



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DEI CONTI

SEZIONE GIURISDIZIONALE PER LA REGIONE SICILIANA

composta dai magistrati:

dott. Salvatore Chiazzese

Presidente

dott. Gioacchino Alessandro

Giudice

dott. Raimondo Nocerino

Giudice Rel. ed Est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA 285/2024

Nel giudizio di responsabilità, iscritto al n. **69408** del registro di segreteria,

promosso dal Procuratore Regionale nei confronti di:

1) La Valle Antonino Maria Domenico (C. F. LVLNNN57T06A089Y)

nato ad Agrigento il 06/12/1957, rapp.to e difeso, in virtù di procura speciale

in atti, dall' avvocato Vincenzo Gorgone presso cui elett.te domicilia in

Agrigento al Viale Pietro Nenni, 85 - pec:

vincenzogorgone@avvocatiagrigento.it;

2) Tronca Francesco Paolo (C.F. TRNFNC59C21G273C), nato a Palermo

il 21/03/1959, rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale in atti,

dall'Avv. Santo Spagnolo, con cui elett.te domicilia in Palermo via Massimo

D'Azeglio n. 5 - pec: santo.spagnolo@pec.ordineavvocaticatania.it;

3) Venuti Gervasio (C.F. VNTGVS55E18B157), nato a Brescia il

18/05/1955, congiuntamente e disgiuntamente rapp.to e difeso, in virtù di

procura speciale rilasciata in calce all'invito a dedurre notificatogli, dagli

Avv. ti Giovanni Immordino (pec: giovanniimmordino@pec.it) e Giuseppe

Immordino (giuseppeimmordino@pec.it), con cui elett.te domicilia in

Palermo, alla Via Libertà, 171;

4) Ficarra Salvatore Lucio (C.F.: FCRSVT64C04F065Y), nato a

Mazzarino il 04/03/1964, rapp.to e difeso, in virtù di procura speciale in atti,

dall'Avv. Massimiliano Mangano, con cui elett.te domicilia in Palermo, alla

Via Nunzio Morello 40 - avv.massimilianomangano@pecavvpa.it;

5) Lombardo Salvatore (C.F. LMBSVT62L14B429X), nato a Caltanissetta

il 14/07/1962, rappresentato e difeso, giusta procura speciale in atti, dall'avv.

Nicola Seminara (pec nicola.seminara@pec.ordineavvocaticatania.it) presso

cui elett.te domicilia in Catania, al Corso delle Province n. 203;

6) Salvago Beatrice (C.F. SLVBRC62L64A089G) nata ad Agrigento il

24/07/1962, rapp.ta e difesa, in virtù di procura speciale in atti, dall'Avv.

Rosa Salvago (pec: rosasalvago@avvocatiagrigento.it), con cui elett.te

domicilia in Agrigento Via Nenni 85;

7) Fiorentino Antonino (C.F. FRNNNN52P28F299T), nato a Porto

Empedocle il 28/09/1952 e ivi residente in via Ugo La Malfa n. 1,

congiuntamente e disgiuntamente rappresentato e difeso, in virtù di procura

speciale in atti, dagli Avv.ti Patrizia Stallone (pec:

patriziastallone@pecavvpa.it), Ambrogio Panzarella (pec:

ambrogio.panzarella@pec.it) e Alessandro Dagnino (p.e.c.

alessandro.dagnino@pec.dagnino.it), presso il quale ultimo elettivamente

domicilia fisicamente in Palermo, via Quintino Sella n. 77, nonché,

digitalmente, presso gli indirizzi pec dei nominati difensori.

Uditi, nell'udienza pubblica del 05.06.2024, il Relatore Primo Ref. Dott.

Raimondo Nocerino, il Pubblico Ministero, nella persona del Sostituto

Procuratore Generale **Dott. Salvatore Ganci**, gli Avv.ti **Massimiliano**

Mangano (per il convenuto Ficarra), **Rosa Salvago** (per la convenuta

Salvago Beatrice), **Vincenzo Gorgone** (per il convenuto La valle), **Nicola**

Seminara (nell'interesse del convenuto Lombardo), **Giovanni Immordino**

(nell'interesse del convenuto Gervasio), **Ficili Laura** (nell'interesse del

convenuto Tronca e per delega dell'Avv. Santo Spagnolo) ed **Amborgio**

Panzarella (nell'interesse del convenuto Fiorentino).

Ritenuto in

FATTO

I. I sigg. La Valle, Tronca, Venuti, Ficarra, Lombardo, Salvago e

Fiorentino, tutti funzionari o dirigenti dell'Azienda Sanitaria Provinciale di

Agrigento all'epoca dei fatti per cui è giudizio, sono stati convenuti in questo

processo – in forza di atto di citazione depositato l'11.12.2023 e ritualmente

notificato – per sentirne affermare la responsabilità amministrativa a titolo di

colpa grave e, quindi, ottenerne la condanna, in favore dell'amministrazione

di appartenenza, al risarcimento del danno erariale complessivo pari ad euro

€ 813.875,00, suddiviso, a sua volta, in quote individuali ciascuna pari ad

euro **116.267,86**. Il tutto oltre interessi legali e rivalutazione monetaria

nonché spese di giustizia da liquidarsi, queste ultime, in favore dello Stato.

I.1. L'odierna platea dei soggetti convenuti, al pari della definitiva

ripartizione del danno, è il risultato di un'articolata fase di contestazione pre-

processuale dell'addebito. Essa, dipartitasi con l'emissione dell'invito a

dedurre del 25.05.2023, sarà scandita nell'ordine:

- da una prima comunicazione ex art. 67 co. 7 c.g.c. del 28.08.2023 dipesa

dalla sopravvenuta acquisizione agli atti dell'istruttoria di responsabilità

amministrativa di documentazione richiesta all'ASP ovvero acquisita d'ufficio (rispettivamente, nelle date del 22.08.2023 e del 28.03.2023 nonché del 24.08.2023);

- dalla emissione, in data 01.09.2023, di un invito a dedurre integrativo nei confronti del Sig. Fiorentino Antonino e della Dott.ssa Beatrice Salvago - originariamente estranei dalla contestazione pre-processuale - e, quindi, dalla comunicazione agli originari invitati di tale sopravvenuta emissione;

- da una seconda comunicazione ex art. 67 co. 7 c.g.c. nei confronti degli agenti amministrativi poi effettivamente convenuti, in dipendenza, stavolta, dell'acquisizione agli atti dell'istruttoria in data 21.11.2023, del Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 391/SERV. 1/S.G. dell'1/8/2017.

L'esito della fase pre-processuale comporterà, conclusivamente, l'archiviazione della sola posizione dell'invitato dr. Silvio Lo Bosco e la redistribuzione dell'importo totale dell'asserito danno erariale in sette quote di pari importo (in luogo delle sei contenute nell'invito a dedurre emesso il 25.05.2023).

II. Il danno complessivo contestato - e di cui il Requirente fornisce grafica rappresentazione nella tabella di pp. 33 e ss. dell'atto introduttivo - corrisponde alla differenza totale che intercorre fra i pertinenti valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (d'ora, in poi OMI) - concernenti il secondo semestre 2018 e, cioè, l'arco temporale in cui si colloca il contratto definitivo di compravendita e permuta datato 07/11/2018 (sul quale, *infra*) - ed il prezzo di acquisto offerto, in seno alla gara ristretta celebratasi l'08.03.2016, dall'aggiudicatario Giuseppe Messina (poi acquirente per sé e per la società 3MP HOLDING s.r.l.) in relazione a

molteplici immobili di proprietà ASP Agrigento [siti in: (i) Palermo alla Via Sammartino, 128; Roma, rispettivamente, (ii) alla Via Cagliari, n. 42; (iii) alla Via Nomentana, n. 44, interno 2; (iii) alla Via Nomentana, n.44, interno n. 3 con 1/22 del diritto dominicale sulla unità immobiliare adibita a casa del portiere; (iv) alla Via Eleonora D'Arborea, n. 30].

II.1. La prospettata sottostima del valore venale dei beni pubblici alienati - centrale nell'impostazione accusatoria - si inserisce, a sua volta, in una composita vicenda amministrativo-contrattuale che condurrà l'ASP di Agrigento all'alienazione del compendio immobiliare in sua proprietà a fronte di un prezzo costituito sia dal controvalore dei cespiti permutati a suo vantaggio dall'acquirente privato sia da un conguaglio in danaro. Il controvalore dei beni permutati, in particolare, risulterà quello aggiornato in base ad una maggiorazione di euro 40.000,00 corrispondente al valore delle opere di adeguamento apportate dal medesimo privato acquirente prima della stipula del contratto definitivo.

III. Di seguito, i fatti salienti che connotano la vicenda per come compendiate in citazione.

III.1. Accadeva che, ottenute le necessarie autorizzazioni regionali (note prott. 29984 del 27.04.2011 e 44863 del 19.07.2011 dell'Assessorato competente) all'alienazione rispettivamente dell'immobile sito in Palermo alla Via Sammartino n. 128, nonché dei cespiti siti in Roma alla Via Cagliari, 42 ed alla Via Nomentana, n. 44 interno 3, le corrispondenti procedure ad evidenza pubblica (di cui alle deliberazioni commissariali ASP n. 5408 del 24.12.2013 e n. 522 del 18.03.2014) fossero andate deserte (così i verbali di gara del 04.03.2014 e del 05.06.2014).

III.2. Su questo presupposto, sintomatico di una depressione del mercato immobiliare, l'ASP di Agrigento – che, *medio tempore*, era venuta in possesso: (i) della relazione di stima n. 5500/2014, confezionata dall'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio e concernente l'immobile ASP di Via D'Arborea n. 30 in Roma; (ii) dell'ulteriore perizia datata 29.06.2012 e stilata per l'immobile palermitano di Via Sammartino; (iii) di quelle, risalenti al settembre 2013, redatte a proposito dei cespiti romani ASP di Via Nomentana, 44 int. 3 e di Via Cagliari, 42 – richiedeva ed otteneva l'autorizzazione regionale (prot. 63128 del 18.11.2014) ad alienare tutti i propri immobili:

- attraverso gara unica con suddivisione per lotti al fine di ottimizzare le spese di pubblicità;
- con riduzione del 10% delle basi d'asta già previste nelle pregresse procedure di evidenza pubblica andate deserte;
- con inserimento, nel nuovo bando, di una clausola che legittimasse - per l'ipotesi di assenza di offerte al rialzo – la formulazione di offerte al ribasso, con salvezza, in ogni caso, delle determinazioni di ASP sulla convenienza del prezzo offerto.

