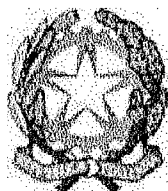


N. 00272/2014 REG.PROV.COLL.  
N. 01570/2012 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania**

**sezione staccata di Salerno (Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso, numero di registro generale 1570 del 2012, proposto da:

Fintur s. r. l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli Avv. Stefania Vecchio, Maria Annunziata e Gaetano Paolino, con domicilio eletto, in Salerno, alla via Roma, 61;

***contro***

Comune di Salerno, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli Avv. Aniello Di Mauro e Alessandra Barone, con domicilio eletto, in Salerno, alla via Roma, 36;

Direttore dello Staff del Sindaco del Comune di Salerno, Commissione Consiliare Urbanistica del Comune di Salerno, in persona del legale rappresentante pro tempore, non costituiti in giudizio;

***per l'annullamento***

- a) della delibera della Giunta Comunale di Salerno n. 774 del 26 settembre 2012, pubblicata in data 2 ottobre 2012;

- b) della nota, prot. n. P 182309 del 2.10.2012, con la quale il Direttore dello Staff del Sindaco ha comunicato l'intervenuta revoca delle delibere della Giunta Comunale di Salerno n. 313 del 21.03.2008 e 1165 del 31.10.2008, ed ha trasmesso la delibera di G. C. n. 774/2012;
- c) ove e per quanto possa occorrere:
  - 1) della nota, prot. n. I 135580 del 12.07.2012, inviata dal Dirigente Staff Sindaco alla Commissione Urbanistica del Comune di Salerno;
  - 2) del resoconto del gruppo di lavoro inviato alla Commissione Consiliare Urbanistica;
  - 3) del parere reso dalla Commissione Consiliare Urbanistica sul progetto nella seduta del 12 luglio 2012;
  - 4) della nota, prot. n. 142899 del 24.07.2012, con la quale è stato comunicato alla Fintur l'avvio del procedimento di cui all'art. 21 quinquies l. 241/90 e ss. mm. ii., di revoca della nomina di Promotore;
  - 5) della nota, prot. n. 158285 del 27.08.2012, a firma del Direttore Staff Sindaco;
  - 6) ove esistente, della clausola di esonero della responsabilità della Comune di Salerno, in ordine al risarcimento del danno in favore del promotore;
- d) di ogni altro atto connesso, collegato, presupposto e consequenziale; nonché per il riconoscimento e la quantificazione dell'indennizzo e del risarcimento dei danni, subiti dalla società ricorrente, a seguito dell'operato dell'Ente;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Salerno;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore, nell'udienza pubblica del giorno 5 dicembre 2013, il dott. Paolo Severini;

Uditi per le parti i difensori, come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato, in fatto e in diritto, quanto segue.

## FATTO

La società ricorrente, premesso che:

- il Comune di Salerno, dovendo procedere alla ristrutturazione ed ammodernamento dello Stadio Vestuti ed alla riqualificazione delle aree circostanti, nel mese di aprile dell'anno 2005 aveva indetto un avviso pubblico, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 100, del 2 maggio 2005, per la manifestazione di interesse, finalizzato ad individuare la disponibilità di soggetti pubblici, di soggetti privati ed operatori economici a realizzare interventi, attraverso il sistema del project financing, ai sensi degli articoli 37 bis e ss. della l. 109/1994, già inseriti nel Programma Triennale OO. PP. 2005 – 2007, fissando, quale termine di scadenza per la presentazione delle istanze, le ore 12.00 del 30 giugno 2005;
- lo studio di fattibilità posto a base dell'avviso indicativo prevedeva la possibilità di concedere, a titolo di prezzo, il diritto di superficie, ove necessario a realizzare volumetrie, da destinarsi a funzioni reddituali;
- la Ilardi Engineering s. r. l., la cui ragione sociale odierna è Fintur s. r. l., in data 30.06.2005 aveva prodotto istanza, protocollata al n. 56480, al fine d'essere individuata quale soggetto promotore dell'intervento, denominato "Ristrutturazione Stadio Vestuti", indicato al numero 5 dell'avviso pubblico, corredandola di:
  - 1) studio di inquadramento territoriale ambientale;

- 2) studio di fattibilità;
  - 3) progetto preliminare;
  - 4) bozza di convenzione;
  - 5) piano economico – finanziario;
  - 6) specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione;
  - 7) indicazione degli elementi di cui all'art. 21, comma 2 lettera b);
  - 8) brevi note sulla Ilardi Engineering s. r. l., corredate da certificato camerale e certificato d'iscrizione al Casellario delle Società di ingegneria;
- terminato l'esame delle istanze, con delibera n. 313 del 21.03.2008, la Giunta Comunale di Salerno, adeguandosi alle conclusioni, alle quali era pervenuta la Commissione giudicatrice preposta, la quale “tenuto conto delle sopraesposte motivazioni di ordine urbanistico, architettonico, tecnico, finanziario, economico ed amministrativo”, aveva ritenuto d'individuare la proposta della Ilardi Engineering s. r. l. di pubblico interesse, a condizione che venissero fornite specifiche integrazioni, l'aveva dichiarata – in via provvisoria – di pubblico interesse, individuandola quale soggetto promotore dell'intervento;
- in data 24 ottobre 2008, la Fintur s. r. l. aveva fornito le integrazioni richieste, trasmettendo, tra l'altro, con nota acquisita al protocollo dell'Ente, al n. A 168852, “E. lo schema integrato della Convenzione”, nel quale, all'art. 6 – “Concorso di risorse pubbliche” – era espressamente previsto che: “L'Amministrazione comunale, al fine di assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico – finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare, si obbliga a costituire in favore del concessionario il diritto di superficie ex art. 952 e 955 codice civile (con scadenza novanta novennale) sulle aree

individuate nel progetto preliminare, perché questi possa realizzare i beni immobili in elevazione (uffici e locali commerciali) e nel sottosuolo (box auto ad uso privato) in conformità al progetto preliminare, costituenti la proprietà superficiaria futura nella titolarità del concessionario”;

- la Commissione giudicatrice, nominata per l'esame degli atti tecnici ed economici delle proposte di progetto di finanza e per la conseguente valutazione, al termine dei lavori, con verbale del 30.10.2008, aveva ritenuto “di confermare che la proposta, così come integrata, è “fattibile” e può essere dichiarata definitivamente di “pubblico interesse” ed il proponente, Società Ilardi Engineering s. r. l., può essere individuato quale “promotore” dell'intervento di project financing “Ristrutturazione Stadio Vestuti”;

- la Giunta Comunale di Salerno, in conformità alle decisioni della Commissione, con delibera n. 1165 del 31.10.2008, ne aveva recepito le valutazioni ed aveva dichiarato, in via definitiva, la “fattibilità” della proposta, presentata dalla società e “promotore” dell'intervento di “Ristrutturazione Stadio Vestuti” la Società Ilardi Engineering s. r. l., ed aveva stabilito di trasmettere al SUAP, in ottemperanza alla disposizione sindacale, n. 197076 del 12.12.2007, gli atti relativi, per l'avvio della seconda fase;

- avverso gli atti della procedura, l'altro soggetto partecipante aveva proposto ricorso a questo T. A. R. Campania – Salerno, incardinato con il numero di R. G. 276/2009;

- tale circostanza aveva procurato un arresto dell'intera procedura, che aveva ricominciato il proprio corso, solo dopo la pubblicazione della sentenza, n. 12667 del 17.11.2010, dichiarativa dell'improcedibilità del ricorso e dei motivi aggiunti proposti, a seguito della manifestazione, da

parte dei ricorrenti, della sopravvenuta carenza d'interesse alla decisione;

- in tale giudizio il Comune di Salerno, regolarmente costituito, aveva illustrato la regolarità, la legittimità e la rispondenza all'interesse pubblico degli atti posti in essere e delle scelte operate, nonché la particolare meritevolezza della proposta prescelta;

- il procedimento aveva avuto nuovamente avvio in data 15.12.2010, quando, con nota prot. n. 242767, il Responsabile del Procedimento, dott. Alberto Di Lorenzo, ne aveva comunicato la ripresa alla Fintur, nonché l'indizione della successiva fase di gara;

- ancor prima di procedere all'indizione della gara, in considerazione anche del notevole lasso di tempo intercorso, l'Amministrazione aveva peraltro rilevato l'opportunità di sottoporre il suindicato progetto preliminare ad una conferenza di servizi preliminare, ex art. 14 bis l. 241/1990, anche al fine di recepire, prima della gara, eventuali prescrizioni che gli enti, preposti alla tutela dei diversi interessi pubblici coinvolti, avessero ritenuto necessario d'indicare;

- la conferenza di servizi era stata indetta, con decreto del Direttore Staff Sindaco e Responsabile del Procedimento, dott. Alberto Di Lorenzo, del 20.04.2011, per il giorno 25 maggio 2011;

- la conferenza dei servizi aveva emesso una serie di pareri favorevoli e prescrizioni, con l'invito ad adeguare il progetto alle indicazioni impartite ed a quelle, che avrebbero potuto sopraggiungere dal CONI, onde consentire l'indizione della successiva fase di gara;

