COPIA

Comune di Sorrento

Città Metropolitana di Napoli

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO ASSUNTO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 4 del 22/01/2026

OGGETTO: Atto di indirizzo in ordine al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2026-2028.

L'anno duemilaventisei, il giorno ventidue, del mese di gennaio, alle ore 13:40 nella Casa Comunale, si tiene la seduta del Commissario Straordinario, nominato con d.p.r. n° 18918 del 20/06/2025, con i poteri del Consiglio Comunale, assistita dal Segretario Comunale, avv. Candida Morgera, incaricato della redazione del presente verbale.

Il Commissario Straordinario dichiara aperta la seduta e procede alla trattazione dell'argomento in oggetto.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta;
Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile, ex art.49 TUEL;
Visto il parere del collegio dei revisori dei conti del 09/01/2026
Letta la nota prot.n.4888/2026, ed accolti i rilievi ivi espressi;

DELIBERA

In conformità alla proposta;

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

stante l'urgenza connessa al provvedimento;

DELIBERA

altresì, di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4, del Decreto Legislativo n.267/2000.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica n. 18918 del 20 giugno 2025, con il quale è stato disposto lo scioglimento del Consiglio Comunale di Sorrento e nominato il Commissario Straordinario con i poteri del Sindaco, della Giunta e del Consiglio Comunale;

CON I POTERI DI CONSIGLIO COMUNALE

VISTO:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali);
- l'art. 58 del Decreto-Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133;

ESAMINATI:

- la proposta di deliberazione n. 58 avente ad oggetto l'"Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari – Triennio 2026-2028", che si allega;
- i pareri di regolarità tecnica e contabile resi ai sensi dell'art. 49 TUEL;
- la richiesta di approfondimento istruttorio in data 9 gennaio u.s., che si allega, del Collegio dei Revisori dei Conti relativa alla proposta n. 58, a tutt'oggi non riscontrata;

CONSIDERATO che:

- il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari costituisce atto fondamentale di programmazione patrimoniale e finanziaria per un triennio, direttamente incidente sugli equilibri di bilancio, sulle entrate strutturali dell'Ente e sulla tutela del patrimonio pubblico;
- l'art. 58 del D.L. 112/2008 attribuisce al Piano una funzione non meramente ricognitiva, ma strategica, finalizzata alla gestione efficiente, redditizia e trasparente del patrimonio immobiliare comunale;
- la deliberazione consiliare di approvazione del Piano comporta la classificazione dei beni come patrimonio disponibile, con effetti giuridici, urbanistici e patrimoniali di particolare rilevanza anche per la comunità sorrentina;
- dalla documentazione istruttoria emergono reiterate e sistematiche criticità nella gestione del patrimonio immobiliare comunale, meritevoli di attenzione, e di approfondimento con particolare riferimento:

  a) alla presenza di immobili di elevato valore commerciale occupati a fronte di un corrispettivo manifestamente irrisorio;
  b) all'assenza di una programmazione e una valutazione sulle varie occupazioni, concessioni e/o locazioni
  c) all'assenza di una revisione sistematica e aggiornata dei valori locativi e concessori;
  d) alla mancata correlazione tra valorizzazione del patrimonio e incremento delle entrate correnti e in conto capitale;
  e) tali criticità non appaiono episodiche, ma riconducibili ad una gestione strutturalmente inadeguata e anomala, protrattasi nel tempo e fortemente penalizzante per questo Ente e di riflesso per l'intera comunità;

RILEVATO che:

- in data 9 gennaio 2026 il Collegio dei Revisori dei Conti, nell'esercizio delle proprie funzioni di vigilanza e controllo, ha:
  a) richiesto approfondimenti istruttori sostanziali;
  b) evidenziato incongruenze nella qualificazione di alcuni beni;
  c) sollevato rilievi in ordine alla strumentalità istituzionale, alla congruità delle rendite/valorizzazioni e alla coerenza complessiva del Piano;

d) tali rilievi, lungi dall'essere meramente formali, attengono direttamente alla tutela dell'erario e alla sostenibilità finanziaria dell'Ente, che è alla base di una sana gestione economico-finanziario di un ente pubblico;

EVIDENZIATO che:

- le persistenti occupazioni concessioni e/o locazioni di beni comunali a condizioni economiche non coerenti con il valore di mercato:
  a) integra un pregiudizio concreto e attuale alle entrate dell'Ente;
  b) delinea un quadro gestionale e di controlli interni anomalo;
  c) determina una perdita di capacità finanziaria strutturale;
  d) espone l'Amministrazione a potenziali profili di responsabilità erariale;
- la situazione complessiva del patrimonio immobiliare comunale presenta dei rischi oggettivi, in quanto:
  a) non orientata alla massimizzazione dell'interesse pubblico;
  b) non idonea a sostenere il risanamento e il rafforzamento degli equilibri di bilancio;
  c) sintomatica di una gestione che persiste e aggrava nel tempo i propri effetti negativi;

RICHIAMATA:

- la sentenza TAR Lazio, Roma, sez. II-bis, 5 gennaio 2026, n. 98, secondo cui:
  a) l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni costituisce espressione di ampia discrezionalità amministrativa;
  b) un Piano datato e rimasto inattuato giustifica pienamente scelte nuove e anche radicalmente diverse;
  c) l'Amministrazione può e deve adottare scelte autoritative di valorizzazione del patrimonio in funzione dell'interesse pubblico e di questo territorio, di rilevo internazionale;