III.2.1. Faceva seguito, dunque, la deliberazione di D.G. ASP n. 375 del 06.03.2015 con cui veniva indetta procedura ad evidenza pubblica ex artt. 73 e 74 R.D. n. 827/1924, con il metodo delle offerte segrete, finalizzata all'alienazione dei seguenti sei lotti: 1) immobile sito in Alessandria, via delle Brigate n. 2 (base d'asta: euro 126.000,00); 2) immobile sito in Palermo, Via Sammartino 128 (base d'asta: euro 373.500,00 depurata del 10% rispetto alla base d'asta già posta a fondamento di precedente gara

andata deserta); 3) immobile sito in Roma, alla Via Cagliari, n. 42 (base d'asta: euro 831.924,00, depurata del 10% rispetto alla base d'asta già posta a fondamento di precedente gara andata deserta); 4) immobile sito in Roma, alla Via D'Arborea, n. 30 (base d'asta di euro 547.000 senza riduzione al trattarsi di primo tentativo di alienazione); 5) immobile sito in Roma alla Via Nomentana, n. 44, interno 2 (base d'asta: euro 289.602,00, depurata del 10% rispetto alla base d'asta già posta a fondamento di precedente gara andata deserta); 6) immobile sito in Roma alla Via Nomentana, interno 3 (base d'asta 741.069,00, depurata del 10% rispetto alla base d'asta già posta a fondamento di precedente gara andata deserta). Anche per questa procedura, nel termine assegnato, non pervenivano offerte.

III.3. Solo a questo punto, la deliberazione di D.G. n. 1595 del 13.10.2015 approverà un avviso a manifestare interesse all'acquisito che, in deroga alle procedure ordinaria, compendia una successiva, eventuale, fase concorsuale ristretta. Tale deliberazione, in particolare, precisava che la fase ristretta della procedura avrebbe incontrato, in ogni caso, i limiti rappresentati dalla congruità del prezzo offerto in considerazione dei valori OMI applicabili e dei prezzi al libero mercato, senza peraltro che l'Amministrazione assumesse l'obbligo di aggiudicare. L'avviso - fissato il termine del 30.11.2015 per presentare le manifestazioni di interesse - sanciva la possibilità che l'Amministrazione considerasse eventuali offerte in permuta per valori parziali con riferimento ad immobili siti in località di interesse istituzionale di ASP Agrigento. La deliberazione di D.G. n. 113 del 29.01.2016 approvava il verbale di seduta dell'01.12.2015, prendendo atto che erano pervenute tempestivamente n. 11 offerte volte all'acquisito degli

immobili, fra cui quelle del concorrente Giuseppe Messina. La stessa deliberazione autorizzava ex art. 89 del R.D. n. 827/1924, pertanto, lo svolgimento della procedura ristretta fra gli interessati, onde valutarne le offerte ed addivenire alla identificazione dell'eventuale aggiudicatario. Per quanto di stretto rilievo, il successivo verbale di seduta dell'08.03.2016 darà conto:

a) che, in sede di procedura ristretta, per il lotto n. 1 non erano pervenute offerte; che, per il lotto n. 2, l'offerta del Messina Giuseppe (per euro 191.000,00) era superiore a quella del concorrente Vassallo Lillo di Favara; che, per il lotto n. 3, l'offerta del Messina Giuseppe (per euro 580.311,00) era la sola pervenuta; che, per il lotto n. 4, l'offerta del Messina Giuseppe (per euro 294.660,00) era la sola pervenuta; che, per il lotto n. 5, l'offerta del Messina Giuseppe (per euro 181.000) era superiore a quella del concorrente Trebbi Fabio; che, per il lotto n. 6, l'offerta del Messina Giuseppe (per euro 591.000,00) era superiore a quella del concorrente Trebbi Fabio;

b) che, con riguardo alla composizione specifica del prezzo offerto per ciascun lotto dal Messina Giuseppe, esso era così composto:

- per il lotto n. 2, dalla permuta delle unità immobiliari dello stabile sito in Casteltermini, Via Kennedy nn. 57-59, piano terreno, per un valore pari ad euro 179.000,00, con implicito conguaglio in danaro per euro 12.000,00;

- per il lotto n. 3, dalla permuta delle unità immobiliari dello stabile sito in Casteltermini, Via Kennedy nn. 45-55, piano II°, per un valore pari ad euro 580.311,00, con implicito conguaglio in danaro per euro 5689,00;

- per il lotto n. 4, dalla permuta delle unità immobiliari dello stabile sito in Casteltermini, Via Kennedy nn. 55, piano III°, per un valore pari ad euro 294.660, con implicito conguaglio in danaro per euro 11.340,00;

- per il lotto n. 5, dalla permuta delle unità immobiliari dello stabile sito in Casteltermini, Via Kennedy nn. 51-53, piano terreno, per un valore pari ad euro 115.992, con implicito conguaglio in danaro per euro 65.008,00;

- per il lotto n. 6, dalla permuta delle unità immobiliari dello stabile sito in Casteltermini, Via Kennedy nn. 45-55, piano I°, per un valore pari ad euro 583.281,00, con implicito conguaglio in danaro per euro 7.719,00;

c) che tutte le unità immobiliari offerte in permuta erano parte dello stabile attualmente sede del distretto sanitario di Casteltermini, in quanto, come meglio chiarito dalla successiva deliberazione di D.G. n. 905/2017, l'ASP Agrigento non disponendo della proprietà di immobili in quel distretto lo conduceva in locazione sin dal 1999 corrispondendo al proprietario un canone annuo di euro 65.622,00;

d) che, in definitiva, il prezzo complessivamente offerto dal Messina per l'acquisto degli immobili ASP era costituito dal controvalore dei beni immobili da permutare pari 1.753,244,00, oltre conguaglio in danaro per euro 101.576,00 e, dunque, da un prezzo globalmente pari ad euro 1.855.000,00;

e) che, infine, su iniziativa del Presidente del seggio di gara, veniva disposta la trasmissione del presente verbale e dei relativi atti al Direttore Generale ASP per le determinazioni connesse alla valutazione della congruità delle offerte, inclusa la stima dei beni offerti in permuta, secondo quanto previsto nella lettera di invito.

III.4. Inoltre, alla stregua alla composita parte dispositiva della successiva deliberazione D.G. n. 905 del 20.06.2017, meglio illustrata nell'atto introduttivo, l'ASP disporrà:

a) di aggiudicare la procedura ristretta, di cui alla precedente deliberazione n. 113/2016, in favore di Messina Giuseppe, sancendo l'alienazione in suo favore degli immobili oggetto dei superiori lotti da n. 2 a 6 a fronte del corrispettivo rappresentato dalla cessione all'ASP della proprietà sugli immobili offerti in permuta dallo stesso, oltre il conguaglio in danaro pari ad euro 287.900,00;

b) di autorizzare la stipula del contratto preliminare di compravendita e permuta, subordinando la conclusione del definitivo alla realizzazione dei lavori di adeguamento del compendio permutato di cui al progetto prodotto dal Messina nonché all'ottenimento delle certificazioni rilasciate dalle competenti Autorità;

c) di imporre al Messina, a titolo di caparra confirmatoria, il versamento di euro 28.790,00 pari al 10% dell'importo del conguaglio dovuto oggetto di contabilizzazione, all'atto del definitivo, al pari dei euro 40.000,00 corrispondenti alla stima dei lavori di adeguamento, proposta dall'ASP ed accettata dal Messina.

III.5. In effetti, come emerge dalle motivazioni della evocata deliberazione DG n. 905/2017, successivamente al verbale di seduta del dell'08.03.2016, l'Azienda Sanitaria:

a) aveva richiesto all'Agenzia delle Entrate, e poi da questa ottenuto, la relazione di stima degli immobili permutandi, il cui più probabile valore di mercato, con salvezza di eventuali variazioni in aumento ed in diminuzione

contenute nell'ordine massimo del 10%, si attestava in euro 1.567.100,00:

ciò che imponeva, in conseguenza, di quantificare in euro 287.900,00 il

conguaglio in danaro dovuto dall'aggiudicatario in luogo dei 101.576,00

euro da questi offerti in sede di procedura ristretta;

b) aveva ottenuto dal Messina l'accettazione alla realizzazione di un

insieme di lavori di adeguamento a realizzarsi sugli immobili permutandi al

costo di euro 40.000,00, destinati a ridondare nel corrispondente aumento del

valore di mercato dei medesimi, stimato, a lavori realizzati e debitamente

certificati, in euro 1.607.100,00 (1.567.100,00 + 40.000).

III.5.1. Per il resto, le motivazioni della deliberazione di aggiudicazione si

soffermavano sulla complessiva convenienza dell'operazione economica,

rapportandola alla ritenuta opportunità:

- sia di dismettere la proprietà di immobili non adibiti all'uso istituzionale,

improduttivi attualmente di reddito e forieri, viceversa, di costi legati ad

imposte e tasse;

- sia di conseguire la proprietà dei beni permutandi in quanto adibiti all'uso

istituzionale per ospitarvi – in base ad un rapporto di locazione intrattenuto

sin dal 1999 - Poliambulatorio di Casteltermini, diversi altri Uffici ASP

nonché strutture sanitarie non ricollocabili in immobili diversi e di proprietà

dell'Azienda.

III.6. In data 09.01.2018, veniva stipulato il contatto preliminare di

compravendita e permuta e - materializzatesi le condizioni dedotte nel

preliminare, nonché verificata dall'ASP l'assenza di vincoli storico-

monumentali atti ad inibire la cessione degli immobili in sua proprietà - il

successivo 07.11.2018 si perveniva alla stipula del definitivo *inter partes*.

IV. Della vicenda analiticamente descritta, il Requirente stigmatizza che, nonostante la deliberazione di D.G. 1595 del 13.10.2015, al pari della deliberazione di D.G. n. 113 del 29 gennaio 2016, prevedesse una valutazione di congruità dell'importo offerto tenendo conto dei valori OMI e dei prezzi di libero mercato, la serie di atti imputabili all'Azienda Sanitaria - e che si collocano, partitamente, fra l'esame delle offerte contenuto nel verbale dell'08.03.2016 e la stipula del definitivo - siano infirmati, sotto il profilo della liceità amministrativo-contabile, dall'omessa valutazione di congruità appena descritta e di per aver violato, a loro volta, gli atti che la imponevano. Secondo l'impianto accusatorio, infatti, il prezzo offerto dal Messina e, conclusivamente, quello di aggiudicazione, è da ritenersi incongruo – considerando sia il valore dei cespiti singoli che del compendio immobiliare nel suo insieme – rispetto:

- ai valori medi OMI del primo semestre 2016;

- ai valori medi OMI del secondo trimestre 2018;

- al prezzo posto a base d'asta nelle procedure precedenti indette dall'Ente (ed andate deserte), dappoiché ancorato alle relazioni di stima dei competenti Uffici nazionali via via richieste ed ottenute dall'ASP.