- che, tuttavia, il Comune di Salerno s'era determinato per un ulteriore arresto procedimentale; e, infatti, con nota, prot. n. P 27550 del 14.02.2012, il Direttore dello Staff del Sindaco aveva informato che l'Amministrazione,

nel rispetto dell'articolo 112 del d. l.vo 163/2006, aveva avviato le procedure necessarie ad individuare un soggetto, di cui al capo II del d. P. R. 207/2010, art. 44 e ss. (culminate nella determina n. 5018 del 22.11.2011), “cui affidare l'effettuazione delle attività di verifica del progetto preliminare (...) Gli esiti delle verifiche operate sono contenute nel rapporto finale di controllo tecnico che si trasmette in uno alla presente”, ed aveva invitato la Fintur a “formulare le proprie determinazioni e controdeduzioni in merito alla possibile risoluzione delle criticità elencate nel predetto rapporto entro e non oltre la data del 5 marzo 2012. Tanto al fine di consentire al Responsabile del Procedimento di chiudere le attività di verifica e procedere alla validazione del progetto in esame”;

- in ordine allo schema di convenzione, il soggetto prescelto per l'attività di verifica aveva formulato “nessuna osservazione”;

- in data 24.02.2012, la Fintur aveva trasmesso al Comune di Salerno una prima nota, contenente precisazioni sui contenuti delle attività di verifica, ed aveva manifestato la propria disponibilità all'esame ed alla risoluzione di eventuali criticità, “purché riferibili alla attuale fase del progetto preliminare” e, di seguito, in data 13.03.2012, con prot. n. A 45608, un ulteriore e circostanziato riscontro alle osservazioni ed alle richieste, formulate dall'organismo di verifica, in relazione alle attività svolte dal tecnico incaricato;

- a tale nota faceva seguito quella, prot. n. P 50936 del 19.0.2012, con la quale il Direttore dello Staff del Comune di Salerno ed il R. U. P. avevano invitato la società ad un incontro, per il giorno 3 aprile 2012;

- in tale data era stato deciso, tra l'altro (cfr. verbale del 3.04.2012), che il

promotore avrebbe:

- d) ripresentato il progetto preliminare, completo di tutti gli elaborati previsti dal d. P. R. 554/99, con recepimento di tutte le osservazioni di cui al rapporto finale della Rina Check, entro 60 giorni;
- e) elaborato una tavola specificamente dedicata alla verifica degli standard urbanistici, entro 60 giorni;
- f) aggiornato tutti gli elaborati (PEF, convenzione etc.), costituenti l'originaria proposta, con il recepimento di tutte le osservazioni formulate nel rapporto di controllo finale, entro 60 giorni;
- g) il Comune si impegnava, dal proprio canto, a concedere maggiori tempi per l'asseverazione del PEF, ove richiesto dal promotore, e/o nel caso di ritardo nella ricezione del riscontro da parte della Direzione Regionale MIBAC e/o della Soprintendenza Archeologica, in quanto non dipendenti dal promotore.

Le somme, necessarie alla esecuzione di indagini geoarcheologiche e/o geotecniche, nonché quelle necessarie all'attività di verifica e validazione del livello preliminare della progettazione, come pure quelle relative ai rimborsi per le attività interne degli uffici, avrebbero dovuto essere aggiunte ai costi nel nuovo PEF o, se già previste, avrebbero dovuto essere puntualmente esplicitate;

- la Fintur, aderendo alle richieste formulate dall'Amministrazione comunale, in data 4.06.2012 aveva trasmesso il progetto preliminare aggiornato, protocollato in data 5.06.2012 con il n. 2012/107568, e, in data 26.06.2012, prot. n. 123757, gli elaborati n. 7 ("Studio di fattibilità") e n. 16 ("Piano economico finanziario") e, con prot. n. 124641, l'aggiornamento dell'elaborato n. 15 ("Calcolo sommario della spesa");



- quindi, in data 13.07.2012, la Fintur, con nota prot. n. 136791, aveva trasmesso al Comune di Salerno il Piano Economico Finanziario asseverato, corredato dall'elaborato n. 7 ("Studio di fattibilità"), timbrato dalla società incaricata dell'asseverazione e lo "Studio di fattibilità" aggiornato, in duplice copia;
- inopinatamente, in data 27.07.2012, la Fintur aveva ricevuto la nota, prot. n. 142899, con la quale le era stato comunicato l'avvio del procedimento di revoca della nomina di promotore, di cui alla delibera di G. M., n. 1165 del 31.10.2008, basato sul parere contrario, espresso in data 12.07.2012 da parte della Commissione Consiliare Urbanistica, alla concessione del diritto di superficie per anni novantanove, perché il progetto proposto avrebbe determinato un eccessivo carico insediativo in una zona, già altamente urbanizzata e densamente popolata, e perché si sarebbe creata una concentrazione di numerose funzioni, in spazi relativamente limitati e, da ultimo, per la commistione tra superfici pubbliche e superfici private;
- la Fintur, con nota prot. n. A 150945 del 6.08.2012, aveva ribadito la contraddittorietà del preavviso di revoca, rispetto agli atti, adottati sino a quel momento dal Comune, precisando, tra l'altro, che "gli attuali carichi insediativi risultano non solo pienamente equilibrati ma anche suscettivi di significativo miglioramento dalle dotazioni di parcheggi e servizi pubblici, di cui la zona in trattazione è assolutamente carente";
- con nota, prot. n. P 158285 del 27.08.2012, il Direttore dello Staff del Sindaco del Comune di Salerno aveva riscontrato la predetta nota, precisando che l'avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 21 quinquies l. 241/1990, era conseguenza dell'attività procedimentale, necessaria a confermare l'idoneità del provvedimento, poi revocato, a produrre ulteriori

effetti;

- in data 2 ottobre 2012, con nota prot. n. P 182309, il Direttore dello Staff del Sindaco del Comune di Salerno aveva comunicato, alla ricorrente, l'adozione da parte della Giunta Comunale della delibera n. 774 del 29.09.2012, di revoca della fattibilità della proposta e della nomina, quale soggetto promotore per l'intervento "Ristrutturazione dello Stadio Vestuti", nonché la revoca delle delibere di G. C. nn. 313 del 21.03.2008 e 1165 del 31.10.2008;

- con delibera n. 774 del 27.09.2012, pubblicata il 2.10.2012, la Giunta Comunale di Salerno, svolto un excursus dell'intera vicenda, premesso che "la nuova ipotesi progettuale è stata oggetto d'istruttoria da parte del gruppo di lavoro costituito, con disposizione del Segretario Generale prot. n. 110349 del 09.06.2011, presso lo Staff Sindaco, come da resoconto agli atti dell'ufficio; che al termine della predetta istruttoria è emerso che, preliminarmente all'approvazione del progetto ed alla procedura di evidenza pubblica, il Consiglio Comunale dovesse esprimersi, quale unico organo competente, sulla concessione del diritto di superficie, per novantanove anni, sulle aree corrispondenti alla realizzazione dei box privati da destinare alla libera commercializzazione e di quelle da destinare a direzionale e commerciale, nonché sulla variazione dello strumento urbanistico; che, pertanto, il passaggio in Consiglio Comunale costituiva un presupposto indispensabile per il prosieguo della procedura; che, per le predette finalità, il progetto in questione, con l'allegato resoconto dell'istruttoria, è stato trasmesso, in data 12 luglio 2012, alla competente commissione urbanistica per il prescritto parere; che, nella seduta del 12.07.2012, come da allegato verbale agli atti dell'ufficio, la Commissione

Urbanistica, dopo ampia disamina del progetto, all'unanimità ha espresso “parere contrario alla concessione del diritto di superficie, per novantanove anni, a titolo di prezzo ex art. 143 del Codice dei Contratti, delle aree corrispondenti alla realizzazione dei box privati da destinare alla libera commercializzazione, nonché delle aree corrispondenti alla parte direzionale e commerciale, in quanto il progetto proposto determina un eccessivo carico insediativo in una zona già di per sé altamente urbanizzata e densamente popolata. La concentrazione di numerose funzioni in spazi relativamente limitati, inoltre, implica una commistione tra superfici pubbliche e superfici private”; considerato “che occorre prendere atto delle valutazioni espresse dalla Commissione Consiliare Urbanistica, nella sua qualità di organo rappresentativo del Consiglio Comunale; che, per la su(a)indicata finalità, con nota prot. n. 142899 del 24.07.2012, è stato comunicato, alla Fintur, l'avvio del procedimento di cui all'art. 21 quinquies l. 241/90 e ss. mm. ii., di revoca della nomina di Promotore; che con nota prot. n. 150945 del 6.08.2012 la Soc. Fintur ha riscontrato la comunicazione di cui al punto precedente, formulando le proprie osservazioni e richiedendo la “rivalutazione della determinazione” dell'Amministrazione; che con nota, prot. n. 158285 del 27.08.2012, si è dato riscontro alla richiesta della Fintur, ribadendo le motivazioni che hanno determinato l'ufficio a procedere all'avvio del procedimento di revoca di nomina del promotore e confermando la decisione assunta; che ai sensi dell'art.21 quinquies della vigente l. 241/1990, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, il provvedimento amministrativo può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato

ovvero da altro organo previsto dalla legge; che, nel caso specifico, la revoca non riguarda l'atto conclusivo della procedura di evidenza pubblica (aggiudica definitiva) ma bensì un atto endoprocedimentale, quale la dichiarazione del pubblico interesse della proposta, che rappresenta il primo stadio di un complesso procedimento di carattere sostanzialmente unitario, ma pur sempre articolato in diverse fasi"; atteso "che occorre procedere alla chiusura del procedimento in questione revocando le delibere di G. C. nn. 313 del. 21/03/2008 e 1165 del 31.10.2008 (e) con le quali si dichiarava la fattibilità della proposta presentata dalla Società Ilardi Engineering s. r. l. (ora Fintur s. r. l.), se ne affermava la natura di "pubblico interesse" e si nominava la predetta Società Promotore dell'intervento "Ristrutturazione dello Stadio Vestuti"; visto che il Direttore dello Staff Sindaco ha espresso, ai sensi dell'art. 49 del d. lgs. n. 267/2000, parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta; "ha deliberato di " 1) prendere atto del parere della missione Consiliare Urbanistica, espresso sul progetto di Project Financing "Ristrutturazione dello Stadio Vestuti", nella seduta del 12 luglio 2012 con il quale la citata commissione, dopo ampia disamina del progetto, all'unanimità, ha espresso "parere contrario alla concessione del diritto di superficie, per novantanove anni, a titolo di prezzo ex art. 143 del Codice dei Contratti, delle aree corrispondenti alla realizzazione di box privati da destinare alla libera commercializzazione, nonché delle aree corrispondenti alla parte direzionale e commerciale, in quanto il progetto proposto determina un eccessivo carico insediativo in una zona già di per sé altamente urbanizzata e densamente popolata; 2) prendere atto che con nota prot. n. 142899 del 24.07.2012, è stato comunicato, alla Società Fintur s. r. l., l'avvio del

procedimento di cui all'art. 21 quinquies l. 241/90 e ss. mm. ii., di revoca della nomina del Promotore; 3) revocare, per l'effetto, ai sensi dell'art. 21 quinquies della vigente l. 241/90, le delibere di G. C. nn. 313 del 21/03/2008 e 1165 del 31/10/2008, con le quali è stata dichiarata la fattibilità della proposta presentata dalla Società Ilardi Engineering s. r. l. (ora Fintur s. r. l.), se ne è affermata la natura di "pubblico interesse" e si è nominata la predetta Società promotore dell'intervento "Ristrutturazione dello Stadio Vestuti", ai sensi dell'art. 37 ter della l. 109/94; 4) dare mandato di procedere alla eliminazione dell'intervento in questione, dalla programmazione triennale dei lavori pubblici; 5) dare mandato allo Staff del Sindaco, quale ufficio competente in materia di partenariato pubblico – privato, di procedere alla individuazione di possibili forme di valutazione dell'interesse del mercato privato alla realizzazione/gestione della descritta opera pubblica; 6) dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa; 7) mandare allo Staff Sindaco e al Settore Ragioneria, per quanto di competenza";

- a seguito d'istanza d'accesso, ed avuta conoscenza degli atti richiamati nei provvedimenti impugnati, giammai comunicati e/o inviati alla società ricorrente, la stessa impugnava i provvedimenti, in epigrafe specificati, per i seguenti motivi:

- 1) Violazione e falsa applicazione di legge (art. 97 Costituzione; artt. 3, 7, 8, 10 e 10 bis, 21 quinquies della l. n. 241 del 1990; art. 41 Carta dei diritti fondamentali di Nizza del 7.12.2000); Violazione delle garanzie partecipative prescritte dalla legge sul procedimento amministrativo; Eccesso di potere (carenza di istruttoria – difetto assoluto di motivazione – erroneità del presupposto – sviamento – illogicità ed ingiustizia manifesta):

i presupposti che avevano indotto l'Amministrazione Comunale di Salerno ad una nuova valutazione dell'interesse pubblico erano "erronei ed illogici"; l'art. 21 quinquies della legge n. 241 del 1990 subordina la possibilità della revoca del provvedimento amministrativo alla presenza di tre presupposti alternativi, individuati in "sopravvenuti motivi di pubblico interesse", nel caso del "mutamento della situazione di fatto", ovvero nella "nuova valutazione dell'interesse originario", elementi tutti comportanti un mutamento dei presupposti, a fondamento del provvedimento originario, da individuare perciò a fronte di questi, così da assicurare la legittimità del provvedimento di secondo grado; nella specie, nell'arco temporale, intercorso dall'adozione della delibera di G. C. n. 1165/2008 all'attualità, non si erano verificati sopravvenuti motivi di pubblico interesse, né un mutamento della situazione di fatto, né tanto meno sarebbe stata giustificata una nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, che militava invece – ad avviso della ricorrente medesima – ora come allora, alla realizzazione dell'intervento in questione; inoltre, contrariamente a quanto riportato nel "considerato" della delibera della G. C. di Salerno, n. 774/2012, non corrispondeva al vero che "la revoca non riguarda l'atto conclusivo della procedura di evidenza pubblica (aggiudica definitiva), bensì un atto endoprocedimentale, quale la dichiarazione del pubblico interesse della proposta, che rappresenta il primo stadio di un complesso procedimento di carattere sostanzialmente unitario, ma pur sempre articolato in diverse fasi", posto che la revoca, deliberata dalla Giunta, si riferiva all'atto conclusivo della prima fase dell'iter del project financing, cioè alla scelta del progetto, alla dichiarazione del pubblico interesse dell'opera, ed alla scelta del promotore, atto che, lungi dall'aver natura

endoprocedimentale, era un atto perfetto, e produttivo di effetti stabili e duraturi, che avevano ingenerato nella società ricorrente non solo “aspettative legittime”, anche in ordine all’affidamento concernente la prosecuzione dell’iter, ma veri e propri diritti soggettivi;

- 2) Violazione e falsa applicazione di legge (artt. 41 e 97 Costituzione; artt. 3, 7, 8, 10 e 10 bis, 21 quinquies della l. n. 241 del 1990; art. 41 Carta dei diritti fondamentali di Nizza del 7.12.2000; artt. 37 bis e ss. della l. 109/1994; artt. 1 e 128 d. l.vo 163/2006, art. 49 d. l.vo 267/2000); Violazione del principio del “contrarius actus”; Eccesso di potere (illogicità – abnormità – sviamento – contraddittorietà): attesa la carenza dei presupposti, richiesti dall’articolo 21 quinquies l. 241/1990, e tenuto conto del decorso di un notevole lasso di tempo, dall’adozione degli atti revocati, nonché della posizione di affidamento legittimo della Fintur, il provvedimento impugnato doveva considerarsi, per la ricorrente, sicuramente illegittimo; in particolare, la “persistenza” del potere di autotutela, cui erano finalizzate le determinazioni di revoca e di annullamento, non poteva “spingersi fino al punto di trasformarsi in un indistinto illegittimo ed illogico ripensamento da parte dell’Amministrazione circa le scelte ampiamente motivate e vincolanti precedentemente effettuate”, posto che “la certezza del diritto e la stabilità delle relazioni con gli amministrati costituisce un limite invalicabile per l’esercizio dell’autotutela”; non si poteva, inoltre, tralasciare la circostanza che il Comune di Salerno, in pretesa applicazione della normativa, aveva sottoposto la proposta della ricorrente “ad un numero spropositato di attività di riesame non richieste, al solo fine di provare a individuare criticità inesistenti”; in maniera, poi, del tutto illogica ed apodittica, la Giunta aveva

dato mandato di procedere all'eliminazione dell'intervento di ristrutturazione dello Stadio Vestuti dalla programmazione triennale dei lavori pubblici e aveva dato mandato allo Staff del Sindaco, quale ufficio competente in materia di partenariato pubblico – privato, di procedere all'individuazione di possibili forme di valutazione dell'interesse del mercato privato alla realizzazione/gestione della descritta opera pubblica; ancora, osservava la ricorrente, l'approvazione definitiva del programma triennale, unitamente all'elenco annuale dei lavori da realizzare, era stata effettuata dal Consiglio Comunale, con l'approvazione del bilancio preventivo, del quale il programma costituiva parte integrante, ai sensi dell'art. 128 del d. l.vo 163/2006; pertanto, in applicazione del principio del “contrarius actus”, ogni decisione in ordine all'eliminazione dell'intervento dal piano triennale avrebbe dovuto coinvolgere il Consiglio Comunale; ancora, ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 del codice dei contratti, le disposizioni del medesimo trovano applicazione unicamente con riferimento alle procedure, i cui bandi siano stati pubblicati dopo la sua entrata in vigore, ipotesi che nella specie non ricorreva, atteso che il bando era stato pubblicato nel mese di maggio 2005, in tal modo rendendo applicabile la previgente disciplina, in tema di finanza di progetto, di cui all'articolo 37 bis e ss. della l. 109 del 1994, con le scansioni temporali in essa previste, che erano state invece, ad avviso della ricorrente, illegittimamente disattese; ancora, la delibera di G. C. n. 774/2012 sarebbe stata altresì illegittima, poiché non recava il parere del responsabile della ragioneria, in violazione dell'art. 49 del d. l.vo 267/2000, essendosi la Giunta limitata a dichiarare che l'atto non comportava impegno di spesa, ma non avendo evidenziato che, in presenza di una rilevante diminuzione di



entrate, quantificabile in € 340.000,00 per il rimborso dovuto dal concessionario per le attività degli uffici comunali, sarebbe stato indispensabile, per la legittimità e la regolarità della deliberazione medesima, acquisire il parere obbligatorio del Responsabile della Ragioneria;

- 3) Violazione e falsa applicazione di legge (artt. 36 e 38 d. l.vo 267/2000; art. 21 Statuto Comune di Salerno; art. 48, lettera E), del Regolamento delle Adunanze Consiliari del Comune di Salerno, così come integrato dalla delibera del C. C., n. 26 del 21.10.1975) – Incompetenza – Eccesso di potere (carenza e superficialità dell'istruttoria – contraddittorietà): la ricorrente osservava come, in contrasto con la rubricata disciplina legislativa, statutaria e regolamentare:

- 1) la Commissione Consiliare Urbanistica non era affatto, come risultava dalle considerazioni della delibera di G. C. n. 774/2012, organo deliberante e/o rappresentativo del Consiglio Comunale, bensì organo di supporto, che svolge attività consultiva, referente, istruttoria di studio e ricerca;

- 2) i pareri resi dalla Commissione Consiliare Urbanistica non sono vincolanti, né tampoco

- 3) sostitutivi delle deliberazioni del Consiglio;

- 4) il parere della Commissione Consiliare Urbanistica del 12.07.2012 era stato sollecitato con nota, prot. n. I 135580 del 12.07.2012, a firma del Dirigente dello Staff del Sindaco, soggetto non contemplato tra coloro che sono abilitati a richiedere tali pareri e ad investire l'organo di tale compito.

