



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
PRIMA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, in persona del g.o.p. Raffaele Mazzuoccolo, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

a definizione della causa **n. 1651/2013 R.G.** avente ad oggetto: *“opposizione a decreto ingiuntivo per il recupero dei maggiori oneri di esproprio delle aree PIP”* passata in decisione all’udienza del 12.11.2021 sulle conclusioni ivi rassegnate dinanzi all’intestata sezione

t r a

DISTRIBUZIONE DOMAG 2 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, 02416720619, difesa dall’avv. Pasquale Iannuccilli, NNCPQL43R26I234C, presso il quale ha eletto domicilio, giusta procura alle liti in atti,

- ATTRICE/OPPONENTE -

e

COMUNE di SAN TAMMARO, 00202480612, difeso, in sostituzione dell’originario difensore, dall’avv. Clementina Rauccio, RCCCMN69A64Z133T, presso la quale ha eletto domicilio giusta procura alle liti in atti;

- CONVENUTO/OPPOSTO -

Motivi in fatto ed in diritto

1. La sentenza viene redatta in conformità al nuovo testo degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., come novellati dalla riforma introdotta dalla legge n. 69/09.

Ai fini della decisione è sufficiente ricordare che il Comune di San Tammaro ha ottenuto il decreto ingiuntivo n. 76/2013 di questo tribunale per il recupero della somma di € 81.973,88 nei confronti della DO.MA.G. 2 srl che assume dovutagli quale corrispettivo per i maggiori oneri di esproprio sostenuti dall’Ente e corrisposti agli originari proprietari cedenti delle aree del P.I.P., tra i cui assegnatari vi è per l’appunto la DOMAG 2 srl, come da convenzione ex art. 27 L. 865/1971 stipulata dinanzi al segretario comunale di San Tammaro in data del 25.3.2005, rep. n. 6; detto importo reclamato secondo quanto pure previsto all’art. 7 della predetta convenzione e così quantificato con delibera comunale n. 165 del 13.12.2011 (v. ricorso monitorio).

Al decreto, notificatole in data 8.2.2013, si è opposta la società ingiunta con citazione avviata per la notifica in data 20.3.2012 sollevando eccezione di compromesso (per essere la controversia devoluta agli arbitri ex art. 15 della convenzione del 25.3.2005) ed eccependo che comunque l’importo dovuto al Comune va calcolato senza tenere conto delle somme corrisposte agli espropriati a titolo di risarcimento dei danni (ex art. 2043 c.c.) prodotti nella procedura di esproprio; allega dunque che ad essa assegnataria (del suolo espropriato) non possono essere addebitate somme pagate agli originari proprietari dei suoli a titolo di risarcimento danni per espropriazioni illegittime dovute al mancato rispetto dei termini da parte



dell'ente comunale espropriante e/o per altre ipotesi di illegittimità degli atti espropriativi previsti dalla legge, laddove si dichiara invece disponibile al pagamento nei soli limiti delle previsioni di convenzione (cfr. paragrafo 5 dell'atto di citazione).

Il Comune si è costituito replicando che altre sentenze di questo tribunale (n. 517/2005, n. 528/2002 -v. in atti-) hanno respinto analoghe eccezioni di arbitrato sul rilievo che l'obbligo imposto alla ditta di assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune espropriante trova il suo fondamento nella legge e non nella convenzione; ed ancora in comparsa conclusionale invoca tali precedenti giurisprudenziali, i quali chiariscono che la copertura finanziaria delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree destinate alle attività volte alla costruzione di case di tipo economico e popolare, ha il suo diretto fondamento nella legge – l'art.35 legge 865/1971 comma 12 ne fa espressa e chiara previsione e menzione - e non nella Convenzione se non *per relationem* in via indiretta. Ne consegue pertanto l'inapplicabilità dell'art.15 della Convenzione - che prevede la rimessione al collegio arbitrale della risoluzione delle controversie in materia di diritti ed obblighi derivanti dalla convenzione stessa - in quanto l'obbligo di pagamento grava sulla Domag 2, odierna opposta, in base alla Legge ex art. 35 e non in base alla Convenzione.