V. Quanto al piano delle responsabilità individuali, l'Ufficio di Procura rimprovera:

a) al convenuto la Valle – quale responsabile del procedimento, Dirigente dell'U.O. patrimonio e soggetto proponente della delibera n. 113 del 29/01/2016 - di non aver assunto alcuna iniziativa finalizzata ad assicurare una congrua determinazione del valore degli immobili dell'ASP oggetto del contratto di permuta, sebbene in tal senso deponessero specifiche e chiare

indicazioni contenute nelle deliberazioni di D.G. più sopra citate. In ciò, peraltro, è ravvisabile una chiara violazione degli obblighi funzionali ritraibili dall'art. 6 della L. 241/09, laddove la disposizione normativa elenca poteri ed attribuzioni del responsabile del procedimento;

b) al Ficarra, nella qualità di Direttore Generale, nonché al Lombardo, in veste di Direttore amministrativo, di aver autorizzato la stipula del contratto preliminare di permuta in forza della delibera DG n. 905/2017;

c) al Tronca, quale Direttore amministrativo, ed al Venuti, quale Commissario straordinario, di aver autorizzato la stipula del contratto definitivo di permuta in virtù della delibera n. 2094 del 06.11.2018. Il Venuti, inoltre, ha stipulato il contratto preliminare di permuta del 09.01.2018. Infine, gli stessi Tronca e Venuti hanno stipulato il contratto definitivo di permuta del 07.11.2018;

d) alla Salvago, responsabile dell'UOC S.E.F.P., di aver proposto – al pari del La Valle – l'adozione della delibera DG n. 905/2017 di autorizzazione alla stipula del preliminare. La stessa Salvago, inoltre, compare anche in altre fasi della vicenda (ossia: quella che condusse l'Assessorato ad autorizzare la riduzione del 10% delle basi d'asta e la possibilità di accettazione delle offerte a ribasso; quella che si connotò per la richiesta dei lavori di adeguamento rivolta al Messina);

e) ancora, al La Valle ed al Fiorentino di aver proposto, nella rispettiva qualità di Dirigente U.O. patrimonio e di Direttore delle UOC SEFP, l'adozione della deliberazione n. 2094 del 06/11/2018 di autorizzazione alla stipula del contratto di permuta definitivo. Si tratta – evidenzia il Requirente - di deliberazione che muove da una proposta che promana da una specifica

struttura dell'ASP ossia il servizio economico-finanziario e patrimoniale.

Quest'ultimo, a sua volta, si articola nei settori economico, finanziario e patrimoniale. E, per quanto qui occupa, a rilevare è l'attribuzione del settore patrimoniale chiamato a gestire il patrimonio mobiliare e immobiliare dell'Azienda. Presso il settore in discorso era incardinata dapprima la Salvago e, successivamente, il Fiorentino, ai quali, in conseguenza, è riconducibile il documento erariale per aver essi rispettivamente proposto, come detto, le delibere autorizzatorie di stipula dei contratti preliminare e definitivo di permuta.

VI. Confutate, infine, le deduzioni processuali depositate in sede pre-processuale dagli invitati, l'atto introduttivo conclude nei sensi riassunti in apertura di narrativa.

VII. In data 14.05.2024, si è costituito in atti il convenuto Tronca, il quale – fatta richiesta di CTU ai fini meglio dettagliati alle pp. 15 e 16 della memoria – ricostruisce, *in limine*, sia la contestazione accusatoria rivoltagli sia la vicenda amministrativa e contrattuale che ha connotato l'operazione di dismissione dei beni ASP. Puntualizza, in fatto, di aver rivestito l'incarico di Direttore Amministrativo, nel periodo compreso fra il 14 settembre 2017 ed il 16 aprile 2019 e, pertanto, in costanza di gestione commissariale. Il Tronca richiama l'attenzione, inoltre, sulla circostanza che la determinazione ASP di alienare i cespiti avesse trovato pacifico fondamento nei costi e negli oneri improduttivi generati da immobili non utilizzati per fini istituzionali e che spesso – come nel caso dell'immobile sito in Palermo ovvero di quello sito in Roma alla Via D'Arborea n. 30 – versavano in uno stato di manutenzione scadente. Rammenta che, per il conseguimento di questa esigenza, la

medesima ASP aveva tentato, infruttuosamente, di esperire procedure ad evidenza pubblica. Sostiene poi che, ai fini della verifica di congruità dei prezzi offerti in sede di procedura ristretta rispetto ai valori di mercato, vennero acquisiti n. 2 atti di vendita di immobili siti in Roma nei medesimi condomini ove risultavano ubicate altrettante unità immobiliari in vendita. Valorizza, ancora, il dato per cui l'operazione conclusa con il Messina ha comportato un innegabile e consistente vantaggio economico/operativo per l'ASP, in quanto l'Ente: **(i)** ha dismesso immobili che generavano solo costi ed oneri; **(ii)** ha cessato di pagare ulteriormente i canoni di locazione per il godimento degli immobili permutati e che, considerando solo il periodo 2008 – 2018, assommavano a € 650.000,00 (ovvero € 65.000,00 annui); **(iii)** ha rinunciato alla superficie alienata di mq 730 in cambio dell'acquisizione al proprio patrimonio di una superficie complessiva di mq 1735 oltre conguaglio in denaro per € 247.900,00; **(iv)** ha garantito la continuità del fondamentale servizio medico-assistenziale nel distretto sanitario di Casteltermini attraverso un immobile perfettamente ristrutturato in seguito ai lavori eseguiti sullo stesso.

VII.1. Per il convenuto, del resto, non ha fondamento alcuno l'addebito di responsabilità rivoltagli. Infatti, l'autorizzazione alla stipula del definitivo costituiva senz'altro atto dovuto una volta stipulato il preliminare, non potendosi revocare in dubbio che la sua recalcitranza nel rilasciare la pertinente autorizzazione avrebbe esposto l'Ente ad una azione per responsabilità contrattuale. Il che, peraltro, può ripetersi *a fortiori* a proposito dell'ulteriore addebito mossogli, vale a dire di aver firmato il contratto: ciò che, d'altronde, egli fece su delega conferitagli dal

Commissario Straordinario dell'ASP e, quindi, senza potersi discostare dalle istruzioni ricevute. Siffatte circostanze – prosegue il convenuto – sono senz'altro atte a sottolineare la profonda diversità del suo ruolo nella vicenda rispetto a quello rivestito da altri, oltre che a rimarcare l'assenza di colpa grave. A proposito della quantificazione del danno, esclude l'attendibilità dei valori OMI, i quali si limitano a registrare i valori medi nelle compravendite intervenute ma nulla dicono sul reale valore venale del cespite immobiliare. Nel caso di specie, questa conclusione è pacificamente abilitata dagli infruttuosi tentativi esperiti dall'ASP di vendere i propri beni. Sempre nella prospettiva della quantificazione del danno erariale, in ogni caso deve accordarsi significativo peso al fatto che l'ASP si è liberata, attraverso l'operazione di che trattasi, di oneri e costi improduttivi. Conclude il Tronca, dunque, per il rigetto della domanda attorea e, in subordine, per il ridimensionamento del *quantum* condannatorio.

VIII. In data 15.05.2024 ha prodotto memoria difensiva il Venuti, instando per il suo proscioglimento e, solo in via gravata, per l'esercizio del potere riduttivo.

VIII.1. Posta anzitutto in risalto la fase di stallo, se non depressiva, vissuta dalle compravendite immobiliari dal 2012 in poi, il convenuto esclude l'antigiuridicità della condotta contestata dall'Ufficio di Procura, sotto concorrenti profili:

- anzitutto, la contestazione per la quale “*il valore degli immobili di proprietà dell'azienda sanitaria non è mai stato confrontato con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*”, trascura insanabilmente di precisare quale sia la fonte primaria o sub-primaria dell'obbligo, specie alla

luce del fatto che – secondo la giurisprudenza, anche tributaria – il valore

OMI ha natura solo indiziaria;

-in secondo luogo, l'attenta lettura del verbale dell'08.03.2016 conferma che

la verifica di congruità prevista dalle deliberazioni di D.G. nn. 1595/2015 e

n. 113/2016 doveva anticipare l'aggiudicazione definitiva. Ciò che, in effetti,

la nota La Valle del marzo 2017 – agli atti dell'istruttoria e sulla quale il

Requirente inspiegabilmente rifiuta di confrontarsi – effettivamente fece,

anticipando la deliberazione di D.G. n. 905/2017. In base a questa nota

istruttoria, i prezzi di vendita offerti dal Sig. Messina risultano

sostanzialmente conformi alle stime OMI aggiornate al secondo semestre

2016, sia pure nei minimi stante la pacifica crisi del mercato immobiliare.

Precisamente, in base alle tabelle compendiate nella nota in discorso, il

prezzo offerto per gli immobili in Roma, escludendo quello di Via d'Arborea

30, si discosta dalle stime OMI di appena l'1,52%. Viceversa, includendo

tale immobile, lo scostamento è pari ad appena il 9,9%. La percentuale è

senz'altro accettabile avuto riguardo allo stato di fatiscenza dell'immobile di

Via d'Arborea, che – come riportato dalla Procura – secondo l'Agenzia del

Territorio di Roma *“si presentava in scadente stato di conservazione e*

manutenzione”;

- ancora, sono stati acquisiti (attraverso ispezioni ipotecarie condotte per via

telematica presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma) due atti

di vendita - del 27.9.2013, Rep. n. 1210 per notar Coscia, ad oggetto un

immobile sito in Roma, via E. D'Arborea n. 30 e atto del 18.12.2014, Rep. n.

8720 per notar D'Ettore, ad oggetto un immobile sito in Roma, Via Cagliari

n. 42 – i quali dimostrano che il valore/mq di vendita di immobili consimili è

ampiamente inferiore a quello stimato dalla Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, corrispondendo, anzi, a quello effettivamente pagato dalla ASP;

- l'immobile di Via Sammartino in Palermo, inoltre, "*si presentava in condizioni pessime, aggravate da talune infiltrazioni*", come è pacifico in atti, sicché il suo valore di mercato non può essere riguardato, in radice, dai valori OMI, militando in questo senso il Manuale operativo dell'Osservatorio;

- la congruità del prezzo offerto, pretesa dalle citate deliberazioni di D.G., non potrebbe che essere acclarata alla luce anche della natura dell'operazione immobiliare – che è una permuta – e, in particolare, del fatto che il bene in proprietà Messina era infungibile per l'ASP.