Inoltre, il parere reso dalla Commissione Consiliare Urbanistica in data 12.07.2012 sarebbe stato, ad avviso della ricorrente, “assolutamente illogico, dal momento che l'organo si è espresso negativamente sulla durata novantanovenale della concessione del diritto di superficie delle aree

corrispondenti alla realizzazione di box privati da destinare alla libera commercializzazione, nonché delle aree corrispondenti alla parte direzionale e commerciale, in aperto ed immotivato contrasto con quanto è stato fatto per altri analoghi interventi di project financing”; né rispondeva al vero la circostanza, secondo la quale “il progetto proposto determina un eccessivo carico insediativo in una zona già di per sé altamente urbanizzata e densamente popolata”, dal momento che l’intervento aveva invece “un indubbio potere deflattivo delle criticità della zona, contribuendo — come è riportato anche negli atti consegnati al Comune — alla riqualificazione della zona, non solo in termini edilizi ed urbanistici, traducendosi peraltro anche in un miglioramento ambientale, contribuendo ad abbattere livelli di inquinamento ambientale dovuti al traffico” della stessa; del pari non calzante era il rilievo, secondo cui la concentrazione di numerose funzioni in spazi relativamente limitati implicherebbe una commistione tra superfici pubbliche e superfici private: tale circostanza, “oltre a non essere conforme alla realtà, assurge a mera declaratoria apodittica e di stile, dal momento che non è la funzione alla quale è adibito un bene a connotarne il regime di proprietà pubblica e/o privata”; e, in ogni caso, a fronte di aree che permanevano in proprietà del Comune, dopo la realizzazione dell’intervento era prevista a favore del promotore, per alcune aree, una concessione trentennale, e, per altre, la concessione del diritto di superficie per novantanove anni, durante i quali lo stesso era obbligato anche alla manutenzione; mentre, decorsi tali termini, entrambe le aree sarebbero rientrate nella disponibilità dell’Ente; detta soluzione era stata adottata, anche per altri interventi locali di finanza di progetto, e, pertanto, il diverso avviso espresso nella vicenda de qua comportava una disparità di

trattamento con ipotesi analoghe e con decisioni, in precedenza assunte dai competenti organi comunali; lo sviamento di potere era poi, per la ricorrente, palese, allorché, dopo aver espunto l'intervento dal programma triennale delle opere pubbliche, l'Amministrazione aveva conferito mandato allo Staff del Sindaco di procedere alla individuazione di "possibili forme di valutazione dell'interesse del mercato privato alla realizzazione/gestione" dell'opera pubblica in oggetto.

Era, quindi, formulata istanza risarcitoria, posto che l'avviso di pubblico del maggio 2005 prevedeva che il proponente avesse diritto all'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo dei diritti sulle opere d'ingegno, ex art. 2578 cod. civ., per un massimo del 2,5% del valore dell'investimento, come desumibile dal piano economico – finanziario; orbene, il piano economico – finanziario, presentato dalla Fintur, prevedeva, a fronte di investimenti per € 39.980.000,00, un rimborso per il promotore di € 19.698.000,00, e tale era la somma domandata a titolo di risarcimento del danno, cui doveva essere aggiunta l'indennità, espressamente prevista dall'articolo 21 quinquies della l. 241/1990, che doveva coprire i costi fin qui sopportati dalla società ricorrente, ammontanti, all'attualità, ad € 995.000,00; laddove una qualsiasi interpretazione, che tendesse a sostenere l'insindacabile natura del potere esercitato dal Comune e, per questa via, l'irresponsabilità civile dell'Amministrazione, avrebbe comportato la nullità della clausola, ex art. 1355 cod. civ., in quanto si sarebbe configurata come condizione meramente potestativa; tra l'altro, con particolare riferimento all'impossibilità, per il promotore, di avanzare pretese risarcitorie, la clausola sarebbe risultata nulla, per contrasto con l'art. 1229, comma 1, cod.

civ., in considerazione del fatto che il patto di esonero dalla responsabilità, se riferito a contratti per la realizzazione di opere pubbliche, ed in particolare agli obblighi precontrattuali, sarebbe stato da considerarsi nullo.

La società ricorrente rivolgeva, quindi, istanza affinché, sulla base della valutazione degli atti posti in essere dal Comune di Salerno e della violazione del legittimo affidamento ingenerato nella stessa, il Tribunale procedesse al riconoscimento del diritto della Fintur s. r. l. al risarcimento dei danni, nonché dell'indennità e del rimborso spese, sostenute per le attività fin qui poste in essere, nella misura in precedenza indicata, od in quella, minore o maggiore, ritenuta di giustizia.

Infine, la ricorrente chiedeva che il Tribunale disponesse, ai sensi dell'art. 63, comma 2, del d. l.vo 2.07.2010, n. 104, l'acquisizione degli atti, sui quali i provvedimenti impugnati si fondavano.

Seguiva il deposito di documentazione, anche inerente i costi sopportati per la progettazione della ristrutturazione dello Stadio Vestuti, nell'interesse della ricorrente.

Si costituiva in giudizio il Comune di Salerno, con atto di stile, depositando la documentazione pertinente al ricorso; indi l'ente produceva in giudizio memoria difensiva, nella quale, ripercorso l'iter procedimentale che aveva condotto all'impugnata revoca, sosteneva che il progetto presentato dalla ricorrente era "sfornito delle caratteristiche tecniche relative all'effettiva fattibilità"; e, premessa la legittimità della stessa revoca, in quanto determinata da una rinnovata valutazione dell'interesse pubblico (e, quindi, l'impossibilità per il Tribunale d'accogliere la richiesta di risarcimento del danno, formulata ex adverso), deduceva "l'abnormità della somma richiesta dalla società ricorrente a titolo di indennizzo, comunque non supportata da

adeguati elementi probatori”.

Seguiva il deposito di memoria riepilogativa, nell'interesse della ricorrente, in cui la stessa, ribadita viceversa l'illegittimità delle determinazioni adottate dal Comune di Salerno, specificava la richiesta di risarcimento del danno, nelle sue varie voci, quantificandola in oltre 35 milioni di euro; e, per il caso in cui il Tribunale avesse concluso per il rigetto di tale richiesta (e, quindi, per la correttezza delle decisioni, assunte dal Comune), chiedeva che l'indennizzo spettante fosse quantificato in misura pari al danno emergente, pari ad € 8.236.430,34, oltre interessi e rivalutazione monetaria.

La ricorrente, nell'imminenza della discussione, rassegnava anche note di replica alle argomentazioni difensive dell'Amministrazione.

Alla pubblica udienza del 5.12.2013, il ricorso era trattenuto in decisione.

## DIRITTO

Il ricorso è fondato.

Carattere dirimente, con assorbimento delle ulteriori censure prospettate, riveste la considerazione di taluni profili di illegittimità della delibera della Giunta Comunale di Salerno, n. 774 del 26 settembre 2012, opportunamente posti in risalto dalla società ricorrente.

In primo luogo, s'osserva che:

ai sensi dell'articolo 36, n. 1, del d. l.vo 267/2000: “Sono organi di governo del Comune il Consiglio, la Giunta, il Sindaco”; l'art. 38, poi, al comma 6, prescrive che: “Quando lo statuto lo prevede, il consiglio si avvale di commissioni costituite nel proprio seno con criterio proporzionale. Il regolamento determina i poteri delle commissioni e ne disciplina l'organizzazione e le forme di pubblicità dei lavori”;

ai sensi dell'art. 21 dello Statuto del Comune di Salerno, rubricato

“Funzioni”: “1. Le Commissioni hanno il compito di coadiuvare il Consiglio nell’esercizio delle sue funzioni di indirizzo e di controllo politico – amministrativo. 2. Svolgono attività consultiva, referente, istruttoria di studio e ricerca. 3. In particolare, salvo le ulteriori previsioni disciplinate dal Regolamento, ciascuna Commissione esprime pareri di propria iniziativa o su richiesta del Consiglio Comunale o della Giunta”;

ai sensi dell’art. 48, lettera E), del Regolamento delle Adunanze Consiliari del Comune di Salerno, rubricato “Compiti delle Commissioni”: “Le commissioni consiliari hanno il compito di esaminare preventivamente le questioni di competenza consiliare e di esprimere su di esse il loro parere. Possono altresì essere chiamate ad esprimere pareri su altre questioni che Giunta e Sindaco ritengono di sottoporre loro. Nei casi di comprovata urgenza, la Giunta può portare direttamente le sue proposte al dibattito consiliare; ma, ove il Consiglio non riconosca i termini dell’urgenza, la proposta è rinviata all’esame della Commissione. Le Commissioni, su mandato del Consiglio, possono predisporre proposte di deliberazioni, regolamenti attuativi e lavori preparatori per interventi in determinati settori”.

