

N. 00461/2013 REG.PROV.COLL.
N. 01631/2010 REG.RIC.



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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 1631 del 2010, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

Sar.Mar. Spa, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avv. Luca Sorpresa e Giorgio Pinello, con domicilio eletto presso quest'ultimo in Venezia, San Polo, 3080/L;

contro

Comune di Padova, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avv. Alessandra Montobbio, Vincenzo Mizzoni, Marina Lotto, Paolo Bernardi, Alberto Bicocchi, Paola Munari, domiciliato, ex art. 25 c.p.a., presso la segreteria di questo T.A.R.;

per l'annullamento

della determinazione dirigenziale del Comune di Padova 30/6/2010 prot. n. 2010/35/0262, con cui veniva determinata e conseguentemente richiesta a SAR.MAR. la somma di euro 107.656,27 a titolo di conguaglio del costo di cessione dell'area P.E.E.P. "Nucleo 9 Salboro", ai sensi dell'art. 35, comma 12, Legge 865/1971.

Nonchè con i motivi aggiunti depositati il 28/2/2013 per l'annullamento, previa sospensiva dell'ulteriore diffida datata 21/1/2013 prot. n. 0018852, con cui il Capo Settore Patrimonio del Comune di Padova, intimava alla ricorrente di provvedere entro 30 gironi dal pagamento della somma di euro 102.135,21 a titolo di conguaglio area urbanizzata P.E.E.P. Nucleo 9 Salboro, ulteriormente modificato con nota del 7/2/2013 propt. n. 37800 ad euro 100.731,74.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Padova;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 27 marzo 2013 il dott. Nicola Fenicia e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Con convenzione a rogito notarile del 29.11.2001, il Comune di Padova assegnava alla società SAR.MAR. le aree site nel medesimo Comune e

facenti del P.E.E.P adottato dal Comune di Padova con delibera consiliare n. 112 del 23.07.1996 ed approvato dalla Giunta Regionale del Veneto con provvedimento del 03.11.1998.

Il corrispettivo della compravendita veniva stabilito in lire 395.354.400, integralmente versato da SAR.MAR. al momento del rogito. Nella medesima convenzione veniva altresì stabilito che “tale importo sarà soggetto a conguaglio anche provvisorio, ai sensi dell’art. 35 comma 12 L. 865/71, nella misura pari ai costi di acquisizione delle aree dell’intero nucleo”.

Sulle aree cedute la SAR.MAR. procedeva all’edificazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale, che veniva poi nel tempo venduto agli acquirenti dei singoli alloggi.

In tutti gli atti di trasferimento veniva espressamente richiamata la convenzione urbanistica che i singoli acquirenti dichiaravano di conoscere ed accettare. Tali dichiarazioni venivano anche riportate nella nota di trascrizione.

Con i provvedimenti impugnati, il Comune di Padova, sulla base dell’art. 35 l. 865/1971 (che afferma il principio del perfetto pareggio economico, con corrispondenza delle entrate e uscite e rimborso, da parte degli assegnatari delle aree, di tutte le spese sostenute per l’acquisto delle aree medesime) ha chiesto alla SAR.MAR. il pagamento del conguaglio del costo dell’area originariamente assegnata alla società con la convenzione urbanistica del 2001.

Ciò premesso, oggetto della controversia è il pagamento del prezzo definitivamente determinato per la cessione delle arre insistenti nella zona del P.E.E.P, poichè, a seguito di una diversa quantificazione del prezzo delle aree espropriate, il Comune ha ritenuto che al caso in esame si dovesse applicare il disposto dell'art. 35 l. 865/1971 e ha ritenuto che la società convenuta, originaria assegnataria delle aree, dovesse pagare la differenza tra quanto pattuito e quanto invece risultava a seguito del nuovo prezzo delle aree espropriate.

In particolare, viene in primo luogo in questione la debenza del pagamento di tale conguaglio, che viene contestata, da parte della ricorrente, sul versante soggettivo, mediante l'indicazione degli attuali proprietari degli alloggi quali soggetti tenuti a soddisfare il credito vantato, nonché, in subordine, la quantificazione dello stesso, che si assume non giustificata documentalmente.