VIII.2. Con riguardo alla sua posizione funzionale, il Venuti rammenta – con un ordito argomentativo finalizzato, in ogni caso, ad escluderne la colpa grave - di essere stato nominato Commissario Straordinario dell'Azienda Sanitaria Provinciale di Agrigento in forza di Decreto del Presidente della Regione Siciliana n. 391/Serv. 1/S.G. del 01/08/2017, conseguendone che l'incarico si colloca temporalmente dopo la deliberazione di D.G. n. 905/2017 alla quale, in quanto esecutiva, egli semplicemente si trovò a dare seguito. In questa prospettiva, egli evidenzia l'assenza di indici che gli imponessero di ritornare in autotutela sull'aggiudicazione già pronunciata; che la sua attività – consistita nell'aver stipulato il preliminare e nell'aver autorizzato la stipula del definitivo – aveva allora natura e carattere conseguente e che, per quanto chiarito dalla giurisprudenza amministrativa (p. 16 della comparsa), essa era pure doverosa nel senso che, aggiudicato

l'incanto, il suo rifiuto di addivenire alla stipula del contratto già autorizzato con la deliberazione presupposta si sarebbe configurato come illegittimo, esponendo l'Ente, in tal modo, alle legittime rivendicazioni risarcitorie dell'aggiudicatario. Corretta fu, allora, la decisione di autorizzare la stipula del definitivo quando si materializzarono le condizioni tutte dedotte nel preliminare. In difetto, per vero, il Messina avrebbe senz'altro potuto utilmente esperire il rimedio ex art. 2932 c.c. (evoca, App. II Sez. Giur. Centrale Appello, n. 269/2023);

VIII.3. Eccepisce il Venuti, inoltre, la prescrizione dell'azione erariale sul rilievo che l'invito a dedurre gli è stato notificato 21/06/2023. Il *dies a quo* del termine di prescrizione quinquennale, a suo avviso, è infatti da individuarsi, alternativamente, o nella deliberazione di aggiudicazione n. 905/2017 o nella data del 09/01/2018 di stipula del preliminare (in questo senso, richiama nuovamente App., II Sez., n. 269/2023);

VIII.4. Quanto alla prova del danno – che il Venuti reputa insussistente – il convenuto obietta che:

- la giurisprudenza della Suprema Corte di legittimità ha escluso il valore probatorio delle stime OMI;
- irragionevolmente il Requirente pretende di inferire la consistenza del preteso danno con riguardo al valore medio OMI, laddove è in atti la condizione di abbandono e di fatiscenza di taluni immobili;
- alla data del 07/11/2018, le stime OMI del secondo semestre di quell'anno, evocate dall'Ufficio di Procura, non erano neppure disponibili in quanto, in conformità al Manuale operativo, rese pubbliche solo nel semestre successivo;

- il Requirente non si avvede degli indiscutibili vantaggi legati all'operazione, in termini di azzeramento del canone di locazione e di recisione di costi ed oneri improduttivi: prospettiva, questa, che milita primariamente per la conclusione della insussistenza del danno e, solo in subordine, nel senso della operatività dell'*exceptio lucri cum damno*.

IX. In data 16.05.2024, si è costituito in atti il La Valle, il quale, succintamente ripercorso il tenore dell'invito a dedurre e delle deduzioni difensive profuse, sottolinea in fatto che la verifica di congruità del prezzo offerto dal Messina rispetto ai valori OMI sia stata da lui effettuata. Depositata in atti, a tal fine, le relazioni datate 9 marzo 2016 e 8 marzo 2017 trasmesse alla Direzione strategica e costituite, rispettivamente, dal "*Prospetto di verifica congruità OMI a firma del Direttore U.O.patrimonio*" e dal "*Prospetto di verifica congruità OMI a firma del Direttore U.O. patrimonio datato 9.3.2017*", facendo presente che, in sede di istruttoria pre-processuale, entrambi erano già state riversate dall'invitato Ficarra. Il Ficarra ed il Lombardo, anzi, nei rispettivi scritti difensivi pre-processuali avevano confermato di aver letto le relazioni in discorso e di aver orientato, in conseguenza, le proprie determinazioni. Aggiunge, al pari di quanto fatto dal Venuti, che l'istruttoria si completò sia attraverso l'estrazione presso la Conservatoria territorialmente competente di due atti di compravendita aventi ad oggetto immobili consimili ad alcuni dei cespiti in proprietà ASP sia attraverso la consultazione di siti dedicati al mercato immobiliare. Richiama il La Valle la sicura convenienza dell'operazione attuata, ripercorrendo tutte le motivazioni esplicitate dalla deliberazione n. 905/2017. Rimarca, al pari del Tronca, sia lo stato di abbandono in cui versava

l'immobile sito in Palermo sia che, a fronte di una superficie complessiva alienata di mq 730, veniva acquisita al patrimonio dell'Ente una superficie complessiva di mq 1735 oltre ad un conguaglio in danaro di € 247.900,00. Del resto – puntualizza il La Valle - gli atti della procedura furono tutti trasmessi al Collegio Sindacale ed ai competenti Assessorati Regionali, i quali nulla hanno eccepito.

IX.1. Alla stregua delle descritte premesse in fatto e, in particolare, del contributo istruttorio da lui profuso anteriormente all'adozione della deliberazione di D.G. n. 905/2017 – su cui il Requirente peraltro converge laddove (pag. 67 della citazione) afferma “nonostante l'ampia istruttoria...” – esclude la sussistenza dell'elemento oggettivo di responsabilità. Infatti, contrariamente a quanto ipotizzato dall'Ufficio di Procura, le deliberazioni di DG. nn. 1595/2015 e 113/2016 non prevedevano alcun obbligo in capo all'ASP di cedere i propri immobili al prezzo costituito dai c.d. valori Medi. Di talché, la contestazione accusatoria – ancorata dalla relazione dei CC di Agrigento - muove da una esegesi non corretta delle prescrizioni contenute nei citati deliberati. E, del resto, non potrebbe essere così, visto che, secondo la giurisprudenza, i valori OMI non sono assistiti da alcuna presunzione assoluta di attendibilità. In tema, insiste sulla descrizione dell'istruttoria che ha anticipato la deliberazione di DG di aggiudicazione e, in particolare, analiticamente trascrive il contenuto e le finalità delle tabelle racchiuse nella nota, a sua firma, dell'08.03.2017. Stante la piena legittimità dell'aggiudicazione, a fortiori legittima è l'attività amministrativo-contrattuale successiva.

IX.2. Attraverso le argomentazioni di ordine estimativo svolte alle pp. da 16

a 20, il La Valle esclude la rimproverata carenza istruttoria che si vorrebbe *ex adverso* presupposta alla delibera DG 905/2017 o alle delibere DG nn. 1905/2015 e 113/2016, le quali, nel complesso, mai hanno dato indicazione del rispetto dei prezzi medi O.M.I. Viceversa, le considerazioni di tono estimativo svolte, a proposito di ciascun immobile e globalmente in relazione a tutti i cespiti alienati, sono ritenute atte a dimostrare che i prezzi di permuta sono in linea con quelli di mercato, precisamente, in grado di generare vantaggi economici rilevanti al cospetto della mancata ulteriore corresponsione del canone di locazione e della eliminazione di tutti gli oneri e costi connessi al mantenimento del diritto di proprietà sugli immobili messi in gara. Con un ulteriore ordine di considerazioni – non dissimili da quelle profuse dagli altri convenuti sin qui passate in rassegna – sostiene, a confutazione della prospettata anti-giuridicità dell'operazione conclusa, che l'aggiudicazione ha comportato l'acquisizione di un immobile strategico, rifinito, in ottimo stato di manutenzione, adeguato agli standard richiesti, foriero del risparmio del canone di locazione e di ogni spesa occorrente per la manutenzione, la guardiania, gli oneri condominiali e le imposte e le tasse gravanti sugli immobili alienati.

IX.3. Il La Valle eccepisce la prescrizione e la insussistenza del danno, ovvero subordinatamente la necessità di ri-quantificarlo, secondo un ordito argomentativo sovrapponibile a quello sintetizzato a proposito della difesa del Venuti. Esclude, infine, la ricorrenza in concreto degli indici enucleati dalla giurisprudenza contabile per la configurabilità della colpa grave nella condotta da lui tenuta.

IX.4. Conclude per il suo proscioglimento e, solo in via gradata, per l'esercizio del potere riduttivo.

X. In data 16.05.2024, il convenuto Lombardi ha prodotto in atti comparsa di costituzione, concludendo per il rigetto della domanda attorea e, in subordine, per l'esercizio del potere riduttivo.

X.1. Con un primo gruppo di argomentazioni, il Lombardi nega l'addebito di responsabilità amministrativa ascrittogli per assenza dell'elemento oggettivo, inteso complessivamente come condotta antiggiuridica atta a cagionare un danno patrimoniale certo ed attuale. Ciò, in particolare, egli fa attraverso considerazioni largamente sovrapponibili a quelle declinate dagli altri convenuti in precedenza considerati. I temi difensivi sollevati, dunque, attengono alla fuorviata interpretazione dell'Ufficio di Procura delle deliberazioni di DG nn. 1595/2015 e 113/2016 che non imponevano l'applicazione dei valori medi OMI ai fini della valutazione della congruità del prezzo offerto; alla completezza dell'istruttoria che ha anticipato la deliberazione di DG n. 905/2017 di aggiudicazione dell'incanto; della inidoneità dei valori OMI ad assumere valore di prova piena del prezzo di mercato degli immobili alienati; della sicura convenienza dell'operazione conclusa dall'ASP sul fronte dei risparmi legati alla perdurante gestione degli immobili poi dismessi nonché della sostanziale infungibilità sul mercato dell'immobile permutato per ragioni tutte già compiutamente illustrate; della insussistenza del danno contestato *ex adverso*.

X.2. Gli stessi elementi giuridico-fattuali appena descritti, unitamente alla circostanza che l'ASP aveva infruttuosamente tentato di sollecitare il mercato all'acquisto di beni secondo stime evidentemente incongrue, fondano, secondo il convenuto, l'assenza di colpa grave nella sua condotta: colpa grave che, a ben riflettere, l'Ufficio di Procura contesta solo in occasione dell'approvazione della deliberazione n. 905/2017.

XI. Lo stesso 16.05.2024, si è costituito in giudizio il convenuto Ficarra, il quale, preliminarmente, ha ampiamente ricostruito la genesi storica dell'operazione indubbiata di anti giuridicità dall'Ufficio di Procura; il tenore della contestazione pre-processuale ed il solido, oltre che documentato, apporto difensivo asseritamente da lui svolto in replica all'invito a dedurre notificatogli.

Deduce, a fondamento dell'auspicato rigetto dell'azione erariale, che:

- le quotazioni immobiliari OMI, in linea con il pacifico indirizzo della Suprema Corte di cassazione, non hanno alcuna portata cogente e sono di per sé sprovviste di qualsivoglia valore probatorio. Di qui, l'assenza di prova in ordine al nocumento erariale;

- l'istruttoria che ha anticipato la deliberazione di D.G. n. 905/2017 è stata completa secondo profili già ampiamente descritti sopra;

- nella specie, non si è addivenuti all'aggiudicazione attraverso una trattativa privata, ma per il tramite della consultazione - pubblica e reale - del mercato che, infine, avrebbe fatto emergere il prezzo realmente congruo di aggiudicazione in luogo dell'invocazione di astratti parametri per di più inattendibili anche con riguardo alla vicenda reale.

XI.1. Deduce il Ficarra l'assenza di nesso eziologico nella causazione del danno riconducibile alla sua condotta, secondo prospettive concorrenti. Per un verso, si sottolinea che se i valori OMI da applicare sono realmente quelli del secondo semestre del 2018, allora egli non vi poteva in alcun modo provvedere; per altro, si stigmatizza il dominante rilevante ruolo causale dispiegato dalla condotta omissiva del Collegio dei revisori che nulla ebbe ad obiettare sui contenuti dell'operazione.

XI.2. Esclude il Ficarra, infine, la colpa grave nella condotta ascrittagli dal

Requirente, avendo egli riposto legittimo affidamento nei conteggi e nell'istruttoria compiuta dal La Valle: ciò che, a fini esonerativi dell'elemento esonerativo di responsabilità, deve dirsi di rilievo anche secondo la giurisprudenza del locale Giudice di Appello.

XII. In data 16.05.2024, si è costituita in atti la convenuta Salvago concludendo, nell'ordine, per la declaratoria di prescrizione dell'azione erariale, per il rigetto della domanda attorea e, in subordine, per il largo uso del potere riduttivo.