Dalla riferita disciplina di marca sia legislativa, sia statutaria, sia regolamentare, emerge con assoluta chiarezza che le Commissioni Consiliari sono organi consultivi degli organi deliberanti del Comune.

In quanto tali, i pareri delle stesse commissioni, espressione della funzione consultiva, non possono tenere luogo delle decisioni, riservate agli organi di amministrazione attiva dell’ente locale.

Tra l’altro, gli stessi pareri, espressi dalle commissioni consiliari, non sono vincolanti (arg. ex T. A. R. Puglia – Lecce, Sez. I, 31/03/2003 (ud.

19/03/2003), n. 1415).

Nella specie, dalla lettura della deliberazione giuntales gravata, si evince come – in contrasto con le suindicate regole – il parere espresso dalla Commissione Consiliare Urbanistica, nella seduta del 12.07.2012, abbia assunto un atipico, immotivato ed illegittimo contenuto decisionale.

Tanto si ricava, “ictu oculis”, dal “considerato” della prefata deliberazione, ove si sostiene che occorre “prendere atto” delle valutazioni espresse dalla citata Commissione, “nella sua qualità di organo rappresentativo del Consiglio Comunale”; nonché dal dispositivo della stessa deliberazione, nel quale si ribadisce la volontà di “prendere atto” di tale parere; dopo di che, senza l’espressione, da parte dell’organo giuntales, di alcuna autonoma valutazione, si passa a dar conto dell’adozione degli atti, finalizzati alla revoca della nomina del promotore del progetto di project financing di ristrutturazione dello Stadio Vestuti in Salerno, ovvero della comunicazione d’avvio del procedimento e della conseguente revoca delle delibere giuntales n. 313/2008 e 1165/2008, oltre all’eliminazione dell’intervento in questione dalla programmazione triennale dei lavori pubblici.

Quel che si vuole evidenziare – in sostanza – è che il parere in questione, dalla piana lettura della delibera gravata, assurge ad unico ed esclusivo supporto motivazionale della medesima, che in esso s’immedesima e s’esaurisce, senza che la Giunta mostri di aver svolto, in merito alla complessa questione esaminata, alcuna valutazione autonoma.

Ma, così facendo, il parere della Commissione Consiliare Urbanistica, lungi dall’atteggiarsi come manifestazione di un mero apporto consultivo, ha surrettiziamente ed immotivatamente assolto una funzione decisoria, in contrasto per di più con la sua natura non vincolante.

È evidente, del resto, che un tal modo di procedere s'è altresì risolto in un evidente difetto di motivazione della deliberazione gravata, il quale vizio rileva peraltro – così trascorrendo agli altri profili di illegittimità dell'atto impugnato – anche sotto altri, concorrenti, profili.

La deliberazione gravata, in particolare, non tiene minimamente conto degli esiti dell'istruttoria, svolta dal gruppo di lavoro costituito presso lo Staff del Sindaco: pur essendo citato nelle premesse della stessa delibera, infatti, il relativo “resoconto agli atti dell'Ufficio” è stato completamente ed immotivatamente obliterato, assegnandosi, viceversa, rilievo decisivo ed assoluto al suindicato parere della Commissione Urbanistica.

Vale la pena, allora, di riportare, di seguito, per intero gli esiti dell'istruttoria, espletata dal suddetto gruppo di lavoro, come risultano dal prefato resoconto (allegato alla documentazione esibita sia dal Comune, sia dalla ricorrente):

“Nel programma triennale di opere pubbliche 2005/2007 approvato con deliberazione di C. C. n. 5/2005 veniva inserito, unitamente ad altri progetti, l'intervento di “Ristrutturazione dello Stadio Vestuti” da realizzarsi con la procedura di project financing di cui all'allora vigente art. 37 bis e ss. della L. 109/94.

L'Amministrazione, conseguentemente, pubblicava, sulla G. U. R. I. n. 100 del 2/05/2005, l'avviso indicativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 bis, comma 2, della L. n. 109/94, che fissava, quale termine ultimo per la presentazione delle proposte il giorno 30/06/2005.

Entro il predetto termine pervenivano due proposte da parte delle Soc. Orlando Caprino Caprino e la Società di Ingegneria Ilardi Engineering srl (ora Fintur sr1).



Lo Studio di fattibilità posto a base del suindicato avviso indicativo prevedeva la teorica possibilità di concedere, a titolo di prezzo, il diritto di superficie, ove necessario a realizzare volumetrie da destinarsi a funzioni reddituali, “ma riservava, all’Amministrazione, ogni valutazione di eventuali cessioni di aree/immobili di proprietà comunale, nel rispetto della normativa vigente”. A seguito della conclusione dei lavori della commissione giudicatrice, all’uopo costituita, la G. C. del 31/10/2008 con deliberazione n. 1165, nel prendere atto delle determinazioni conclusive della commissione, dichiarava la fattibilità della proposta presentata dalla Società Ilardi Engineering srl (ora Fintur srl), ne affermava la natura di “pubblico interesse” e nominava la predetta Società Promotore dell’intervento “Ristrutturazione dello Stadio Vestuti”.

Con la medesima deliberazione si stabiliva di trasmettere tutti gli atti della su indicata proposta, dal Settore OO. LL. PP. allo Sportello Unico per le Attività Produttive, in ottemperanza alla disposizione sindacale prot. n. 197076 del 12/12/2007 che stabiliva l’assegnazione, al SUAP, della seconda fase (indizione della gara per individuazione del concessionario) della procedura relativa il project inerente lo Stadio Vestuti.

Nel gennaio 2009 il proponente Arch. Orlando Caprino notificava, al Comune di Salerno, ricorso proposto innanzi al TAR, impugnando tutti gli atti relativi al. procedimento in questione conclusosi con la decisione di “fattibilità” e di “pubblico interesse” della proposta della srl “Ilardi Engineering (ora Fintur srl)” con ciò determinando l’impossibilità, per l’Amministrazione, di procedere nel prosieguo della procedura attivando l’indizione della seconda fase di gara.

In considerazione dell’eccessivo prolungarsi dei tempi di risoluzione del

ricorso dovuto essenzialmente alla richiesta, da parte del ricorrente, di cancellare il medesimo ricorso dal ruolo delle sospensive, lo Sportello Unico per le Attività Produttive ha richiesto, in data 1/03/2010, al competente Settore Avvocatura di attivarsi al fine di depositare una cd. istanza di prelievo per richiedere la trattazione anticipata dell'udienza di discussione del ricorso, stante le motivazioni di pubblico interesse di portare a compimento la procedura di project financing.

A seguito della predetta istanza il TAR di Salerno fissava la discussione del merito in data 4/11/2010 nel corso della quale si è preso atto della sopravvenuta carenza d'interesse alla definizione del giudizio e, pertanto, il Tribunale ha proceduto, con la sentenza n. 12667 del 17/11/2010, a dichiarare improcedibile in ricorso in questione.

Venuto meno l'impedimento al prosieguo della procedura, l'Ufficio, nell'ottica di procedere all'indizione della successiva fase di gara, ha richiesto al proponente di consegnare la cauzione provvisoria del 2% di cui all'art. 75 del D. Lgs. n. 263/06 e di indicare (nel rispetto di quanto dichiarato nella prima fase della procedura) il soggetto in possesso dei requisiti di cui all'art. 98 del DPR 554/99 che il promotore medesimo si era impegnato a costituire.

Il notevole lasso di tempo intercorso dall'individuazione del Promotore ha fatto sorgere l'opportunità, prima di procedere alla indizione della gara di cui sopra, di sottoporre lo stesso progetto preliminare ad una conferenza dei servizi di cui all'art. 14 bis della L. n. 241/1990, secondo il quale "per i progetti di particolare complessità inerenti opere pubbliche o di interesse pubblico, è prevista la possibilità di convocare una conferenza dei servizi che si esprime sul progetto preliminare al fine di indicare quali siano le

condizioni per ottenere, sul progetto definitivo, le intese, i pareri, le concessioni, le autorizzazioni, le licenze, i nulla osta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente”.

In data 25 Maggio 2011 si svolgeva la conferenza di servizi preliminare alla quale prendevano parte, il Servizio Trasformazioni Urbanistiche, il Settore Ambiente, il Settore Mobilità Urbana del Comune di Salerno, l'ASL SA/2 – Dipartimento di Prevenzione, il Comando Provinciale dei VV. FF., la Soprintendenza Beni Architettonici e la Soprintendenza Archeologica. Nel corso della suindicata conferenza i soggetti partecipanti, come su indicati, hanno impartito una serie di prescrizioni, da adottare per rendere il progetto assentibile.

Parallelamente con determina n. 5018 del 22/11/2011 è stato affidato l'incarico di verifica del progetto preliminare, ai sensi dell'art. 112 del Codice dei Contratti, all'Organismo di controllo Soc. RINA Check S. r. l. che, in data 7/02/2012 con prot. n. 23123, ha consegnato il rapporto finale di controllo dal quale sono emerse svariate criticità.

Facendo seguito all'acquisizione del predetto rapporto di verifica il Promotore ha richiesto, con nota prot. n. 50936 del 19/03/2012, un incontro da svolgersi in contraddittorio con l'Amministrazione ed il verificatore, con il preciso scopo di verificare le concrete possibilità di superamento delle criticità sollevate dall'Organismo di controllo.

