2017, controparte ha impugnato davanti al Tribunale Regionale Amministrativo per la Liguria (doc. n. 12) il predetto verbale prodotto sub 5 e “tutti gli atti di gara del 20.02.2017”, nonché il “coevo provvedimento di aggiudicazione in data 20.2.2017” (cfr. pag. 4 del ricorso per motivi aggiunti avversario), affermando, tra l'altro, che “con determina dirigenziale n. 78 del 17.2.2017 è stata nominata la Commissione Giudicatrice, la quale, come da verbale del 20.2.2017, ha celebrato l'asta pubblica ed ha in pari tempo aggiudicato il “contratto” di locazione di cui al bando alla società Enoteca da Mare S.r.l.s.”. Pertanto, alla luce di quanto sopra, appare documentalmente dimostrato come, a tutto voler concedere, controparte sia stata formalmente a conoscenza della suddetta documentazione almeno dal 03.03.2017, con la conseguenza che – secondo quanto appalesato dalla stessa tesi avversaria – avrebbe dovuto esercitare il proprio diritto di prelazione, laddove esistente, entro e non oltre il 13.03.2017 „.*

Anche sotto tale profilo pertanto la domanda di parte attrice non poteva trovare accoglimento.

Le spese, saranno liquidate in dispositivo nei valori medi (minimo per la fase istruttoria) per le cause di valore indeterminabile, complessità bassa e seguono la soccombenza, non si ritengono sussistenti i presupposti per la richiesta condanna ex art. 96 cpc.

PQM

Il Tribunale, in composizione monocratica definitivamente pronunciando

Rigetta la domanda proposta da EREDI DI SALVATORE LAMIA DI LAMIA VINCENZO & C sas nei confronti del COMUNE DI PORTO VENERE;



condanna EREDI DI SALVATORE LAMIA DI LAMIA VINCENZO & C sas al pagamento a favore del COMUNE DI PORTO VENERE delle spese del presente giudizio che liquida in complessivi € 6738,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge.

La Spezia, 2/1//2020

Il Giudice

Adriana Gherardi