XII.1. La Salvago identifica l'*exordium praescriptionis* nella stipula del preliminare, conseguendone che, a suo dire, il termine quinquennale ex lege 20/94 è senz'altro maturato al momento della notificazione dell'invito a dedurre. Sempre, *in limine*, deduce la genericità della *notitia damni*, la quale, anzi, sarebbe fondata su affermazioni calunniose e certamente infondate. In effetti, nulla a suo carico ne è derivato in termini di imputazione formale di ipotesi di reato.

XII.1. A suffragio della ritenuta insussistenza degli elementi oggettivi della fattispecie di responsabilità amministrativa contestatagli, la convenuta svolge difese omologhe a quelle rassegnate dal La Valle. Alla piattaforma difensiva degli altri convenuti, la Salvago aggiunge, in fatto, che dell'avviso a manifestare interesse è stata data ampia diffusione anche mass-mediatica proprio per incoraggiare il mercato a formulare offerte, atteso il silenzio serbato dallo stesso rispetto a precedenti procedure ad evidenza pubblica.

XII.2. Insussistente, per la convenuta, è poi il suo disinteresse verso i doveri d'ufficio e, dunque, il presupposto minimo per ritenersi gravemente colposa la condotta contestatale.

XIII. In data 16.05.2024, si è costituito in atti il Dr. Fiorentino il quale - all'esito della particolareggiata ricostruzione della contestazione accusatoria, della difesa da lui declinata in sede pre-processuale, nonché delle principali tappe che hanno scandito l'iter amministrativo-contrattuale per cui è processo - rammenta che, quanto a lui oggi rimproverato, è esclusivamente di essersi reso proponente della deliberazione n. 2094 del 6.11.2018 di autorizzazione alla stipula del contratto definitivo di compravendita e permuta tra l'Azienda e l'aggiudicatario, ormai promissario acquirente.

XIII.1. In base ad una traiettoria difensiva consimile a quella già riassunta per il Venuti, il comparente:

- sottolinea, anzitutto, che l'autorizzazione alla stipula costituiva, in fattispecie, l'adempimento di un preciso obbligo giuridico che si colloca a valle di una vicenda amministrativa perfezionatasi assai tempo prima, con l'aggiudicazione dell'incanto. L'autorizzazione da lui concessa, anzi, è atto senz'altro dovuto a fronte della previa stipula del preliminare e del successivo realizzarsi delle condizioni ivi dedotte per la stipula del definitivo. In sintesi, non residuava in capo a lui alcun margine di discrezionalità per mettere in discussione - eventualmente in autotutela - i contenuti della deliberazione di D.G. n. 905/2017 né, ancora, per rifiutare la stessa stipula del definitivo. È perciò inconferente il richiamo, operato dall'Ufficio di Procura, all'art. 2 del c.d. "atto aziendale" prodotto in atti dall'invitato Bosco. La norma *de qua*, infatti, in alcun modo radica l'obbligo del Direttore dell'UOC SEFP di riverificare la congruità dei prezzi di vendita già verificata in sede procedimentale (da altri soggetti) e/o di bloccare la vendita, con ciò esponendo l'ASP alle richieste risarcitorie del promissario

acquirente. Di qui, la inesigibilità della condotta alternativa pretesa dall'Ufficio di Procura;

- prendendo abbrivio dall'analisi delle sue controdeduzioni difensive, racchiusa in citazione, deduce inoltre che l'attività da lui realizzata deve essere riguardata nel prisma dell'art. 1, comma 1-*bis* L. 241/1990, ove richiama le norme di diritto privato come parametro di valutazione della conformità o meno dell'attività non autoritativa posta in essere dall'agente amministrativo. Se questo viene fatto, ci si avvede allora che lui ha meramente adempiuto ad un obbligo giuridico in senso stretto;

- prospetta che i Valori OMI – come peraltro evidenziato dalla stessa Agenzia delle Entrate – non sostituiscono stime puntuali e che, anche in base a tale assunto, sono piuttosto irrazionali ed arbitrarie quelle scelte amministrative che, a fronte di precedenti gare andate deserte, si ostinassero a voler applicare incongruenti valori OMI. Di talché, la convenienza della scelta compiuta va valutata anche alla luce di tale aspetto. Più precisamente, l'ASP - come dà analiticamente conto nota ASP 60798 del 3.4.2019 - ha compiuto un'operazione di valorizzazione del proprio patrimonio, dismettendo beni inutilizzati e inutilizzabili per le proprie finalità istituzionali e fonte di costi (tributi, spese di manutenzione, ecc.) e, al tempo stesso, ha acquisito al proprio patrimonio un bene strumentale all'esercizio delle proprie finalità istituzionali, ristrutturato ed adeguato alle normative vigenti. L'ASP, pertanto, ha realizzato un risparmio derivante dalla cessazione dell'obbligo di pagamento del relativo canone di locazione.

XIII.2. Il convenuto, inoltre, nega il rapporto di causalità adombrato dall'Ufficio di Procura, evidenziando, sulla base di un giudizio

controfattuale, che al suo rifiuto di autorizzare la stipula del contratto sarebbe seguito, con ragionevole probabilità prossima alla certezza, l'esercizio, ad opera del privato, dell'azione ex art. 2932. Quindi, a differenza di quanto replicato dall'Ufficio di Procura, si tratterebbe di evenienza tutt'altro che incerta o futuribile.

XIII.3. Facendo appello a giurisprudenza contabile ritenuta applicabile, il componente esclude, inoltre, la ricorrenza della sua colpa grave.

XIII.4. Attraverso le argomentazioni di ordine estimativo proposte alle pp. 33 a 43, il convenuto è dell'avviso che, nel caso di specie, andrebbero al più considerati i minimi dei Valori OMI e sempreché opportunamente corretti in base all'effettivo stato manutentivo dell'immobile. In applicazione di tali parametri, allora, il Fiorentino puntualizza che il danno erariale – ove mai esistente – ammonterebbe ad euro 64.340,00: importo, quest'ultimo, ampiamente compensato ex art. 1, comma 1-*bis*, della l. n. 20/1994 dai vantaggi conseguiti dall'ASP di Agrigento per effetto dell'operazione di compravendita/permuta. Sempre nella prospettiva dell'esistenza del danno e della sua quantificazione, questo componente si domanda quale sia la specifica norma di legge che elevi i valori medi OMI a parametro inderogabile di legalità della vendita di un immobile di proprietà della p.a. fino ad integrare, per il P.M. contabile, "*elemento essenziale del contratto definitivo*". Sul versante del danno imputabile, il convenuto, in ossequio al principio di personalità e parziarietà della responsabilità amministrativo-contabile ex art. 1 L. 20/90, rivendica il suo ruolo assolutamente marginale nella vicenda in discussione.

XIII.5. Il convenuto, richiesta in via istruttoria CTU ai fini meglio precisati a

pag. 48 della propria comparsa, conclude per la reiezione della domanda attorea e solo in subordine per l'esercizio del potere riduttivo dell'addebito.

XIV. All'odierna udienza, come da verbale, le Parti presenti hanno diffusamente sviluppato le proprie argomentazioni difensive, replicato a quelle avversarie e, infine, concluso come da rispettivi scritti defensionali.

Considerato in

DIRITTO

1. La dr.ssa Salvago censura di genericità l'esposto-denuncia pervenuto (fra gli altri) all'Ufficio di Procura contabile dalla mail salvatore-petrotto@virgilio.it (doc. 1 al fasc. di Procura). Aggiunge che la notizia di reato del 27.07.2021 del Nucleo Investigativo del R.O. del C.do Provinciale Carabinieri di Agrigento (all. 4 al fasc. di Procura) è rimasta priva di ogni seguito e che, anzi, il Pubblico Ministero presso la Procura della Repubblica di Agrigento non vi abbia riservato alcuna seria considerazione. La convenuta, sebbene in difetto di formule sacramentali, obietta che *la notitia damni* da cui si è dipartita l'istruttoria di responsabilità amministrativa non presentasse i requisiti di concretezza e specificità richiesti dall'art. 51 co. 1 e 2 c.g.c. (e, anteriormente alla sua entrata in vigore, dall'art. 17, comma 30-ter, d.l. 78/2008). L'eccezione è priva di pregio.

1.1. Anonima o meno che sia la denuncia di danno, la stessa riferisce che l'ASP di Agrigento abbia "svenduto" degli immobili di pregio in sua proprietà, siti in Roma, in favore di tale Giuseppe Messina e, tanto, in esito ad una procedura ad evidenza pubblica della quale viene allegato, integralmente, l'avviso a manifestare interesse. La denuncia prospetta, in conseguenza, che un ingente patrimonio immobiliare, stimabile in tre milioni

di euro, sia stato “*barattato con un immobile di scarsissimo valore ubicato a Casteltermini... assieme ad un quarto appartamento romano che si trova in via Eleonora D’Arborea n. 30 e ad un appartamento nella centralissima via Sammartino n. 128 di Palermo*”. L’esposto, pertanto, ipotizza un’alienazione immobiliare diseconomica in pregiudizio delle ragioni dell’Azienda pubblica, e cioè un illecito amministrativo-contabile, del quale identifica, in termini sufficientemente circostanziati e differenziati, i fatti causativi. Evidenzia il Collegio che la giurisprudenza di questa Corte ha da tempo chiarito che “*laddove la notizia ricavabile dallo scritto anonimo identifichi con adeguata sicurezza, nei suoi elementi essenziali, un illecito contabile, tale fonte potrà costituire - a prescindere dalla sua provenienza - il presupposto richiesto dalla legge per l’avvio dell’attività istruttoria del Procuratore regionale*” (C. conti, SSRR, in sede giurisdizionale, sent. n. 12/2011/QM; fra le tante, cfr., I Sez. d’Appello, sent. n. 380/2023 con riguardo al combinato disposto dei commi 1 e 2 dell’art. 51 c.g.c.). Precisamente, l’espressione “specifica e concreta notizia di danno” è da intendersi come dato cognitivo sufficientemente determinato e realistico, “*derivante da apposita comunicazione, oppure percepibile da strumenti di informazione di pubblico dominio*”. La segnalazione di danno è allora “specifica” se costituisce un’informazione che abbia una sua individualità e non sia riferibile ad una pluralità indifferenziata di fatti; è da ritenersi “concreta”, inoltre, laddove risulti obiettivamente attinente alla realtà anziché a mere ipotesi o supposizioni. L’esposto, conclusivamente, rappresentava in fattispecie valido “*innesco*” dell’attività istruttoria espletata dal Requirente. Quanto sopra deve ripetersi a proposito della denuncia

allegata al doc. n. 58 del fascicolo di Procura, se, più precisamente, ad essa la convenuta abbia inteso riferirsi.