Nel corso del predetto incontro, di cui al verbale del 3/04/2012 agli atti dell'ufficio, il Promotore nel condividere le osservazioni riportate nel rapporto finale di verifica, ha rappresentato di aver già avviato una rivisitazione del progetto preliminare, volta ad eliminare le criticità emerse che si sarebbe però tradotta in una parziale variazione di allocazione di

alcune funzioni, nonché la propria disponibilità a presentare un piano di indagini archeologiche, uno specifico elaborato tecnico dedicato alla verifica del rispetto degli standard urbanistici unitamente alla ripresentazione tutta la documentazione costituente il progetto preliminare originale, nella nuova versione aggiornata.

Nelle date 5/06/2012 prot. 107568 (progetto preliminare e convenzione), 26/06/2012 prot. 57 (piano economico finanziario non asseverato e studio di fattibilità), e 124641 (calcolo sommario della spesa), nelle more degli esiti delle indagini archeologiche, il Promotore ha consegnato tutti gli elaborati come concordati nel corso dell'incontro del 3/04/2012 che sono stati oggetto di istruttoria da parte del gruppo di lavoro; come costituito con disposizione del Segretario Generale prot. n. 110349 del 09/06/2011, ciascuno per gli aspetti di competenza.

Una prima disamina dell'elaborato progettuale ed un raffronto con il progetto dei 2008, ha rivelato una sostanziale semplificazione delle funzioni rispetto al progetto collegato alla nomina del promotore e sottoposto alla procedura di verifica.

Le motivazioni della semplificazione risiedono nella necessità di far fronte alle richieste di adeguamento alle norme formulate dagli enti preposti al rilascio di autorizzazioni e pareri, nonché alle richieste degli Uffici di questa Amministrazione, sempre finalizzate a garantire il rispetto delle norme di settore o regolamentari.

La semplificazione operata si è tradotta, in buona sostanza, in una razionalizzazione dello spazio progettato, originariamente "ingolfato" da un numero eccessivo di funzioni pubbliche, sovente, come nel caso di quelle sportive, incompatibili tra loro e con le funzioni private.

In tal senso risultano ammissibili le variazioni apportate, in aumento o diminuzione, finalizzate al miglioramento dell'opera e della sua funzionalità, non comportando esse modifiche sostanziali.

Le principali criticità rilevate nel rapporto di verifica della Rina Check Srl (tra le quali: mancato rispetto norme di settore, interferenza tra le attività proposte) possono quindi dirsi superate, fermo restando la necessità di sottoporre comunque i nuovi elaborati alla istruttoria da parte dell'organismo di verifica ai fini della validazione.

Come pure le osservazioni formulate nel corso della conferenza istruttoria del maggio 2010 appaiono accolte.

Resta da sciogliere il nodo, di notevole importanza per la fattibilità dell'opera, dell'esistenza o meno del rilevante interesse archeologico.

La Soprintendenza infatti ha approvato il piano di indagini preliminari articolato dal promotore in carotaggi e tomografie elettriche, ma i lavori non sono ancora cominciati.

Non è quindi possibile, allo stato, neppure ipotizzare presenza, natura e consistenza di eventuali rinvenienze archeologiche.

Se, cioè, in buona sostanza, qualora esse esistano, siano tali da rendere l'opera infattibile, prevedendo la stessa due livelli interrati a parcheggio che rappresentano, per quanto riguarda l'aspetto economico, sia l'elemento prezzo della operazione, che parte dell'opera pubblica.

Si allega al presente verbale una tabella riassuntiva delle funzioni e delle modifiche apportate e nella quale sono indicate anche le superfici relative.

A tal proposito si evidenzia un aumento della superficie commerciale ed una diminuzione della superficie destinata all'anagrafe comunale, con aumento del direzionale richiesto in concessione.

Come pure si registra una diminuzione del numero di posti auto pubblici, delle superfici pubbliche per attività direzionale e della superficie destinata a piazza e relativo tessuto connettivo.

Dal punto di vista della compatibilità urbanistica, l'area dello Stadio Vestuti è, nel vigente PUC, classificata interamente come area di "standard esistente" suddivisa in tre tipologie: area a verde e sport, quantizzata in Relazione di progetto in mq. 20.628; area a parcheggio pubblico (piazza), quantizzata in Relazione di progetto in mq. 2.238; area per attrezzature di interesse comune, quantizzata in Relazione di progetto in mq. 926.

La previsione di realizzare, oltre alla ristrutturazione delle attrezzature pubbliche esistenti, con localizzazione in sottosuolo dei parcheggi pubblici e una diversa articolazione delle superfici a destinazione pubblica, interventi "privati" costituiti sia da parcheggi interrati che da superfici e volumetrie commerciali/direzionali, comporta necessariamente l'attivazione di una procedura di Variante Urbanistica al vigente PUC.

A tal proposito si segnala anche che a pag. 2 dello Schema di Convenzione viene fatto riferimento ad una "conseguita conformità urbanistica delle opere previste"; mentre si evidenzia la necessità di una Variante Urbanistica.

Nel progetto presentato, sulle aree di proprietà comunale, oltre al diritto di superficie da concedersi per la realizzazione del complessivo intervento, è prevista la sovrapposizione di superfici pubbliche e private:

nel blocco n. 1: due livelli pubblici e due livelli privati;

nel blocco n. 2: due livelli pubblici e quattro livelli privati.

In riferimento al "carico urbanistico" indotto in termini di aree standard (pari a mq 6.554,00) si rileva inoltre una sovrapposizione e confusione tra la

nozione di “area” e la nozione di “superficie”.

La normativa sugli standard deve essere inquadrata nella nozione di “aree” come specificato al comma secondo dell’art. 3 del DI n. 1444/1968.

Sulla base di ciò, prescindendo dalla ubicazione in sottosuolo delle aree destinate a parcheggio pubblico o privato, si rileva che nei blocchi n. 1 e n. 2 sussiste una sovrapposizione di “superfici” pubbliche e private sulla medesima “area”.

Ma ciò comporta che in termini di “aree standard” dette superfici non possano essere calcolate per livelli, ma solo per la specifica area su cui tali livelli si articolano verticalmente.

Pertanto:

per il blocco n. 1 l’area calcolabile quale “area standard” è di mq. 1.888,60;

per il blocco n. 2 l’area calcolabile quale “area standard” è di mq. 579,20.

Con queste precisazioni, e sulla base del “carico insediativo” privato corretto in mq 8.192,50 di SLS, si registra l’equilibrio tra “carico insediativo” ed “aree” destinate a standard pubblico, interamente destinate a parcheggio, con i seguenti, differenziali positivi rispetto alle vigenti previsioni di PUC:

- parcheggi pubblici: mq. 1.212,50;
- verde/sport: mq. 864,20;
- attrezzature di interesse comune: mq 1.891,20.

In considerazione del fatto che tutte le aree interessate dall’intervento sono aree di proprietà comunale, e che quindi, anche le “aree” e “superfici” ove si andranno a realizzare le attrezzature

pubbliche indotte dagli interventi privati sono aree che non sono nella disponibilità del privato, sulla base delle “Linee Guida per l’affidamento

delle concessioni di lavori pubblici mediante le procedure previste dall'art. 153 del D. Lgs. n. 163/2006" approvate con deliberazione di Giunta Comunale n. 602 dell'8/05/2009, e segnatamente di quanto previsto nel capitolo n. 6 "Aspetti

urbanistici delle procedure di project", bisogna considerare:

- l'applicazione dell'istituto della monetizzazione delle aree standard;
- lo scomputo degli oneri di urbanizzazione a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- il costo di costruzione.

L'istituto della monetizzazione delle aree standard è applicabile ai mq. di aree standard correlate alla realizzazione della SLS privata, e con i valori attuali di cui alla Deliberazione di Giunta comunale n. 39 del 30/07/2007, comporta il seguente onere economico:  $Mq. 6.554 \times \text{€}/mq 210$  (Ambito di Equivalenza "Consolidato A") = € 1.376.340.

Per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione, è plausibile ipotizzare la loro intera scomputabilità a fronte della realizzazione dei previsti parcheggi. Circa il "costo di costruzione" esso andrà calcolato con le tabelle in uso al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Dall'analisi del PEF trasmesso, in raffronto alla proposta del 24/10/2008, sono emersi i seguenti risultati:

1. il costo d'investimento è rimasto invariato ed è pari a euro 39.980,000, di cui:

- a) per opera pubblica: si rileva una riduzione del costo degli interventi ascrivibili alle opere pubbliche di euro 1.259.000, imputabili principalmente alla riduzione dei posti auto a rotazione per 121 unità, una riduzione dei mq. destinati ad



uffici anagrafe da retrocedere al Comune ed una riduzione dei mq. di sistemazione piazza oltre che ad una riorganizzazione degli spazi destinati allo sport;

- b) per opere accessorie: si rileva un incremento del costo relativo alle opere accessorie di euro 1.259.000 imputabili principalmente ad un incremento delle superfici commerciali, solo parzialmente compensato dalla riduzione delle superfici direzionali, ed un aumento dei box/posti auto, da cedere in proprietà superficiaria al concessionario ai fini della commercializzazione libera, per 101 unità.

2. i costi di gestione sono aumentati complessivamente di euro 88.000/anno, imputabili principalmente ad un aumento del costo dei salari e stipendi, apparentemente ingiustificato considerando che il numero di dipendenti resta invariato;

3. una riduzione della resa effettiva dei posti auto a rotazione (tasso di occupazione) con una conseguente riduzione dei ricavi annui per stallo. Si evidenzia inoltre una incongruenza tra i posti a rotazione messi a reddito nel PEF, pari a 390, con quanto riportato in convenzione all'art. 4 che prevede 330 posti auto a rotazione da gestire per la durata della concessione e 60 posti auto da cedere in proprietà superficiaria (99 anni) al concessionario ai fini della commercializzazione libera.