Allega inoltre che la delibera n. 165/2011, che ha determinato il quantum richiesto in sede monitoria, non è stata impugnata dinanzi al TAR e che inoltre in essa sono indicate: *a)* le somme pagate a seguito di sentenza risarcitoria ex art. 2043 c.c.; *b)* quelle pagate a seguito di sentenze della Corte di Appello investita della opposizione alla stima dell'indennità; *c)* e quelle pagate su transazioni intervenute con le ditte espropriate; affermato, quindi, che le somme sub *a)* sono state escluse dal calcolo della somma ingiunta mentre le restanti – sub *b)* e sub *c)* – sono state invece correttamente conteggiate in quanto rappresentano il costo di acquisizione delle aree, ha concluso per il rigetto dell'opposizione.

Concessa la provvisoria esecuzione del decreto, assegnati i termini per le memorie istruttorie, inevaso l'ordine ex art. 210 c.p.c. rivolto al comune di produrre la documentazione rilevante (v. ordinanza del 6.4.2016), la causa è stata avviata per la precisazione delle conclusioni, assegnata all'odierno estensore, succeduto ai precedenti, e quindi assunta in decisione con i termini di legge.

2. L'opposizione va respinta.

Per la presente controversia, avente ad oggetto la determinazione del corrispettivo ingiunto, la cognizione spetta, come peraltro nemmeno è contestato, al giudice ordinario secondo quanto affermato da Cons. St. n. 4975/2022, con ampi richiami anche a cass. S.U. n. 16083/2021, per cui le controversie relative alla determinazione dei corrispettivi della cessione del diritto di superficie ovvero, come nel caso in esame, del diritto di proprietà, poiché non comportano la spendita di poteri pubblicistici, appartengono alla giurisdizione del giudice ordinario, con conseguente esclusione della giurisdizione amministrativa.

Quest'ultima sussiste infatti "solo ove sia messa in discussione la legittimità delle manifestazioni autoritative di volontà della P.A. nell'adozione del provvedimento concessorio cui la convenzione accede, della quale sia contestato *ex ante* il contenuto con riguardo (anche) alla determinazione del corrispettivo dovuto dal concessionario, mentre, nell'ipotesi in cui siano messe in discussione, *ex post*, la misura del corrispettivo o l'effettività dell'obbligazione di pagamento, la controversia è devoluta alla giurisdizione ordinaria, rientrando nella clausola di deroga di cui al d.lgs. n. 104 del 2010, art. 133, comma 1, lett. b), la quale esclude dalle



controversie aventi ad oggetto atti e provvedimenti relativi a concessioni di beni pubblici devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, quelle concernenti indennità, canoni ed altri corrispettivi" (Cass., S.U., n. 5423/2021; cfr. anche nn. 33849 e 33852/2021).

3. Ormai da tempo si riconosce che "l'eccezione di compromesso, attesa la natura giurisdizionale e sostitutiva della funzione del giudice ordinario da attribuirsi all'arbitrato rituale in conseguenza della disciplina complessivamente ricavabile dalla legge 5 gennaio 1994, n. 5 e dal d.lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, deve ricomprendersi, a pieno titolo, nel novero di quelle di rito" (cass. SS.UU. n. 24153/2013; SS.UU. n. 1005/2014; cass. n. 22748/2015). Dunque trovasi ribadito (cass. n. 25794/2016) che in considerazione della natura giurisdizionale dell'arbitrato e della sua funzione sostitutiva della giurisdizione ordinaria, come desumibile dalla predetta disciplina, l'eccezione di compromesso ha carattere processuale ed integra una questione di competenza (Cass. 21/01/2016, n. 1101; Cass., 6/11/2015, n. 22748; Cass. 12/11/2015, n. 23176).