1.2. Quanto invece alla relazione trasmessa dal Nucleo Investigativo del R.O. del C.do Provinciale Carabinieri di Agrigento, la stessa segue la *notitia damni* e, dunque, non si identifica con essa. Ne deriva che l'eccezione difensiva fuoriesce plasticamente dal raggio applicativo dell'art. 51 co. 1 e 2 c.g.c. In ogni caso, le norme del codice di rito contabile richiamate non escludono affatto che la "*notitia damni possa essere rappresentata dalla relazione contenente gli esiti di attività investigativa autonomamente espletata da organi di polizia (...) tale relazione costituisce, all'evidenza, notizia dotata dei necessari requisiti di concretezza e specificità, in quanto fonte di conoscenza privilegiata o qualificata*" (*ex plurimis*, Corte conti, Sez. II App., sent. nn. 247/2023; 204/2023 e 432/2022).

2. Infondata è altresì l'eccezione di prescrizione dell'azione erariale sollevata dai componenti Venuti, La Valle e Salvago. La dismissione immobiliare realizzata dall'ASP Agrigento si perfeziona solo con la stipula del contratto definitivo del 07/11/2018, data che segna, ai sensi degli artt. 2935 c.c. e 1 co. 2 della L. 20/1994, l'esordio del termine di prescrizione. Il quinquennio prescrizione, per quanto in atti, è stato validamente interrotto dalla notificazione dell'invito a dedurre, intervenuta fra il 25.05.2023 ed il successivo 01.09.2023. Anche ad ipotizzare che dalla stipula del contratto preliminare – il quale, in ogni caso, è sospensivamente condizionato - derivasse a favore del promissario acquirente il diritto ad ottenere dal Giudice competente una sentenza *costitutiva* che facesse luogo del contratto non concluso, è solo quest'ultima, al più, che segnerebbe il materializzarsi

dei requisiti di certezza, attualità e concretezza del danno erariale, atti a marcare il decorso prescrizioneale quinquennale dell'azione erariale.

3. Venendo al merito, occorre *in limine* perimetrare il *thema decidendum* del giudizio.

3.1. L'impianto accusatorio è nel senso che l'offerta avanzata dal Messina per l'acquisto del compendio immobiliare ASP risulti incongrua rispetto al suo effettivo valore venale per come stimato in base ai valori *medi* OMI (cui viene parametrato il danno erariale), per quanto, stando a talune precisazioni contenute in sede di "*analisi delle controdeduzioni difensive*" (p. 45 e ss. dell'atto introduttivo), il Requirente ipotizzi che gli agenti amministrativi convenuti non si siano fatti carico, in occasione delle condotte commissive ed omissive loro rimproverate, di applicare neppure il valore minimo OMI (senza però pervenire, contestualmente, alla corrispondente rideterminazione del danno). La contestazione attorea involge, perciò ed anzitutto, il provvedimento di aggiudicazione definitiva della procedura ristretta, al pari dell'istruttoria amministrativa ad esso presupposta, in quanto asseritamente adottato in violazione/disapplicazione della *lex specialis* e, in ogni caso, in forme tali da violare il "*criterio di economicità e di ragionevolezza tipico dell'azione amministrativa*" (così, come da verbale di udienza, l'Ufficio di Procura in sede di discussione orale). In linea di stretta derivazione, l'atto introduttivo ascrive alle condotte tenute dai comparenti in epoca successiva all'aggiudicazione di aver erroneamente presupposto, ma con colpa grave, la sua liceità amministrativo-contabile ovvero di aver omesso di rilevarne, secondo lo stesso titolo di imputazione soggettiva, la illiceità erariale e, in ogni caso, l'antieconomicità e l'irragionevolezza.

3.2. L'atto di citazione, pertanto, non pone in discussione i presupposti giuridico-fattuali del sistema di gara e del criterio di aggiudicazione (ex artt. 73 e 76 RD 827/1924) recepiti nella deliberazione di DG n. 375/2015 (all. 12 al doc. 4 al fasc. di Procura); né la liceità amministrativo-contabile delle prescrizioni della manifestazione d'interesse indetta dall'Ente e della pedissequa procedura ristretta, senza previa fissazione di base d'asta, finalizzate all'alienazione del compendio immobiliare allorché andò deserto il confronto concorrenziale espletatosi in esecuzione della citata deliberazione di DG n. 375/2015 (deliberazione di DG n. 1595 del 13.10.2015: all. 13 al doc. 4 fasc. Procura); né, da ultimo, l'evenienza che i richiamati incanti abbiano ricevuto l'ampia pubblicità notizia di cui si dà atto nelle premesse dei pertinenti deliberati.

4. Tanto puntualizzato, sottolinea il Collegio che l'avviso di manifestazione di interesse, approvato con deliberazione di DG ASP del 1595 del 13.10.2015 (all. 14 al doc. 4 del fasc. di Procura), stabiliva che *“l'aggiudicazione della eventuale procedura concorsuale avverrà, ad esclusiva discrezione dell'ASP, previa valutazione di congruità dell'importo offerto che terrà conto dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei prezzi di libero mercato, senza che nessun obbligo sorga a carico dell'Amministrazione”*. La successiva deliberazione di DG ASP n. 113 del 29.01.2016 (all. 15 al doc. 4 del fasc. Procura), nell'autorizzare lo svolgimento della procedura ristretta fra quanti avevano aderito al superiore avviso, precisava, attraverso formulazione consimile a quella appena riportata, che *“l'eventuale aggiudicazione della procedura ristretta sarà disposta dall'ASP previa valutazione degli importi offerti per ciascun lotto*

in relazione ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e ai prezzi correnti di libero mercato, fatta salva la facoltà dell'Azienda di non dar luogo ad alcuna aggiudicazione, senza che nessun obbligo sorga a carico della stessa".

4.1. Le prescrizioni che occupano costituivano auto-vincolo per l'Amministrazione aggiudicatrice e per i suoi agenti (*ex multis*, Cons. Stato, Sez. V, sentt. nn. 1196/2022, 1604/2020, 3859/2016, 4441/2015; 2201/2014, 7217/2010; 1652/2010; C. Stato, VI, sent. n. 6154/2014; Ad. plen., 25 aprile 2014, n. 9; oggi, cfr. art. 2 co. 3 d.lgs. 36/2023) e tanto, segnatamente, nella misura in cui la relativa portata conformativa fosse oggettivamente ritraibile dal loro tenore testuale. Anche la legge speciale di gara, infatti, è soggetta ai criteri legali di interpretazione degli atti negoziali unilaterali (art. 1362 c.c. in relazione all'art. 1324 c.c.) e, dunque, prioritariamente a quello letterale (tra le altre, cfr. C. Stato, sez. V, sentt. n. 3394/2024; n. 9386/2022, n. 2710/2021).

4.2. Nel caso di specie, in base alla lettera delle disposizioni di *lex specialis*:

(a) non può validarsi l'opzione ricostruttiva secondo la quale il prezzo offerto dall'acquirente è congruo se pari o superiore al valore degli immobili alienati quantificato secondo i criteri *medi* OMI. Osta a tale conclusione non solo l'assenza di ogni riferimento testuale ai valori *medi* OMI, ma anche la circostanza che il giudizio di "congruità" viene concepito, *ex lege speciale*, come il frutto di una "valutazione". E di "valutazione" potrebbe difficilmente parlarsi se la congruità coincidesse automaticamente con i valori (*medi*) OMI. In questo caso, verosimilmente, la *lex specialis* avrebbe

utilizzato espressioni come “verifica” di congruità o equivalenti;

(b) i “prezzi correnti di libero mercato” sono elevati anch’essi ad indici di valutazione della congruità del prezzo di guisa tale da escludere (“e”) ogni gerarchizzazione fra essi e valori OMI. La *lex specialis*, con ciò, si conforma *ex ante* alla consolidata elaborazione giurisprudenziale che, occupatasi della natura e della funzione dei valori OMI, afferma che essi costituiscono un dato presunto - e non un fatto - estrapolato da uno studio statistico effettuato su una pluralità di atti negoziali registrati e finalizzato ad estrarre un dato numerico di valore medio mediante la rilevazione di prezzi riferibili ad immobili il più possibile omogenei. In ragione di questa sua natura, il valore OMI non può allora di per sé garantire la perfetta sovrapponibilità con la specifica compravendita potendo venire in considerazione, in tesi, una pluralità di componenti peculiari nella condizione dell’immobile (cfr. Cass., Sez. Trib., n. 20976/2023, con richiami). Vi è perciò materia per disattendere la più radicale tesi con cui, replicando alle controdeduzioni degli odierni convenuti, l’atto introduttivo nega che i valori OMI abbiano valore statistico per affermare che gli stessi rappresentano, più perentoriamente, condizione “*ineliminabile ed insostituibile*” ovvero “*valori fondamentali con valenza probatoria*” (cfr., fra le altre, pp. 53 e 59). In senso diverso, si rammenta che la L. n. 88/2009, successiva al procedimento di infrazione n. 2007/4575 avviato in ambito unionale contro l’Italia, ha soppresso il valore di presunzione legale degli OMI (introdotta dall’art. 35, co. 2 e 3, del D.L. 223/2006). E ancora che, secondo la giurisprudenza della Sezione Tributaria della Suprema Corte, è da escludersi che lo scostamento dai valori OMI possa rappresentare il solo

elemento giustificativo di un accertamento in rettifica, essendo invece doveroso che esso si combini con altri elementi indiziari gravi, precisi e concordanti (*ex plurimis*, Cass., Sez. Trib., sentt. nn. 16957/2021, 2155/2019, 9474/2017, 24054/2014);

(c) è riscontrabile l'utilizzo di espressioni linguistiche (“...*che terrà conto dei valori...e dei prezzi...*” “...*in relazione ai dati ... e ai prezzi*”) inidonei a fondare la conclusione per cui il rispetto dei dati/valori OMI e dei prezzi di libero mercato (se disponibili chiaramente) costituisce criterio identificativo del prezzo congruo, vale a dire limite inderogabile di liceità amministrativo-contabile della valutazione di congruità rimessa agli agenti amministrativi. A diversamente opinare, qualsivoglia scostamento dai valori OMI o dai prezzi di mercato dell'offerta – anche di pochi euro – avrebbe potuto costituire motivo sufficiente per inibire l'aggiudicazione e l'operazione immobiliare. Ciò, tuttavia, in contrasto sia con il testo delle prescrizioni citate che non abilitavano, con alcuna doverosa nettezza e chiarezza, un tale esiziale esito; sia con la *ratio* della dismissione immobiliare consistente, secondo il documentale in atti, in un complessivo efficientamento di costi improduttivi legati alla proprietà di immobili inutilizzati per fini istituzionali. Ne segue che la *lex specialis* non nega, ma postula, che nell'apprezzamento della congruità dei prezzi offerti residui uno iato di discrezionalità (tecnica) in capo agli agenti amministrativi, il cui esercizio, ovviamente, non potrebbe trasmodare in valutazioni manifestamente incongrue, irrazionali o diseconomiche in base alle circostanze concrete.

5. È nella cornice prescrittiva appena tratteggiata che i fatti di causa

vanno dunque iscritti, discendendone, come si sta per spiegare, l'infondatezza della domanda attorea.