Il piano, alla luce delle modifiche apportate, presenta una possibile criticità connessa alla discordanza, tra PEF e convenzione, relativa al numero di posti auto a rotazione, di cui al precedente punto 3, che potrebbe comportare la possibile esistenza di ricavi non contabilizzati nel PEF.

Dal punto di vista della valutazione della convenienza economica, le integrazioni apportate alla proposta comportano un aumento del

rendimento a favore del concessionario, riconducibile a:

un aumento del VANF di progetto, così come calcolato nel PEF; che passa da euro 2.677.000 a euro 3.133.000;

un aumento del tasso di rendimento di progetto (SIRF), così come calcolato nel PEF, che passa dal 6,25% al 6.87%.

Si evidenzia inoltre un incremento dello sbilancio tra opera pubblica ed opere accessorie, la cui incidenza sull'investimento complessivo passa dal 51% al 54%".

S'è ritenuto opportuno riportare, per intero, la suddetta relazione, perché dalla stessa emergono:

l'avanzatissimo stato di esame del progetto presentato (come successivamente emendato) dal promotore;

la contraddittorietà tra talune delle affermazioni, in detta relazione contenute, e le motivazioni (fondate, giusta quanto sopra rilevato, esclusivamente sul "parere" reso dalla Commissione Consiliare Urbanistica) a fondamento del provvedimento di secondo grado, oggetto di gravame.

Sotto tale secondo profilo, non può non risaltare come la lapidaria ragione, che ha condotto alla revoca delle delibere giuntali di cui in epigrafe, espressa nel modo seguente: "Parere contrario alla concessione del diritto di superficie, per 99 anni, a titolo di prezzo ex art. 143 del Codice dei Contratti, delle aree corrispondenti alla realizzazione di box privati da destinare alla libera commercializzazione, nonché delle aree corrispondenti alla parte direzionale e commerciale, in quanto il progetto proposto determina un eccessivo carico insediativo in una zona già di per sé altamente urbanizzata e densamente popolata" (nel dispositivo della deliberazione impugnata, in maniera singolare, non è, poi, riportata la parte

finale del prefato parere, ma, nella plausibile ipotesi che si sia trattato di un mero errore materiale, comunque la si riporta di seguito: “La concentrazione di numerose funzioni in spazi relativamente limitati, inoltre, implica una commistione tra superfici pubbliche e private”) si ponga in stridente contrasto con talune delle affermazioni contenute nella riferita relazione istruttoria, segnatamente con le seguenti:

- a) “una prima disamina dell’elaborato progettuale ed un raffronto con il progetto dei 2008, ha rivelato una sostanziale semplificazione delle funzioni rispetto al progetto collegato alla nomina del promotore e sottoposto alla procedura di verifica” (...) “La semplificazione operata si è tradotta, in buona sostanza, in una razionalizzazione dello spazio progettato, originariamente “ingolfato” da un numero eccessivo di funzioni pubbliche, sovente, come nel caso di quelle sportive, incompatibili tra loro e con le funzioni private. In tal senso risultano ammissibili le variazioni apportate, in aumento o diminuzione, finalizzate al miglioramento dell’opera e della sua funzionalità, non comportando esse modifiche sostanziali”;
- b) “le principali criticità rilevate nel rapporto di verifica della Rina Check Srl (tra le quali: mancato rispetto no(r)me di settore, interferenza tra le attività proposte) possono quindi dirsi superate, fermo restando la necessità di sottoporre comunque i nuovi elaborati alla istruttoria da parte dell’organismo di verifica ai fini della validazione”;
- c) “le osservazioni formulate nel corso della conferenza istruttoria del maggio 2010 appaiono accolte”;
- d) sulla base del “carico insediativo” privato corretto in mq 8.192,50 di SLS, si registra l’equilibrio tra “carico insediativo” ed “aree” destinate a standard pubblico, interamente destinate a parcheggio, con i seguenti,

differenziali positivi rispetto alle vigenti previsioni di PUC: parcheggi pubblici: mq. 1.212,50; verde/sport: mq. 864,20; attrezzature di interesse comune: mq 1.891,20”.

Sicché la circostanza per cui: “il progetto proposto determina un eccessivo carico insediativo in una zona già di per sé altamente urbanizzata e densamente popolata”, in particolare, costituisce una giustificazione che non trova alcun riscontro nella relazione istruttoria “de qua”, nella quale anzi si poneva in risalto la “semplificazione” del progetto, posta in essere dal promotore; la finalizzazione delle variazioni, a detto progetto apportate, “al miglioramento dell’opera e della sua funzionalità”; il superamento delle “principali criticità rilevate nel rapporto di verifica della Rina Check Srl”; l’accoglimento delle osservazioni formulate nel corso della conferenza istruttoria del maggio 2010.

Soprattutto, appare in netta controtendenza, rispetto al rilevato “equilibrio tra “carico insediativo” ed “aree” destinate a standard pubblico, interamente destinate a parcheggio”, con il calcolo di differenziali positivi, rispetto alle vigenti previsioni di PUC.

Orbene, di tali aspetti, di sostanziale idoneità del progetto a corrispondere alle esigenze di natura pubblicistica, che avevano determinato l’avvio della procedura di project financing, non vi è il benché minimo accenno, nella motivazione della delibera gravata.

Sembra quasi, dalla sua lettura, che tutta le complessa, articolata e dispendiosa attività istruttoria, che pure aveva preceduto la stessa deliberazione giuntalesca, sia come sparita, all’istante, dagli orizzonti dell’Amministrazione Comunale, cancellata “ex abrupto” e superata dalle preoccupazioni, novellamente manifestate, circa il carico insediativo

gravante sulla zona (preoccupazioni che, pure, sino ad allora non erano mai emerse, o se emerse non avevano assunto la valenza ostativa del prosieguo della procedura, alle stesse infine conferita).

Ciò posto, non può condividersi l'opinione, espressa nella memoria difensiva dell'Amministrazione Comunale, secondo la quale: "Dall'esame degli atti sottesi alla procedura de qua risulta evidente (...) che il progetto proposto dall'odierna ricorrente era sfornito delle caratteristiche tecniche relative all'effettiva fattibilità"; tra l'altro, non essendo espressa siffatta opinione nel contesto dell'atto gravato, ove si parla unicamente dell'aumento del carico insediativo nella zona, si tratterebbe di un'inammissibile integrazione postuma della motivazione.

Ma è soprattutto il citato resoconto del gruppo di lavoro, istituito presso il Comune, per come sopra dettagliatamente riferito, a porsi in contrasto con detta opinione.

Un altro aspetto merita, ad avviso del Collegio, d'essere sottolineato: dalla lettura del verbale del, più volte citato, parere contrario della Commissione Urbanistica Comunale, del 12.07.2012, si afferma che la Commissione, nel licenziare il medesimo, "fa propria la preoccupazione espressa dai tecnici".

Fatto sta che dal resoconto o relazione istruttoria, sopra per intero riportato, dette "preoccupazioni dei tecnici" non emergono: sicché deve ritenersi che, nel breve lasso di tempo, intercorso tra la consegna dei documenti tecnici ed economici, da parte della Fintur, nel giugno 2012, cui ha fatto seguito la redazione del suddetto resoconto, da parte del gruppo di lavoro prescelto dall'Amministrazione, e l'espressione del citato parere negativo, da parte della Commissione consiliare, dette ansie si siano, non di meno, palesate, senza peraltro che le stesse siano mai state formalizzate od

esternate, sicché le stesse non possono, allora, non apparire del tutto incongrue, rispetto al complesso delle attività di natura istruttoria, sino a quel momento adottate dagli organi, deputati alla disamina del progetto in questione.

Le considerazioni che precedono si attagliano, “mutatis mutandis”, anche all’ulteriore motivo, a base del parere contrario, che ha determinato la revoca della nomina della società ricorrente a promotrice dell’intervento di riqualificazione de quo, e la cancellazione del medesimo intervento dall’elenco triennale delle opere pubbliche (ammesso e non concesso che l’omissione di tale motivo, dal tenore dispositivo della deliberazione gravata, sia effettivamente dipeso da un mero errore materiale), vale a dire che: “La concentrazione di numerose funzioni in spazi relativamente limitati, inoltre, implica una commistione tra superfici pubbliche e private”.

Relativamente al quale peraltro, si deve ulteriormente osservare come si tratti di un argomento non dirimente (il che potrebbe, allora, far propendere per una deliberata eliminazione del medesimo, dal dispositivo in oggetto) ed ambiguo, posto che non si riesce a comprendere in che modo la “commistione tra superfici pubbliche e private” osti, in concreto, alla realizzazione dell’intervento proposto.

Sicché, a ben vedere, detto secondo argomento si risolve, in realtà, in null’altro che in una variante del primo, mirando piuttosto a stigmatizzare “la concentrazione di numerose funzioni in spazi relativamente limitati”, ossia ancora una volta problemi inerenti al timore di congestione dell’area considerata, per i quali valgano le considerazioni dianzi espresse nonché quelle, che di seguito si diranno.