Detta questione, d'altronde, è stata nella fattispecie già valutata e superata, in senso sfavorevole all'opponente che l'aveva sollevata, con ordinanza del 18.9.2014, rimasta inoppugnata, conformemente ai precedenti di questo tribunale dove è chiarito (v. in atti) che la copertura finanziaria delle spese sostenute dal Comune per l'acquisizione delle aree destinate alle attività volte alla costruzione di case di tipo economico e popolare ha il suo diretto fondamento nella legge (segnatamente l'art.35 legge 865/1971 co. 12 ne fa espressa e chiara previsione e menzione) e non nella Convenzione se non *per relationem* in via indiretta; e, va ricordato, che al pari del citato art. 35 (dedicato ai P.E.E.P.) anche l'art. 27 (dedicato ai P.I.P.) è pacificamente inteso a presidio dell'obiettivo di perfetto pareggio dell'operazione ablatoria urbanizzatoria complessivamente sostenuta dall'amministrazione, ossia della esatta corrispondenza fra i costi sopportati dal Comune per l'acquisizione e l'infrastrutturazione delle aree e i corrispettivi dovuti dai privati beneficiari (cfr. Cons. St. sez. IV, n. 1751/2011; sez. V, n. 50/2012; sez. IV, n. 2854/2012; n. 2213/2014; sez. V, n. 3809/2014; sez. IV, n. 1117/2015). In altri termini, in base al principio riveniente dalle disposizioni legislative, il Comune deve recuperare dai privati gli esborsi affrontati per l'esproprio delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (cfr. Cons. Stato, ad. plen., n. 26/1983; Cons. Stato, sez. V, n. 462/1997; sez. IV, n. 421/2009; n. 4685/2014; n. 4686/2014 e n. 4687/2014). Tale principio è rinominabile anche come della 'neutralità finanziaria', perché dall'operazione non devono derivare sul bilancio dell'ente locale costi o oneri non ripianati (Cons. St. n. 376/2021).

Ne consegue pertanto, come già definitivamente acclarato dal G.U. dell'epoca con il provvedimento del 18.9.2014, l'inapplicabilità dell'art.15 della Convenzione - che prevede la rimessione al collegio arbitrale della risoluzione delle controversie in materia di diritti ed obblighi derivanti dalla convenzione stessa - in quanto l'obbligo di pagamento dedotto in lite grava sulla Domag 2, odierna opponente, in base alla legge (artt. 27 e 35 L. 865/1971) e non in base alla Convenzione, che solo in via indiretta lo richiama.

4. Nel merito trovasi in via generale affermato (Cons. St. n. 7784/2020 e n. 376/2021) che ai costi sostenuti dall'Amministrazione per l'ablazione e l'infrastrutturazione delle aree da devolvere in favore di soggetti privati, anche a fini di insediamenti produttivi, si applica senza eccezioni il principio ordinamentale di 'neutralità finanziaria', cioè che dall'operazione non devono derivare sul bilancio dell'ente locale costi o oneri non ripianati; tali costi, che rientrano nell'ambito ap-



plicativo del principio del pareggio di bilancio (con conseguente loro reversibilità sui privati assegnatari), sono di norma tutti quelli che l'ente ha sostenuto per acquisire – nell'in-teresse dei concessionari o degli assegnatari - dapprima il possesso e poi il diritto di proprietà, non solo quando sia emanato un formale decreto d'esproprio, ma anche quando l'occupazione sia risultata senza titolo e il diritto di proprietà sia poi acquistato con un 'atto di acquisizione', ai sensi dell'art. 42 bis del testo unico sugli espropri, o con una transazione.

Poiché il PIP cumula in sé le funzioni di governo del territorio per l'ordinato sviluppo dell'antropizzazione e di politica economica in quanto diretto ad incentivare le imprese, offrendo loro, ad un prezzo politico, previa espropriazione e urbanizzazione, le aree occorrenti per l'impianto o l'espansione delle produzioni commerciali o industriali, se ne è ricavato che gli oneri sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree necessarie per attuare il P.I.P. non hanno natura di mero corrispettivo di diritto privato, bensì natura pubblicistica, perché l'Amministrazione: a) persegue la superiore funzione, che è di interesse generale, di insediare produzioni che creano o innalzano i livelli occupazionali e di benessere di un determinato territorio; b) espropria i beni di terzi soggetti per beneficiare altri privati, e cioè gli assegnatari dei lotti, i quali eserciteranno la propria libertà di iniziativa economica; c) conforma i beni così destinati all'espropriazione, in modo da renderli per destinazione urbanistica, per dimensioni e per caratteristiche strutturali, ivi compresa l'urbanizzazione, idonei e funzionali allo scopo produttivo; d) non dispone dell'entrata, poiché il capitolo previsionale contenente l'entrata non ha natura di diritto disponibile o rinunciabile; ha invece natura imperativa e si inserisce o si sostituisce a clausole invalide, in caso di carenza nei contratti di cessione; la correlativa obbligazione, a carico del primo assegnatario, configura anche un'obbligazione *propter rem*, perché grava anche sui successivi acquirenti; e) può discrezionalmente introdurre limitazioni al trasferimento di immobili.

