

N. 01211/2015 REG.PROV.COLL.

N. 01078/2014 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 per la Puglia**

**Lecce - Sezione Seconda**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1078 del 2014, proposto da:  
Sogest Srl, rappresentato e difeso dall'avv. Gaetano Messuti, con  
domicilio eletto presso lo studio del predetto difensore in Lecce, Via  
D'Annunzio 73;

***contro***

Arca Sud Salento, già Istituto Autonomo Case Popolari di Lecce,  
rappresentato e difeso dagli avv. Luca Vergine, Alessandra Pezzuto,  
con domicilio eletto presso studio avv. Luca Vergine in Lecce, Via  
Liborio Romano,51;

***per l'annullamento***

- dei provvedimenti (tutti di identico oggetto e contenuto, censurati  
per i medesimi motivi, emessi dallo stesso soggetto ed indirizzati ad  
un unico soggetto che nel caso di specie è l'odierna ricorrente) prot.  
- n. 1395 Autogestione Carso,- n. 1432 Autogestione S. Rosa,- n.

1400 Autogestione 5043 Casarano,- n. 1415 Europa 2, - n. 1405 Autogestione Fiore, - n. 1419 Autogestione Francesco Pio 2,- n. 1420 Autogestione Francesco Pio 2 - n. 1414 Autogestione La Palma,- n. 1394 Autogestione S. Pertini,- n. 1422 Autogestione La Pineta,- n. 1412 Autogestione Nuova Firenze,- n. 1416 Autogestione Mare Chiaro, - n. 1404 Autogestione S. Anna, - n. 1417 Autogestione S. Cristina, - n. 1418 Autogestione S. Rita, - n. 1421 Autogestione S. Antonio, - n. 1392 Autogestione Gardenia, - n. 1391 Autogestione Sole, - n. 1411 Autogestione Levante, - n. 1424 Autogestione Margherita, - n. 1426 Autogestione Padre Pio, - n. 1393 Autogestione Siena 2, - n. 1425 Autogestione S. Giovanni, - n. 1409 Autogestione Siena, - n. 1410 Autogestione Siracusa, - n. 1407 Autogestione Siracusa 64, - n. 1430 Autogestione G. Pascoli, - n. 1401 Autogestione Sacro Cuore 1149, - n. 1413 Autogestione S. Gerardo, - n. 1403 Autogestione Via Amalfi, comunicati in data 10 aprile 2014, con cui l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Lecce sospendeva le suddette Autogestioni e ne revocava il responsabile;

- della nota protocollo n. 890 dell'11 marzo 2014 e della nota protocollo n. 1341 del 4 aprile 2014;

- di ogni altro atto connesso e comunque presupposto.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Arca Sud Salento già Istituto Autonomo Case Popolari di Lecce;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27 novembre 2014 il dott. Carlo Dibello e uditi i difensori avv. G. Messuti per la ricorrente e avv. L. Vergine per la P.A.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

Con i provvedimenti impugnati, l'Istituto Autonomo Case Popolari di Lecce- al quale è subentrata l'Arca Sud Salento - ha disposto la sospensione delle autogestioni meglio indicate in epigrafe ed ha contestualmente provveduto alla revoca del responsabile delle stesse autogestioni, dottor Marzo, ai sensi dell'art.34 della legge Regione Puglia 10/2014.

I provvedimenti in questione sono stati adottati a cagione della irregolarità nella corretta gestione dei servizi comuni dei fabbricati, risoltesi in gravi violazioni che sono state contestate al responsabile. Quest'ultimo si è rivolto al Tar perché lamenta l'illegittimità dei provvedimenti alla luce dei seguenti motivi di ricorso:

-violazione e falsa applicazione della legge regionale 10/2014 -  
Eccesso di potere per erroneità dei presupposti - motivazione illogica e contraddittoria;

-violazione e falsa applicazione della legge regionale 10/2014 -  
Eccesso di potere per erroneità dei presupposti - motivazione illogica e contraddittoria;

-violazione e falsa applicazione della legge regionale Puglia 10/2014  
- eccesso di potere;

-eccesso di potere per erroneità dei presupposti - disparità di trattamento - difetto di motivazione- motivazione illogica e

contraddittoria - difetto di istruttoria - violazione di legge -  
esorbitanza del provvedimento;

-violazione di legge – mancato avvio del procedimento.

L'Arca sud Salento, subentrata all'IACP, si è costituita in giudizio ed ha chiesto il respingimento del ricorso.

La controversia è passata in decisione alla pubblica udienza del 27 novembre 2014.

## DIRITTO

Il Collegio stima di poter procedere direttamente all'esame del merito della presente controversia, attesa l'infondatezza del gravame, il che lo esime dall'analisi preliminare delle eccezioni in rito formulate dalla difesa dell'Arca sud Salento.