Un altro elemento di palese, intrinseca, contraddizione della (motivazione

posta a base della) deliberazione impugnata si rinviene, infatti, nella sorprendente, per alcuni versi, affermazione contenuta nel dispositivo della medesima, allorché, dopo aver proceduto alla contestata revoca, la Giunta dava mandato allo Staff del Sindaco, “quale ufficio competente in materia di partenariato pubblico – privato, di procedere alla individuazione di possibili forme di valutazione dell’interesse del mercato privato alla realizzazione/gestione della descritta opera pubblica”.

Orbene, delle due l’una: o il progetto determinava un eccessivo carico insediativo nella zona, e allora non si comprende come potesse comunque procedersi ad indagini volte alla “realizzazione/gestione” della descritta opera pubblica; ovvero non lo determinava, e allora non si giustificava più la revoca in questione.

Se, cioè, è un impedimento oggettivo, scaturente dal rischio di congestione dell’area, ad opporsi alla realizzazione del progetto del proponente, dovrebbe essere esclusa, in radice, ogni possibilità di proseguire nel relativo procedimento, anche da parte di terzi; sostenere – e deliberare – il contrario, significa introdurre un elemento di intima contraddittorietà della decisione assunta, che ben si presta ad essere censurato, come i precedenti, dinanzi agli organi della giurisdizione amministrativa.

Se è vero, infatti, per la giurisprudenza, che: “È legittima la revoca della delibera contenente la dichiarazione di pubblica utilità di un’opera il cui progetto è stato proposto dal promotore, vincitore della prima fase della procedura di gara di “project financing”, qualora essa sia fondata su una motivata valutazione dell’interesse pubblico a fronte del mutamento delle condizioni di fatto e di diritto e sia quindi espressione dell’esercizio del “ius poenitendi” per il quale l’amministrazione gode di ampia discrezionalità”

(Consiglio di Stato – Sez. V, 6/10/2010, n. 7334), è altrettanto vero che tale ampia discrezionalità non può sconfinare in una decisione, che senza alcuna giustificazione trascuri di considerare, del tutto, la pregressa attività istruttoria e si fondi su profili contraddittori, sia rispetto agli esiti di tale istruttoria, sia in sé medesimi considerati (per l'intrinseco contrasto tra premesse e conclusioni, testé rilevato a proposito dell'intenzione dell'Amministrazione di proseguire, comunque, nella ricerca di altri partners, allo scopo di realizzare “la descritta opera pubblica”).

Del resto, non può sostenersi che l'esercizio del potere di revoca fosse, nella specie, completamente libero, da parte dell'Amministrazione, perché al contrario deve rilevarsi come, per effetto dell'individuazione come promotrice e dello stesso andamento, nel corso degli anni, dell'istruttoria, come sopra dettagliatamente riferito, sia sorto, in capo alla società ricorrente, un rilevante affidamento, come la giurisprudenza, in casi analoghi, non ha mancato di rilevare: “Il “project financing” è una modalità di realizzazione di opere pubbliche che richiede un ricorso minimo alle risorse pubbliche, per effetto di una operazione economico – finanziaria idonea ad assicurare utili che permettono il rimborso del prestito e/o finanziamento e la gestione proficua dell'attività e dal punto di vista procedimentale, il “project financing” consta di una prima fase, comprendente l'istruttoria e la verifica dell'ammissibilità della proposta, che rientra nella sfera tecnico – discrezionale demandabile ad una Commissione giudicatrice all'uopo nominata, e di una seconda fase, in cui si valuta la rispondenza della proposta medesima al pubblico interesse, che rientra nella sfera puramente discrezionale ed è quindi di competenza dell'organo di governo dell'ente precedente; conseguentemente, con riferimento alla



questione dell'affidamento ingenerato o meno nel promotore, l'amministrazione procedente può fino a un certo momento procedimentale cambiare l'orientamento precedentemente assunto in relazione ad una specifica opera pubblica (dall'ente in un primo momento ritenuta realizzabile mediante finanza di progetto) e, nell'esercizio della propria discrezionalità, escludere detta opera dall'elenco dei lavori pubblici, ovvero stabilire di realizzarla senza l'apporto di capitale privato; tale scelta programmatica è libera solo fino al momento in cui la proposta non sia stata dichiarata di pubblico interesse; con la declaratoria di pubblico interesse della proposta nascono e si radicano gli affidamenti dei proponenti, sicché la programmazione deve tenerne conto e motivare in ordine alle ragioni che giustificano un eventuale mutamento di avviso; conseguentemente il promotore assume solo al momento della declaratoria di pubblico interesse, una posizione differenziata la cui valutazione non può essere omessa dall'ente" (T. A. R. Sicilia – Catania – Sez. IV, 16/12/2010, n. 4730).

Con la conseguenza che anche sotto il profilo, da ultimo considerato, emerge il difetto di motivazione della deliberazione gravata, che, viceversa, non ha minimamente tenuto conto dell'affidamento, legittimamente ingeneratosi nella ricorrente, per effetto della dichiarazione di pubblico interesse del progetto, e non ha punto motivato, circa le ragioni per le quali detto affidamento meritasse, ciò nonostante, d'essere sacrificato, a causa della censurata decisione di esercitare lo "ius poenitendi" da parte dell'Amministrazione.

In conclusione, per le ragioni dianzi esposte, da ritenersi assorbenti degli ulteriori profili di doglianza, sollevati in ricorso, la deliberazione di G. C. di

cui sopra va annullata; a tale annullamento, pronunciato dal Collegio essenzialmente per difetto di motivazione, circa i punti qualificanti sopra enunciati, oltre che per la sostanziale abdicazione, da parte della Giunta Municipale, ai propri poteri decisionali circa la fattispecie “de qua”, mercé l’acritica “presa d’atto” del parere contrario, espresso al riguardo da parte della Commissione Consiliare Urbanistica (annullamento deciso, quindi, sulla base di un altro rilievo, di natura formale), consegue la necessità che l’Amministrazione Comunale riesamini la questione dedotta in giudizio, alla luce dei dettami contenuti nella presente pronuncia, riattivando il procedimento, a partire dalla fase dello stesso, in cui le evidenziate criticità si sono manifestate.

Le descritta regola conformativa del riesercizio del potere, nel caso concreto, impone, altresì, di non accogliere, nell’attualità, la domanda risarcitoria azionata dalla società ricorrente, secondo la quantificazione operata, da ultimo, nella memoria difensiva, prodotta in giudizio in data 2.11.2013.

L’annullamento dell’atto impugnato, per l’accertata emersione dei vizi formali sopra enunciati, e la necessità della riedizione, da parte della P. A., del potere (illegittimamente) esercitato, mercé l’adozione della deliberazione gravata, costituiscono, all’evidenza, una forma di reintegrazione in forma specifica dell’interesse, di chiara natura pretensiva, leso dal medesimo provvedimento, conservando la ricorrente, a questo punto, intatte le chances di conseguire, in prosieguo di procedura, le utilità derivanti dall’approvazione del progetto preliminare e dalla stipula della concessione. Deve, cioè, trovare applicazione l’orientamento giurisprudenziale, compendiato, “ex multis”, nelle massime seguenti: “L’annullamento di un

Campania – Napoli, Sez. I, 11/12/2007, n. 16107); “L’annullamento giurisdizionale per difetto di motivazione del provvedimento impugnato non priva l’Amministrazione del potere – dovere di provvedere sul punto controverso, con possibile soddisfacimento delle pretese creditorie di parte ricorrente; ne consegue che un eventuale danno per quest’ultima si configura solo in esito alla riedizione del potere o in termini di persistente mancato riconoscimento di importi dovuti, ovvero parziale persistente illegittima decurtazione di somme, ovvero ancora in termini di semplice ritardo nel provvedere” (T. A. R. Piemonte, Sez. I, 3/05/2010, n. 2298).

Quanto testé rilevato, a proposito dell’impossibilità, allo stato, d’accogliere, dato il tipo di decisione adottato, la richiesta di risarcimento dei danni, presentata dalla società ricorrente, vale “a fortiori” per la domanda, subordinata, della stessa ricorrente, volta a conseguire (per l’ipotesi in cui il Collegio avesse ritenuto legittimo l’operato dell’Amministrazione Comunale), l’indennizzo di legge, parametrato al danno emergente, come in atti quantificato.

La condanna dell’Amministrazione Comunale di Salerno alle spese di giudizio, liquidate come in dispositivo, segue la sua soccombenza in giudizio, laddove ricorrono eccezionali ragioni per compensare le stesse, rispetto alle altre parti pubbliche, destinatarie della notifica dell’atto introduttivo del giudizio (Direttore dello Staff del Sindaco del Comune di Salerno, Commissione Consiliare Urbanistica del Comune di Salerno).

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania – Sezione staccata di Salerno (Sezione Prima)

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, così

provvede:

accoglie il ricorso e per l'effetto annulla, nei sensi di cui in parte motiva, la delibera della Giunta Comunale di Salerno, n. 774 del 26 settembre 2012;

dichiara non accoglibili, nei sensi di cui in parte motiva, le domande di parte ricorrente, volte a conseguire, dal Comune di Salerno, il risarcimento dei danni e l'indennizzo di legge, parametrato al danno emergente;

condanna il Comune di Salerno al pagamento, in favore della società ricorrente, delle spese e dei compensi relativi al presente giudizio, che liquida in complessivi € 3.000,00 (tremila/00), oltre I. V. A. e C. N. A. P., come per legge;

compensa ogni altra spesa di giudizio.

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

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

Amedeo Urbano, Presidente

Francesco Mele, Consigliere

Paolo Severini, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 24/01/2014

IL SEGRETARIO

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