L'ordinamento realizza così un razionale e soddisfacente punto di equilibrio tra la tutela del diritto della proprietà privata e il sostegno alle produzioni economiche che creano posti di lavoro, redditi e ricchezza ma ciò non allo scopo di discriminare il proprietario terriero rispetto all'imprenditore, né di impoverire i bilanci degli enti locali, bensì all'unica finalità di conformare in senso sociale e redistributivo le ricchezze, consentendo il fruttuoso utilizzo di fondi altrimenti inutilizzati o utilizzati per scopi non produttivi o, comunque, per scopi non idonei ad assicurare l'incremento di ricchezza del territorio in generale.

Questo determina la nascita, in capo al privato beneficiato da questo grave sacrificio individuale, di una posizione giuridica fonte di responsabilità sociale, rispetto agli oneri e ai costi giuridici, economici e organizzativi sostenuti dall'Amministrazione pubblica per consentire la realizzazione del programma, ad un tempo urbanistico e di politica economica.

Tale responsabilità è condensata nei principi cardine sui quali si regge l'ordinamento di settore (segnatamente, si tratta degli artt. 27, ult. comma e art. 35, comma 12, l. n. 865 del 1971; inoltre, dell'art. 3, comma 64, l. n. 662 del 1996, come sostituito dall'art. 11, l. n. 273 del 2002), tra i quali fondamentale importanza riveste quello del cd. pareggio di bilancio o della sostenibilità finanziaria, perché esso ha ricadute sulla tenuta economica e finanziaria: sia del settore economico nel quale rileva il P.I.P.; sia degli altri settori economico-sociali nei quali il governo del territorio ha la primaria finalità di aumentare i livelli di benessere della collettività (si pensi ai P.E.E.P. o 'piani di zona', i quali anch'essi si reggono sul meccanismo dell'esproprio dei terzi in vista dell'assegnazione dei lotti affinché gli





assegnatari vi realizzino immobili da adibire a residenze per i non abbienti); sia dell'ordinamento giuridico nel suo complesso, poiché la contabilità degli enti locali, insieme a quella statale in senso stretto, fa parte della più ampia contabilità pubblica, in quanto tale disciplinata dall'art. 81 Cost..

Si è pertanto conclusivamente affermato il predetto principio ordinamentale della 'neutralità finanziaria', perché - spiega Cons. St. n. 7784/2020- dall'operazione non devono derivare sul bilancio dell'ente locale costi o oneri non ripianati.

4.1 E' necessario però verificare, nel concreto, quando i costi e gli oneri in parola rientrano nell'ambito applicativo del principio del pareggio di bilancio (dal che deriva la loro conseguente reversibilità sui privati assegnatari) e quando, al contrario, vi esulano.

Il criterio si basa sulla distinzione tra i costi che l'ente ha sostenuto quali conseguenze direttamente ed esclusivamente riferibili ad una propria condotta illecita ed a procedimenti illegittimi che hanno dato luogo a risarcimenti del danno (tali costi non sono riversabili sui privati e sono definitivamente sostenuti dall'ente pubblico) e quelli che l'ente ha sostenuto per portare a compimento le procedure espropriative o per acquisire il diritto di proprietà, poi attribuito ai concessionari o agli assegnatari (tali costi sono, al contrario, integralmente riversabili sul privato).

Nell'indagine si è preliminarmente rimarcato (cfr. Cons. St. n. 376/2021) come gli assegnatari siano i diretti beneficiari dell'acquisto del bene effettuato dall'Amministrazione essendo fuori di dubbio che l'utilizzazione diretta dei fondi per l'esercizio dell'attività imprenditoriale costituisca per essi un sicuro e diretto vantaggio (con ricadute pure potenzialmente positive, ma senz'altro in via meno diretta, per la comunità territoriale); ciò consente - anche alla luce dei principi civilistici in materia di obbligazioni e di contratti, applicabili alle convenzioni pubbliche nei limiti della compatibilità, nonché del principio per il quale non ci si può arricchire senza causa con detrimento altrui (nella specie, del Comune) - di affermare in primo luogo l'obbligo dell'assegnatario di ristorare l'Amministrazione per le spese che questa abbia sostenuto per attribuirgli il diritto di proprietà (o altro diritto reale) sull'area che altrimenti non avrebbe acquisito.