5.1. Unitamente alle controdeduzioni pre-processuali, gli odierni convenuti hanno documentato l'istruttoria amministrativa che ha concorso a fondare la valutazione di congruità dell'amministrazione aggiudicatrice. Il Requirente – che espressamente ne riconosce l'effettivo espletamento (“*sebbene un'istruttoria venisse effettuata*”: p. 69 dell'atto introduttivo), qualificandola, talora, come “*ampia*” (“*nonostante l'ampia istruttoria condotta*”, p. 67 della citazione) – ha ritenuto la stessa, tuttavia, irrilevante per l'esclusiva ragione che essa si è tradotta, in ogni caso, nella mancata applicazione dei valori OMI (*recte*, dei valori OMI del primo semestre 2016 ovvero al secondo trimestre 2018, effettivamente considerati dalla prospettiva accusatoria). Ora, l'istruttoria di che trattasi consiste:

(a) nei prospetti-relazioni (all. 1 a 3 alle controdeduzioni Ficarra) a firma La Valle datati 09.03.2016 e 09.03.2017, riportanti, per i lotti da n. 2 a 6 della procedura ristretta, la comparazione fra prezzo (totale e per mq) offerto dal Messina e valori OMI relativi al periodo 2013/2014 nonché al *secondo semestre* 2016. Essi, acquisiti dal Ficarra in sede di accesso ad atti presso l'Ente nel luglio 2023, ragguagliano correttamente la comparazione dell'offerta del concorrente anche ai valori OMI (di cui non viene posta in discussione la conformità a quelli resi disponibili da Agenzia delle Entrate) più prossimi all'aggiudicazione (del. DG n. 905/2017). Di essi, stante la piattaforma processuale descritta, si è conclusivamente preso atto in funzione dell'aggiudicazione (così il Ficarra ed il La Valle);

(b) in due atti notarili (all. 2 e 3 alle controdeduzioni Venuti) concernenti

compravendite ritenute comparabili che, nuovamente in base alla descritta piattaforma processuale, devono dirsi estratti dal La Valle e del pari considerati in sede di adozione della deliberazione di aggiudicazione n. 905/2017 (così pp. 6 e 7 della comparsa Venuti che convergono con la posizione del La Valle).

5.2. Esaminata l'istruttoria amministrativa in discorso, e l'intero compendio documentale in atti, alla luce delle prescrizioni di *lex specialis*, il Collegio, con riguardo a ciascun lotto oggetto di alienazione, osserva pertanto quanto segue:

- relativamente all'immobile sito in Roma, Via Cagliari n. 42 (Lotto n. 3), l'atto di acquisto rep. 8720 racc. 5562 per Notar D'Ettore del 18.12.2014 (all. 3 alle controdeduzioni Venuti) – senz'altro valorizzabile nella prospettiva del “*prezzo di libero mercato*” di cui alla *lex specialis* - dà conto della compravendita di un immobile sito (al primo piano catastale) nello stesso stabile in cui si trovava localizzato quello in proprietà ASP (al piano terzo). La consistenza superficiale di questo omologo compendio viene indicata da taluni convenuti in mq 247 e tale dato, in difetto di specifiche contestazioni, appare plausibile per quanto non emerga dall'atto notarile ovvero dalla planimetria catastale allegatavi sub “A” (la pertinente informazione vi sarà riportata, nel quadro del processo di semplificazione curato da Agenzia delle Entrate, a partire dal successivo novembre 2015). In questa direzione, oltre che il valore in scala 1/200 utilizzato nell'allegato planimetrico, milita l'attestazione di prestazione energetica allegata sub “B” all'atto di compravendita ove la cd. “superficie disperdente” (rilevante agli effetti della prestazione energetica in edilizia ex d.lgs. 192/2005) è indicata

in mq 232,2. Siffatto valore ricomprende, più che verosimilmente, la sola unità immobiliare posta al primo piano catastale dell'edificio e non anche il locale cantina, ubicato al piano seminterrato, nonché il soppalco, collocato al piano sesto: i quali, viceversa, costituiscono superficie catastale (e commerciale) interessata dalla compravendita e che andrebbe perciò aggiunta ai mq 232,2 richiamati. Entrambi i locali, infatti, si sottraggono al raggio applicativo delle norme poste dal d.lgs. 192/2015 [art. 3 co. 3 lett. e), anche in relazione al punto 50 dell'All. 1 al medesimo decreto] e il soppalco, in particolare, perché partizione posta al piano sesto e non raggiungibile dalla zona termica (piano primo). Inoltre, sebbene debba escludersi la coincidenza fra superficie disperdente ex d.lgs. 192/2015 e superficie catastale dell'immobile ex DPR n. 138/1998 (quest'ultima equiparata a quella commerciale: cfr., sul punto, anche pag. 5 della perizia di stima prot. 18937/2012 elaborata circa l'immobile di Via Cagliari, su incarico dell'ASP, dall'Agenzia del Territorio di Roma: all. 6 al doc. 4 fasc. di Procura; cfr., altresì, ogni altra perizia di stima in atti), si rileva che la prima si approssima significativamente alla seconda. Differentemente dalla nozione di superficie netta - definita dal punto 50 dell'All. 1 al d.lgs. 192/2015 come superficie netta "*calpestabile*" dei volumi interessati dalla climatizzazione (in fattispecie, pari a 215 mq secondo l'allegato "B" alla compravendita) – sia la superficie catastale (e, quindi, commerciale) sia la superficie disperdente tendenzialmente ricomprendono, infatti, anche (tutta o quota parte del) la superficie occupata dalle mura perimetrali o dalle pareti interne all'edificio (cfr. artt. 1 co. 1, 3 e 4 dell'all. C al DPR n. 138/1998 per la superficie catastale; cfr., nella versione rilevante *ratione temporis*, art. 2 co. 1 lett. c)

d.lgs. 152/2009, in relazione al punto 21 dell'All. 1 del medesimo decreto nonché al D.M. Sviluppo Economico 26/06/2009 ed alle nozioni, ivi ricavabili, di "indice di prestazione energetica" dell'"edificio" e di "volume lordo riscaldato"). Ciò precisato a proposito della superficie commerciale oggetto di compravendita per notar D'Ettore, il Collegio osserva che il trasferimento immobiliare si realizza al prezzo complessivo di euro 930.000,00, discendendone che il prezzo di vendita per mq è pari, in questo caso, ad euro 3.765,18/mq, ossia ad appena euro 32,702/mq in più rispetto a quello di euro 3.732,88 al mq offerto dal Messina (derivante, a sua volta, dal rapporto fra prezzo offerto e metri quadri dell'immobile: euro 586.000,00/157 mq). Il lieve scostamento del prezzo/mq in argomento – che, ragguagliato all'intera superficie dell'immobile ASP, restituisce *apparentemente* una diseconomia di - 5.134,214 (ossia 32.702 mq X 157), comunque inferiore ai - 12.880,00 risultanti dal confronto fra prezzo offerto dal Messina e minimi OMI del secondo semestre 2016 (ossia euro 586.000,00 – 598.000,00 = - 12.880,00) - deve essere riguardato, in linea con l'orientamento di legittimità più sopra richiamato, a proposito di alcune caratteristiche specifiche dei due immobili omogenei e risultanti in atti. Innanzitutto, nel descrivere l'immobile ASP e lo stabile in cui si inserisce, la perizia di stima prot. 18937/2012 dell'Agenzia del Territorio di Roma (all. 6 al doc. 4 fasc. Procura) riferisce che tutte le facciate dei sei piani fuori terra gli immobili sono provviste di "piccoli balconi" (p. 3) annoverando, fra le caratteristiche dell'unità immobiliari che "la letteratura e la prassi *estimativa assume come maggiormente influenti*", anche la "qualità dell'affaccio prevalente" (cd. "comparable"). Ebbene si puntualizza, a

proposito del cespite oggetto di compravendita D'Ettorre, che lo stesso (e, verosimilmente, si tratta dell'unica unità immobiliare dello stabile con tale caratteristica) presenta una corte esterna adibita a giardino. Inoltre, tale ultimo immobile è da ritenersi, sin dall'alienazione, conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio (cfr. punto 7 dell'atto notarile) ove si dà conto di una SCIA "chiusa" al 14.10.2014 in difetto di sopravvenuti provvedimenti inibitori). Una tale conclusione non pare possa plasticamente ripetersi per l'immobile in proprietà ASP. La relazione di stima appena sopra richiamata, senza distinguere i diversi immobili periziati, riferisce (p. 2/15) della legittimità "urbanistica" delle unità immobiliari e, cumulativamente, che "gli eventuali abusi edilizi sono stati condonati o in via di condono". Tale ultima evenienza (l'essere in via di condono), ove riguardante l'immobile qui in considerazione, lo rende senz'altro commerciabile ma, al tempo stesso, incide sul suo valore venale, attesa la fisiologica incertezza che governa l'esito amministrativo di una istanza di condono edilizio. Per quanto chiarito, il giudizio di congruità dell'Amministrazione deve dirsi correttamente formulato;

- relativamente all'immobile sito in Roma, Via D'Arborea, n. 30 (lotto n. 4), l'atto per notar Coscia rep. 1210 racc. n. 893 del 27.9.2013 (all. 2 alle deduzioni pre-processuali del Venuti) – anch'esso impiegabile quale prezzo libero di mercato - dà conto della compravendita di un immobile sito al primo piano catastale, Scala B, dello stesso stabile in cui si trovava allocato il lotto in proprietà ASP (ma in scala A: cfr. p. 5 della perizia di stima n. 5500/2014, all. 9 al doc. 4 del fasc. di Procura). Per ragioni omologhe a quanto spiegato per l'immobile di Via Cagliari, 42, la superficie

commerciale compravenduta per notar Coscia può ritenersi plausibilmente pari, come perorato dai convenuti, a mq. 224, conseguendone che il prezzo/mq di vendita, in questo caso, è pari a € 1.964,28/mq (440.000,00 euro/224 mq). Il prezzo/mq offerto dal Messina per il lotto n. 4 è pari, viceversa, ad euro € 2.233,58/mq (ossia, 306.000,00/137 mq). Nel raffronto estrinseco fra i due immobili, emerge che al maggior pregio derivante all'immobile ASP dall'essere collocato all'ultimo piano (cfr. p. 4 ed all. 6, "comparable C5", della perizia di stima citata) fa comunque da contraltare la presenza, in relazione a quest'ultimo, di abusi in via di sanatoria, di uno stato "scadente" di conservazione e di difformità catastali dello stato di fatto aventi potenziale rilievo ai sensi del D.L. n. 78/2010 (cfr. p. 5 dell'all. 9 al doc. 4 cit.). Anche in questo caso, dunque, il giudizio di congruità deve dirsi correttamente formulato;

- con riguardo all'immobile sito in Roma, alla Via Nomentana n. 44, int. 3 (lotto n. 6), risulta (all. 3 alle controdeduzioni Ficarra) che il prezzo offerto dal Messina (euro 591.000,00) sia superiore rispetto ai valori minimi OMI del secondo semestre 2016. Il giudizio di congruità, dunque, è stato correttamente formulato;

- con riguardo all'immobile sito in Roma, alla Via Nomentana n. 44, int. 2 (lotto n. 5), il prezzo offerto dal Messina, pari ad euro 181.000,00, è inferiore ai minimi OMI del secondo semestre 2016 (pari ad euro 209.760,00) nella misura di euro complessivi – 28.760,00 (all. 3 controdeduzioni Ficarra). Rispetto a tale immobile, però, deve evidenziarsi (cfr. all. 7 al doc. 4 del fasc. Procura) che la pertinente perizia estimativa compiuta da Agenzia delle Entrate riferisce (sia pure cumulativamente) della sussistenza di abusi edilizi

in via di sanatoria e di una difformità catastale dello stato di fatto in relazione alla distribuzione degli spazi interni: elementi, si è detto, non per forza neutri ai fini di una valutazione di congruità del prezzo offerto e, in generale, della stima del più congruo valore commerciale dell'unità immobiliare. Per quanto evidenziato, il giudizio di congruità non appare viziato da macroscopica irragionevolezza, illogicità o diseconomicità;

- in ordine all'immobile sito in Palermo, alla Via Sammartino, n. 128 (lotto n. 2), si rileva (ancora, all. 3 alle controdeduzioni Ficarra) che il prezzo offerto dal Messina (pari ad euro 191.000,00) è inferiore di euro - 167.050 rispetto ai valori minimi OMI del secondo semestre 2016 (euro 358.050,00).