Con il primo motivo di ricorso, si lamenta la infondatezza dei richiami che hanno dato vita ai provvedimenti di sospensione e di revoca del responsabile delle autogestioni degli immobili in esame.

Più in particolare, il ricorrente ha dedotto l'insussistenza delle gravi violazioni attribuitegli in quanto: le autogestioni corrispondono efficacemente i servizi richiesti; dalla documentazione allegata si evince la correttezza comportamentale del responsabile nella predisposizione dei bilanci chiari ed intellegibili nonché nella precisa indicazione delle comunicazioni di morosità indirizzate all'istituto resistente; è illegittima, poi, la censura di cui al punto e) nella parte in cui onera il responsabile di riportare i casi di occupazione abusiva rappresentando tale incumbente un obbligo in capo all'istituto resistente.

A tanto dovrebbe aggiungersi che l' IACP non avrebbe alcun potere di revocare la ricorrente nella qualità di responsabile delle

autogestioni trattandosi di facoltà spettante all'assemblea dei condomini.

Il motivo di ricorso non è fondato.

In base all'art.34, secondo comma della legge Regione Puglia 8 aprile 2014, n.47, “ in caso di particolari esigenze o difficoltà, l'ente gestore rinvierà o, nel caso fosse già costituita, sospenderà l'attuazione dell'autogestione assumendola direttamente per il periodo di tempo necessario a rimuovere le cause ostative”.

La ratio della norma si lascia agevolmente decifrare: quando insorgono criticità nell'autogestione di condomini costituiti da alloggi di edilizia residenziale pubblica, l'ente gestore ne assume direttamente il controllo senza che ciò possa interpretarsi quale provvedimento di carattere sanzionatorio.

Questa lettura della norma appare ragionevole tanto più se si considera che l'ente gestore riprende il controllo della situazione limitatamente al tempo necessario a rimuovere le cause ostative al percorso di autogestione intrapreso.

E, nel caso che ci occupa, le particolari esigenze o difficoltà cui la norma fa rinvio rappresentano un dato di fatto incontestabile.

Ciò è quanto emerge non solo dalla lettura dei provvedimenti ma anche dalla documentazione allegata, che costituisce la miglior testimonianza di una oggettiva difficoltà di azione da parte della responsabile delle due autogestioni, risalente addirittura al 2010 e protrattasi fino all'adozione dei provvedimenti gravati.

Fin dal 2010, lo IACP comunicava al responsabile delle 30 autogestioni in argomento: a) con nota 8 febbraio 2010, n.527 “ la difficoltà di questo ente di procedere alla relativa liquidazione di due

anni a preventivo in mancanza della propedeutica approvazione del consuntivo per l'anno di riferimento. Tale circostanza scaturisce anche dalla circostanza di dover evitare, con gli utenti, eventuali contenziosi di opposizione alle cartelle esattoriali..” ; b) con nota 20 ottobre 2010, n.10886 “vengono inoltrate molte richieste di pagamento per quote servizi di inquilini inadempienti, mentre bisogna evitare, ove possibile, l’aggravio di costi per inquilino e per l’Ente, atteso il recupero coattivo con Equitalia e la maggiorazione per spese istruttoria pratica di € 50,00. Si prega, pertanto, di prestare una maggiore attenzione ai pagamenti effettuati direttamente dagli inquilini prima di richiedere allo IACP ex art.38 legge reg.54/84 la sostituzione nel pagamento ..” (si veda nota del 10 ottobre 2010).

Ed ancora, la situazione di difficoltà nell’autogestione emerge ancora, nonostante il decorso di quattro anni dalla predetta comunicazione, quando, con nota IACP 11 marzo 2014, si “.. richiama l’attenzione sull’importanza del ruolo e dei compiti degli amministratori e/o responsabili di autogestioni di fabbricati ERP, alla luce di situazioni di grave morosità di alcuni inquilini.

Le procedure di redazione dei bilanci devono essere chiare per gli assegnatari e per l’IACP, con indicazione delle fatture pagate e non pagate, degli inquilini adempienti e non adempienti, atteso che le autogestioni o i condomini ricevono in determinati casi anche contributi pubblici da parte dell’Ente sia per inquilini inadempienti, sia per spese di amministrazione o anche per quote di proprietà..Inoltre, il responsabile è obbligato a dare comunicazione all’IACP degli immobili occupati abusivamente...” (vedi nota IACP 4 aprile 2014 n.1341).

Anche la tesi sviluppata con il secondo motivo di ricorso non può essere condivisa.