In secondo luogo - continua Cons. St. n. 376/2021- si avverte uno specifico onere giuridico degli assegnatari, i quali hanno ab origine un indubbio interesse a verificare che l'Amministrazione - alla quale essi hanno proposto l'istanza, volta ad acquisire la titolarità delle aree per il tramite dell'esercizio del potere pubblico nel loro interesse - ponga in essere nel corso del tempo gli atti del procedimento espropriativo.

Sotto tale profilo si è evidenziato come, una volta attivato il procedimento volto all'assegnazione delle aree inserite nel P.I.P., i beneficiari abbiano l'onere di vigilare sul corretto andamento della procedura espropriativa. Essi hanno specifici rimedi, previsti dall'ordinamento giuridico, e possono sollecitare il Comune alla tempestiva emanazione del decreto di esproprio, perché titolari dell'interesse diretto, concreto, personale e immediato a disporre di un titolo giuridico a giustificazione della materiale disponibilità del bene. Gli assegnatari, in altri termini, così come si giovano dell'immissione nel possesso del bene in via d'urgenza, al contempo hanno l'onere di avere la cura che sia concluso - legittimamente - il procedimento espropriativo (per un'ampia disamina vedasi sempre Cons. St. 373/2021).

Per converso, da ciò deriva che, nel lasso di tempo che intercorre dal primo giorno utile successivo alla scadenza del termine per l'emanazione del legittimo decreto di esproprio e fino al momento in cui lo stato di fatto è adeguato alla situazione di diritto (tramite l'emanazione del provvedimento ex 42 bis T.U.E. o la



stipulazione della cessione volontaria o la transazione della lite), anche gli assegnatari rispondono delle conseguenze negative e dei maggiori costi sostenuti per l'acquisizione delle aree.

Del resto, l'ente comunale sostiene tali costi in nome proprio ma nel precipuo interesse del privato assegnatario (il diritto di proprietà è successivamente ceduto dal Comune agli assegnatari) allo scopo di impedire l'effetto restitutorio, altrimenti inevitabile in base ai giudicati di annullamento dei decreti di esproprio.

Se il Comune non definisse la procedura espropriativa, al proprietario spetterebbe la restituzione delle aree con l'applicazione del principio dell'accessione, con un grave vulnus per gli interessi pubblici coinvolti e con diretto pregiudizio proprio dell'assegnatario, che non conseguirebbe il titolo di proprietà e perderebbe il possesso delle opere da lui realizzate, anche con sacrificio delle risorse pubbliche.

Pertanto si è reputata insostenibile (Cons. St. n. 376/2021) la tesi secondo cui, a seguito dell'annullamento del decreto d'esproprio o della sua mancata emanazione, l'assegnatario o il concessionario, di per sé tenuto a rimborsare quanto spettante al proprietario a titolo di indennità d'esproprio, non debba rivalere l'Amministrazione di quanto pagato allo stesso proprietario per munirsi del titolo di proprietà, sulla base di una transazione o dell'atto di acquisizione ex art. 42 bis T.U.E.

5. L'odierna opponente, nella veste di assegnatario di un terreno inserito nel P.I.P., richiama dal Comune del pagamento pro quota dei maggiori oneri di esproprio sostenuti per l'acquisizione delle aree, è senz'altro legittimata, al fine di paralizzare la domanda, a contestarla allegando la negligenza del Comune nella gestione delle liti e dell'intero iter procedimentale dai quali sarebbe derivato il maggior onere a carico dell'amministrazione; si rivela però necessario allegare e dimostrare quale sia stata in concreto la condotta del Comune, vuoi nella gestione delle liti vuoi nell'iter procedimentale di esproprio nei confronti delle ditte proprietarie, non essendo sufficiente a far ravvisare la colpa del Comune e fino al punto di disattendere quindi la sua odierna domanda, una generica allegazione limitata all'esistenza di sentenze di condanna o di transazioni.