L'immobile in questione presenta, tuttavia, delle caratteristiche assai peculiari se non eccezionali (Cass., Sez. Trib., sent. n. 20976/2023, cit.). Il manuale OMI elaborato dall'Agenzia delle Entrate (cfr., in particolare, pp. 10 e 11) e versato in atti dal Venuti (all. 4 alla comparsa) dà conto del fatto che la Banca dati OMI fornisce un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato per unità di superficie, per tipologia immobiliare e *“stato di manutenzione e conservazione”*; precisa, inoltre, che i *“valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà”* e che, pertanto, vengono escluse *“quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza”*; puntualizza, a proposito dello *“stato di manutenzione e conservazione”*, che esso si sostanzia nella *“condizione dell'unità immobiliare tenuto conto del livello generale delle finiture interne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti”*, distinguendolo attraverso la tripartizione di *“ottimo, normale e scadente”*.

Queste rappresentazioni estimative trovano solido ed univoco conforto sia nella produzione documentale del Dr. Fiorentino (all. 22 alla sua comparsa) – ove, in nota, la schermata della Banca dati OMI prodotta, per quanto riferita alle quotazioni del secondo semestre 2018, ribadisce che lo “*stato di conservazione e manutenzione ... assume[re] ... valori: Ottimo Normale Scadente*” – sia nella perizia di stima dell’immobile sito in Roma alla D’Arborea, n. 30 commissionata dall’ASP (all. 9 al doc. 4 cit.). La stima particolareggiata, in quest’ultimo caso, definisce “scadente” lo stato manutentivo dell’immobile, allineandosi pertanto al comune lessico scientifico-estimativo di riferimento fatto proprio, come chiarito, anche dalla Banca dati OMI. Ne segue, logicamente, che il valore minimo OMI relativo al secondo semestre 2016, riportato nel pertinente prospetto La Valle (all. 3 alle controdeduzioni del Ficarra), si presta a riferirsi - al più - ad un immobile che si trovi in uno stato conservativo/manutentivo almeno “scadente”. A questa peculiare condizione, tuttavia, l’immobile palermitano di Via Sammartino, n. 128 si sottrae, disvelando, anzi, l’assoluta impossibilità applicativa dei valori OMI (minimi o medi che siano). Già cinque anni prima dell’aggiudicazione, infatti, la stima particolareggiata n. 2594 del 26.09.2012 della Direzione provinciale di Palermo dell’Agenzia del Territorio (all. 3 al doc. 4 del fasc. di Procura) riferisce che “*dal punto di vista manutentivo e conservativo si presenta in pessime condizioni, aggravate nel tempo da infiltrazioni di acqua piovana dal tetto di copertura e dallo stato di abbandono*” (p. 7). Non solo la qualificazione estimativa e superlativa di “*pessimo*” denota una condizione concreta dell’unità immobiliare finanche peggiore rispetto ad uno stato “scadente” – di guisa

che, stando al manuale OMI, esso fuoriesce per definizione dall'ambito applicativo di quotazioni che non riguardano "immobili di particolare... degrado" – ma la stima particolareggiata illustra, ulteriormente, il progressivo aggravamento del già pessimo stato conservativo in ragione di infiltrazioni direttamente provenienti dal tetto di copertura. Non consta in atti che un tale ammaloramento dell'unità immobiliare sia stato poi risolto – il contrario, viceversa, è univoco *inter partes* – di talché è logico supporre che, nel quinquennio successivo alla stima, lo stato manutentivo/conservativo dell'unità si sia potuto solo aggravare e, in ogni caso, mai auso-risolversi. Per quanto evidenziato, allora, non vengono offerte da parte attrice né diversamente emergono in atti ragioni plausibili atte a porre in discussione la correttezza del giudizio di congruità raggiunto dall'Amministrazione anche per tale lotto.

6. Per quanto complessivamente illustrato - assorbita e/o implicitamente disattesa ogni ulteriore argomentazione delle parti in quanto incompatibile con l'iter logico-giuridico che precede – il Collegio reputa che l'aggiudicazione sia stata pronunciata dall'amministrazione nel rispetto delle prescrizioni di *lex specialis*, dei principi di efficacia e di economicità che regolano l'azione amministrativa e del quadro normativo applicabile alla fattispecie. Ne segue, anzitutto, la declaratoria di esenzione da responsabilità amministrativa dei convenuti cui la domanda attorea contesta di aver contribuito, con la propria condotta omissiva o commissiva, all'aggiudicazione della procedura ristretta in termini antigiuridici ovvero illeciti dal punto di vista amministrativo-contabile. Per questi comparenti, d'altronde, difetterebbe in ogni caso l'elemento soggettivo della colpa grave,

in quanto il *modus operandi* da essi tenuto – per quanto si è ampiamente detto – si è tradotto in condotte in alcun modo precluse, massimamente in termini chiari ed univoci, dall’auto-vincolo amministrativo (id est la *lex specialis*) all’evidenza connotato da certa qual elasticità prescrittiva e conformativa.

6.1. Le medesime ragioni, appena sopra esposte, sono sufficienti a giustificare la declaratoria di esenzione di responsabilità amministrativa di tutti gli ulteriori convenuti per i quali la domanda introduttiva ha ipotizzato un concorso causale in relazione alle fasi della stipula del preliminare e di stipula del definitivo. Stante la liceità gius-contabile dell’aggiudicazione definitiva, lecite sono pure le condotte che hanno permesso la stipula dei contratti preliminare e definitivo. In ogni caso, con riguardo a questa platea di convenuti, ad avviso del Collegio:

(a) non sussisterebbe, comunque, la colpa grave degli agenti amministrativi che hanno contribuito alla stipula del preliminare. Questi, in effetti, potevano legittimamente confidare nella liceità amministrativo-contabile dell’aggiudicazione definitiva, di talché non si davano evidenti, per essi, i presupposti per intervenire in autotutela (ex art. 21 *quinques* ovvero 21 *nonies* L. 241/90) su tale provvedimento. La previa necessità dell’adozione di un provvedimento di secondo grado per legittimamente rifiutare la stipula del preliminare – tema non intercettato, con la doverosa perspicuità, dalla domanda attorea – va in ogni caso considerata nel quadro delle conseguenze risarcitorie da responsabilità pre-contrattuale cui l’Amministrazione sarebbe rimasta esposta;

(b) non sussisterebbe, comunque, la colpa grave degli agenti amministrativi

che hanno contribuito alla stipula del definitivo, i quali, per negare la conclusione dell'atto compravendita, avrebbero dovuto dapprima annullare in autotutela l'aggiudicazione definitiva, la cui pretesa illiceità giuridico-contabile, tuttavia, in alcun modo poteva dirsi seriamente evidente agli stessi. Questi, infatti, potevano porre legittimo affidamento anche sulla stipula del preliminare in occasione della quale non fu rilevato alcun vizio dell'aggiudicazione definitiva. Il tutto, sia bene inteso, a prescindere dalle più radicali problematiche riguardanti l'attitudine dell'eventuale provvedimento di annullamento/revoca dell'aggiudicazione definitiva a rimuovere il vincolo giuridico alla stipula del definitivo discendente dal preliminare, nonché delle questioni di ordine risarcitorio - in forma specifica o per equivalente - legati al rifiuto alla stipula del definitivo.

7. In conclusione, il Collegio:

- dichiara esenti dalla responsabilità amministrativa loro contestata i **Sigg.**

La Valle Antonino Maria Domenico (C. F. LVLNNN57T06A089Y),

Tronca Francesco Paolo (C.F. TRNFNC59C21G273C), **Venuti Gervasio**

(C.F. VNTGVS55E18B157), **Ficarra Salvatore Lucio** (C.F.:

FCRSVT64C04F065Y), **Lombardo Salvatore** (C.F.

LMBSVT62L14B429X), **Salvago Beatrice** (C.F. SLVBRC62L64A089G) e

Fiorentino Antonino (C.F. FRNNNN52P28F299T);

- condanna l'**Azienda Sanitaria Provinciale di Agrigento** alla refusione delle spese di lite, in favore di ciascuno dei convenuti dichiarati esenti da responsabilità amministrativa, che si liquidano in euro **3.151,00**

(tremilacentocinquantuno,00), comprensivi di spese generali ed oltre IVA

e CPA se dovuti, in base allo scaglione minimo previsto per i giudizi innanzi

a questa Corte dal D.M. n. 147 del 13/08/2022, al netto della fase istruttoria non tenutasi ed in considerazione delle questioni divise.

P.Q.M.

La **Corte dei conti, Sezione Giurisdizionale per la Regione siciliana**, definitivamente pronunciando:

- **dichiara** esenti da responsabilità amministrativa i convenuti **Sigg. La Valle Antonino Maria Domenico** (C. F. LVLNNN57T06A089Y), **Tronca Francesco Paolo** (C.F. TRNFNC59C21G273C), **Venuti Gervasio** (C.F. VNTGVS55E18B157), **Ficarra Salvatore Lucio** (C.F.: FCRSVT64C04F065Y), **Lombardo Salvatore** (C.F. LMBSVT62L14B429X), **Salvago Beatrice** (C.F. SLVBRC62L64A089G) e **Fiorentino Antonino** (C.F. FRNNNN52P28F299T);

- **condanna** l'**Azienda Sanitaria Provinciale di Agrigento** alla refusione delle spese di lite, in favore dei convenuti dichiarati esenti da responsabilità amministrativa, che si liquidano in euro **3.151,00 (tremilacentocinquantuno,00)** ciascuno, comprensivi di spese generali ed oltre IVA e CPA se dovuti.

Manda alla segreteria per gli adempimenti conseguenti.

Così deciso, in **Palermo**, nella camera di consiglio del **05 giugno 2024**.

L'Estensore

Il Presidente

Raimondo Nocerino

Salvatore Chiazzese

F.to digitalmente

F.to digitalmente

Depositata nei modi di legge

Palermo, 8 agosto 2024

Il Direttore della Segreteria
Dott.ssa Caterina Giambanco
Firmato digitalmente