RITENUTO che:

- il Piano 2026-2028, così come proposto, denuncia evidenti inadempienze in quanto non opera un'effettiva valorizzazione del patrimonio comunale;
- esso non risponde ai principi di economicità, efficienza ed efficacia sanciti dall'art. 97 Cost. e dal TUEL;
- si renda pertanto necessario ancora una volta, un atto di indirizzo chiaro, incisivo e vincolante, volto a:
  a) interrompere una gestione patrimoniale palesemente inefficace;
  b) prevenire l'ulteriore aggravamento del danno all'erario;
  c) ripristinare una corretta e responsabile amministrazione del patrimonio pubblico.
  d) perseguire l'interesse pubblico in modo concreto;

EVIDENZIATO, con riferimento diretto alla proposta n. 58 concernente l'approvazione **del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2026-2028,** che le criticità istruttorie e di coerenza segnalate dal Collegio dei Revisori dei Conti relative, tra l'altro, alla mancata attestazione di non strumentalità di taluni cespiti, alla congruità delle rendite/valorizzazioni, nonché alla presenza nel Piano di beni destinati a funzioni istituzionali – presentano carattere oggettivo, strutturale, sistemico e agevolmente rilevabile già in fase di predisposizione e istruttoria della proposta, trattandosi di elementi essenziali e indefettibili di un atto programmatorio, incidente su patrimonio disponibile, entrate e tutela dell'erario.

TENUTO CONTO che la cennata proposta deliberativa, cosi come gran parte delle proposte di particolare rilevanza, non è stata sottoposta preventivamente e/o preceduta da interlocuzioni o confronto con questo Organo Commissariale, che viene, come di consueto, messo a conoscenza a proposta definita;

RILEVATO altresì che tali criticità, per la loro natura e per la rilevanza degli interessi coinvolti, avrebbero dovuto essere intercettate ex ante nell'ambito del sistema dei controlli interni e della funzione di garanzia esercitata da apposita figura, la quale, ai sensi dell'art. 97 TUEL, assiste giuridicamente gli organi dell'Ente e sovrintende al corretto svolgimento dell'azione amministrativa, nonché, ai sensi dell'art. 147-bis TUEL,

dirige il controllo successivo di regolarità amministrativa, con dovere di segnalazione e attivazione delle necessarie misure correttive.

RICHIAMATO che la giurisprudenza contabile ha affermato che la responsabilità del segretario comunale può configurarsi anche in forma omissiva quando, pur in presenza di irregolarità o criticità riconoscibili con l'ordinaria diligenza richiesta dalla funzione, non venga esercitato il potere-dovere di segnalazione e di presidio della legalità amministrativa, concorrendo così al consolidarsi di effetti pregiudizievoli per l'ente (Corte dei conti, Sez. giurisd. Lombardia, sent. n. 47/2014; Sez. giurisd. Trentino-Alto Adige/Südtirol, sent. n. 2/2024);

DATO ATTO, pertanto, che la mancata emersione tempestiva delle suddette criticità nella fase istruttoria della proposta di Piano non può essere ricondotta a meri profili di dettaglio tecnico, ma evidenzia un evidente deficit del presidio preventivo e programmatorio che l'ordinamento assegna alle funzioni apicali di garanzia e controllo, imponendo all'Amministrazione l'adozione di indirizzi correttivi immediati a tutela dell'erario e dell'interesse pubblico primario.
Tutto quanto sopra premesso,

DELIBERA

1) DI FARE PROPRIE le premesse, le considerazioni e le valutazioni che precedono, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) DI CONDIVIDERE INTEGRALMENTE i rilievi, le osservazioni e le richieste istruttorie formulate dal Collegio dei Revisori dei Conti, riconoscendone il valore sostanziale ai fini della tutela dell'erario e degli equilibri di bilancio.

3) DI EVIDENZIARE FORMALMENTE che l'attuale gestione del patrimonio immobiliare comunale ha prodotto e continua a produrre effetti pregiudizievoli per le finanze dell'Ente, configurando una situazione di grave criticità strutturale.

4) DI IMPARTIRE ATTO DI **INDIRIZZO VINCOLANTE** agli uffici competenti affinché si proceda con celerità :
    a) alla revisione integrale del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari;
    b) alla ricognizione analitica di tutti i beni occupati, concessi e/o locati, e delle relative modalità, con verifica della congruità economica;
    c) all'adeguamento dei canoni e delle condizioni economiche ai valori di mercato;
    d) alla rimozione di ogni situazione che determini sottovalutazione del patrimonio pubblico e agevolazioni improprie in favore di terzi;

5) DI STABILIRE che ogni futura proposta di Piano dovrà essere corredata da:
    a) perizie aggiornate;
    b) analisi economico-finanziarie;
    c) attestazioni puntuali di non strumentalità;
    d) coerenza effettiva con gli obiettivi di bilancio e di risanamento finanziario.

6) DI TRASMETTERE il presente atto al Collegio dei Revisori dei Conti e agli Organi di controllo competenti, per le valutazioni di rispettiva competenza.

7) DI DEMANDARE ai dirigenti competenti l'adozione di ogni atto conseguenziale, nel rispetto del presente indirizzo.

Letto, il presente verbale è sottoscritto.

SEGRETARIO GENERALE
Candida Morgera

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Scialla

Il Messo Comunale
_____

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Il Titolare di P.O.
(avv. Donatangelo Cancelmo)

_____