Difatti l'illegittimità degli atti di per sé non evidenzia tout-court la colpa della Amministrazione e nemmeno la conclusione della vicenda a mezzo del contratto di transazione, in presenza di un preventivo accertamento giurisdizionale della responsabilità comunale, comprova che gli importi definiti siano la diretta conseguenza dell'illiceità del comportamento dell'Ente e dell'illegittimità degli atti dal medesimo assunti (cfr. Cons. St. n. 376/2021).

5.1 Nella fattispecie l'opponente assume che gli importi richiestile derivano in parte da sentenze di risarcimento del danno, in parte da sentenze di opposizione alla stima ed in parte da transazioni concluse con le ditte espropriate; tale dato è incontrovertibilmente documentato nella delibera di giunta comunale n. 165/2011, che ha quantificato l'importo fatto oggetto del decreto ingiuntivo opposto.

Le sentenze di risarcimento del danno (nella fattispecie due) non risultano prese in considerazione e sono state espressamente escluse dal calcolo (v. delibera 165/2011), ragion per cui su tale punto non si avverte contrasto tra le parti in lite sul quale decidere.

Riguardo alle sentenze di opposizione alla stima (nella fattispecie due) trovasi in generale affermata la legittimità della delibera di giunta comunale con la quale è stato disposto di procedere, nei confronti degli assegnatari, al recupero di somme conseguenti la sentenza della Corte di Appello di opposizione alla stima in precedenza operata. Trattasi di un'applicazione del suddetto principio della neu-



tralità finanziaria ribadito sia da Cons. St. n. 376/2021 (per le aree P.I.P.) sia da Cass. n. 14782/2020 (quest'ultima seppur nella diversa ma assimilabile fattispecie degli alloggi popolari) secondo cui l'obbligo del cessionario di rimborsare al Comune tutti i costi di acquisizione delle aree Peep, posto dall'art. 35, ottavo e dodicesimo comma, della legge n. 865 del 1971, deve ritenersi esteso a tutte le spese della procedura, ivi comprese le spese legali sostenute dall'ente nel giudizio promosso ai sensi dell'art. 54 del testo unico sugli espropri, mirando la normativa in oggetto ad attuare senza eccezioni il principio dell'integrale pareggio economico tra il corrispettivo di concessione ed i costi dell'acquisizione delle aree.

D'altronde la Corte di legittimità (Cass. n. 14782/2020; n. 12545/2017) ha avuto modo di avvertire, sul piano esegetico, che la lettera legis (L. n. 865 del 1971, art. 35, commi 8 e 12) non contempla "alcun elemento di natura tale da limitare l'estensione semantica del L. solo ad "alcune spese" della procedura e non piuttosto a "tutte le spese" della procedura", osservando che "il concetto di spesa fatto proprio dalla norma non è fruibile fuori dalla correlazione con quello di acquisizione e, più in generale, fuori dalla correlazione con il procedimento espropriativo nel suo complesso, sicchè esso ubbidisce, sullo sfondo delle molteplici vicende che ne possono interessare il corso, allo statuto tipico di una grandezza variabile, nel senso che così come può essere spesa ripetibile il solo costo delle aree allorchè la comunicazione della stima dell'indennità sia stata accettata dal proprietario, come nel caso della cessione volontaria, del pari dovranno ritenersi pure ripetibili i costi sostenuti dall'ente espropriante nel giudizio promosso a mente del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, art. 54, l'uno e gli altri invero costituendo spesa sostenuta per l'acquisizione"; tanto più se la determinazione delle indennità sia fatta oggetto come qui di una riserva conguaglio, fatalmente destinata a riflettere i diversi accidenti che si ricollegano all'istituto. Con ciò esprimendo un'opzione interpretativa che rinviene positivo sostegno anche nei noti argomenti sviluppati dalla giurisprudenza della stessa Corte e, con più continuità dal giudice amministrativo (Cons. Stato, Sez. IV, 19/03/2015, n. 1492; Cons. Stato, Sez. IV, 5/03/2015, n. 1117; Cons. Stato, Sez. V, 17/07/2014, n. 3809), circa il fatto che la L. n. 865 del 1971, art. 35, comma 12, intende garantire con disposizione inderogabile "il principio del perfetto pareggio economico" tra corrispettivo di concessione e costi di acquisizione delle aree, nella percezione del quale se, come si crede, il Comune ha l'obbligo di assicurare la copertura di tutti i costi di acquisto delle aree da destinare alla realizzazione dei piani di edilizia economica e popolare, con corrispondenza delle entrate ed uscite e rimborso, da parte degli assegnatari delle aree o loro aventi causa, di tutte le spese sostenute per l'acquisto delle aree medesime, è da escludere che le spese del giudizio di stima possano restare a carico dell'ente espropriante, in difetto risultandone non solo la compromissione del principio del pareggio, ma il sovvertimento delle ragioni ispiratrici a fondamento della norma.