La giurisprudenza della Cassazione è più volte intervenuta proprio con riferimento all'applicazione dell'art. 35 della legge citata individuando il giudice ordinario quale giudice competente a conoscere delle questioni inerenti il prezzo di cessione.

E' stato deciso che "rientra nella giurisdizione del giudice ordinario la domanda avente ad oggetto il pagamento del corrispettivo della concessione del diritto di superficie, ai sensi dell'art. 10, della legge 18 aprile 1962, n. 167, come sostituito dall'art. 35, della legge 22 ottobre 1971, n. 865, su aree comprese nei piani per l'edilizia economica e

popolare e, in particolare, la quantificazione di tale corrispettivo, nonché l'individuazione del soggetto debitore, allorché non siano in contestazione questioni relative al rapporto di concessione e in ordine alla determinazione del predetto corrispettivo non sussista alcun potere discrezionale della P.A” (Cass. sez. U: n. 17142/2011; 18257/2004).

“La giurisdizione ordinaria poi, non è esclusa dalla necessità di procedere all'interpretazione dell'atto di concessione al fine di giudicare sull' *an debeatur* allorché la convenzione non viene in considerazione quale oggetto della controversia" (così Sez. Un., n. 18257/2004, in senso conforme n. 9842/2011).

Negli stessi termini si è espresso anche il Consiglio di Stato (cfr. n. 509/2009 a conferma della sentenza del T.A.R. Lazio – Latina n. 209/2007, riguardante un caso analogo a quello odierno).

E se il principio è vero nei casi in cui il Comune concede il diritto di superficie, a maggior ragione deve essere applicato quando l'ente comunale ponga invece in essere un atto traslativo della proprietà, verso un corrispettivo. In tal caso, infatti, la convenzione è un atto negoziale a struttura bilaterale, da cui derivano situazioni giuridiche in rapporto sinallagmatico aventi consistenza di diritti soggettivi (cfr. T.A.R. Puglia – Lecce, n. 1343/2011).

Trattasi, dunque, nella specie, dell'obbligo di pagamento di un corrispettivo, scaturente non dalla convenzione urbanistica ma dalla legge, e in ordine alla cui debenza e quantificazione non sussiste, fra

l'altro, alcun potere discrezionale della P.A. Inoltre, nel caso in esame non vengono poste questioni attinenti direttamente all'interpretazione e all'esecuzione della convenzione, inerendo comunque tutte alla addebitabilità o meno alla ricorrente, sulla base dell'art. 35, comma 12, L. 865/71, dei costi sostenuti dal Comune per l'acquisizione delle aree dallo stesso originariamente alienate alla medesima SAR.MAR. verso un corrispettivo determinato solo in via provvisoria.

Si tratta insomma di stabilire se lo scopo di riportare il bilancio del Comune in pareggio, posto alla base dell'obbligo di congruaggio, previsto dall'art. 35 citato, possa attribuire al credito natura di obbligazione *propter rem*, che si trasferisce unitamente alla proprietà dell'immobile.

Pertanto, alla luce di quanto sopra rappresentato, il Collegio ritiene che difetti la giurisdizione in capo al giudice amministrativo sulla controversia in esame e che la stessa sia da attribuire al giudice ordinario.

Per il principio della "translatio iudicii" sono salvi gli effetti sostanziali e processuali della domanda se il giudizio è riassunto davanti al giudice indicato nella pronuncia che declina la giurisdizione entro il termine perentorio di tre mesi dal passaggio in giudicato di detta pronuncia.

In considerazione della natura della decisione sussistono i presupposti di legge per l'integrale compensazione tra le parti delle spese di causa.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda)

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, dichiara il difetto di giurisdizione del giudice amministrativo, spettando essa al giudice ordinario, presso il quale la causa potrà essere riassunta nel termine perentorio di tre mesi dal passaggio in giudicato della presente pronuncia.

Compensa integralmente fra le parti le spese e gli onorari di giudizio.

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 27 marzo 2013 con l'intervento dei magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere

Nicola Fenicia, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 28/03/2013

IL SEGRETARIO

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