Parte ricorrente ha sostenuto, sul punto, che “ l’art.34 della l.r. Puglia 10/2014 riconnette allo IACP i poteri sovraordinati di sospensione dell’attuazione solo ed esclusivamente con riferimento alle fattispecie concernenti contesti condominiali attivati ma non ancora operativi mentre nel caso di specie le autogestioni di cui ai provvedimenti impugnati, oltre che essere attive risultano regolarmente operanti da numerosi anni: da ciò ne discende che il potere di revoca dell’amministratore dell’autogestione, rispetto ad una siffatta fattispecie gestionale, risulta essere in capo solo ed esclusivamente all’assemblea degli assegnatari (vedi pag. 13 ricorso).”

Questo ordine di idee non può condividersi, in primo luogo perché la norma non distingue l’autogestione appena avviata da quella attiva da tempo ai fini dell’assoggettamento al potere di sospensione da parte dell’ente gestore; in secondo luogo, perché alla sospensione – di carattere temporaneo- deve far seguito anche un provvedimento capace di sortire effetti sul versante squisitamente pubblicistico, quale è la revoca, correttamente adottata dall’IACP.

D’altronde, lo si ribadisce, ciò che viene in rilievo nella fattispecie in esame non è tanto una gestione irregolare quanto, piuttosto, l’emergere di una situazione di difficoltà oggettiva nell’autogestione, che reclama l’intervento temporaneo dell’ente gestore, al di là di ogni profilo di imputabilità in capo al responsabile dell’autogestione. Che poi lo IACP abbia falsamente applicato la legge regionale 10 del 2014, avendo esercitato il potere di sospendere le autogestioni senza

attendere il varo di un regolamento tipo per la costituzione e il funzionamento delle autogestioni è censura non fondata.

È la stessa legge regionale richiamata ad attribuire all'ente gestore il potere di intervento in caso di particolari esigenze o difficoltà delle autogestioni, con la conseguenza che l'introduzione di un regolamento come quello evocato dalla difesa della ricorrente può incidere, al più, sui profili attuativi del potere di sospensione.

Quest'ultimo, tuttavia, nella sua sostanza, non può certo essere messo in discussione in presenza dei presupposti legittimanti poiché la norma attributiva del potere è vigente ed è rintracciabile nell'ordinamento anche in difetto di una disciplina di dettaglio di natura regolamentare.

Quanto al fatto che i provvedimenti gravati sono stati emanati in difetto di istruttoria, il Collegio non condivide l'impostazione della difesa della ricorrente.

Giova, ancora una volta, richiamare il fatto che il presupposto che legittima l'ente gestore a sospendere temporaneamente, ex art.34, comma 2 legge reg.10/2014, il regime di autogestione di alloggi di ERP è quello di difficoltà nella gestione, non quello di una situazione di particolare patologia gestionale che richiama o richiamerebbe finanche la possibile consumazione di illeciti di rilevanza penale.

Se è così, l'obbligo di dare vita ad una istruttoria esauriente è stato soddisfatto attraverso l'acquisizione di documenti capaci di provare lo stato di criticità gestionale anche non imputabile a negligenza del responsabile dell'autogestione.



Il provvedimento di sospensione è, infatti, immaginato dal legislatore regionale non quale conseguenza di natura sanzionatoria nei riguardi del responsabile dell'autogestione, ma semplicemente quale atto idoneo a consentire un intervento utile alla ripresa del percorso di autogestione favorito dal legislatore medesimo.

Il fatto poi che i provvedimenti siano stati siglati dal coordinatore dell'ente e non dal suo presidente, non inficia la validità degli atti assunti posto che, come messo in evidenza dalla difesa dell'Arca sud Salento, in base all'art.14 dello Statuto dell'ente, “ al Coordinatore generale vengono attribuiti i poteri di rappresentanza anche verso l'esterno per gli atti di gestione e di amministrazione...”.

Ed infine, la censura relativa alla omessa comunicazione di avvio del procedimento non coglie nel segno.

Il ricorrente è stato posto in condizione di interloquire più volte utilmente con lo IACP avendo ricevuto comunicazioni sul rispetto delle procedure di funzionamento delle autogestioni e sull'approvazione dei consuntivi e sulla rendicontazione, alle quali ha contro dedotto.

Una nozione non meramente formalistica delle garanzie di partecipazione al procedimento consente di ritenere soddisfatto l'adempimento previsto dagli artt. 7 e segg. della legge generale sul procedimento amministrativo anche quando il contraddittorio è stato assicurato in una fase immediatamente precedente all'avvio di un procedimento in senso proprio.

Alla luce delle argomentazioni che sono state esposte fin qui, il ricorso è da respingere.

Le spese processuali possono essere, tuttavia, compensate, in considerazione della natura della controversia.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia Lecce - Sezione Seconda, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Lecce nella camera di consiglio del giorno 27 novembre 2014 con l'intervento dei magistrati:

Rosaria Trizzino, Presidente

Ettore Manca, Consigliere

Carlo Dibello, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 15/04/2015

IL SEGRETARIO

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