Pertanto tale motivo di opposizione si rivela infondato.

Riguardo infine alle transazioni concluse dal Comune, ed in disparte le predette considerazioni (cioè che l'illegittimità degli atti di per sé non evidenzia la colpa della Amministrazione e che, sul piano esegetico, la lettera legis non contempla "alcun elemento di natura tale da limitare l'estensione semantica del L. solo ad "alcune spese" della procedura e non piuttosto a "tutte le spese" della procedura" e che pertanto il concetto di spesa fatto proprio dalla norma non è fruibile fuori dalla correlazione con quello di acquisizione e, più in generale, fuori dalla correlazione con il procedimento espropriativo nel suo complesso) va ancora ricordato, come si è già illustrato, che gli assegnatari sono i diretti beneficiari dell'acquisto



del bene effettuato dall'Amministrazione ed il fatto che la conclusione della vicenda sia avvenuta a mezzo del contratto di transazione, concluso pur in presenza di un preventivo accertamento giurisdizionale della responsabilità comunale, non è di per sé sufficiente a comprovare che gli importi definiti siano la diretta conseguenza dell'illiceità del comportamento dell'Ente e dell'illegittimità degli atti dal medesimo assunti.

I motivi di opposizione su quest'ultimo punto svolti dalla DOMAG 2 si rivelano in definitiva generici ed insufficienti non essendo specificamente allegate le singole voci di pagamento sopportate dal Comune negli accordi transattivi (che peraltro risultano al ribasso di quanto statuito in sentenza) e che invece la odierna opponente ritiene non riversabili su di lei, senza però indicarne la precipua natura (se cioè trattasi della quota di aumento corrispondente alla, medio tempore, mutata destinazione urbanistica dei suoli, oppure della quota di danni non patrimoniali, oppure dell'indennità per occupazione sine titolo, dell'ammontare degli interessi e della rivalutazione monetaria) e senza quindi consentire un'indagine mirata.

Per di più senza nemmeno proporre un calcolo o un conteggio alternativo a quello dell'ente.

Con la conseguenza che anche la chiesta c.t.u. si rivela inammissibile in quanto esplorativa.

Nemmeno può sfuggire che a mente dell'art. 7 della convenzione stipulata tra le parti in data 25.3.2005 il corrispettivo della cessione ivi indicato risulta fissato soltanto "provvisoriamente" con la conseguenza che tale norma pattizia oltre a contrattualizzare la previsione legislativa (art. 27 e 35 L. 865/1971) nemmeno sembra incontrare limiti quanto alla fonte (anche transattiva) generatrice di ulteriori conguagli.

6. In definitiva l'opposizione va respinta in quanto infondata ed il decreto ingiuntivo opposto, già dichiarato provvisoriamente esecutivo, va confermato.

7. OMISSIS

P. Q. M.

Il Tribunale di S. Maria C.V., pronunciando sull'opposizione al decreto ingiuntivo n. 76/2013 proposta da Domag 2 srl in liquidazione con atto di citazione notificato il 20.3.2013 contro il Comune di San Tammaro, così provvede:

1) rigetta l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 76/2013, già dichiarato provvisoriamente esecutivo, che pertanto conferma;

2) compensa per intero tra le parti le spese del presente giudizio di opposizione.
S. Maria C.V., 20/12/2022

il g.o.p.

Raffaele Mazzuoccolo