

**EDILIZIA ED URBANISTICA: Convenzioni di lottizzazione - Sentenza costitutiva ex art. 2932 - Effetto traslativo della proprietà del bene - Momento in cui si produce - Individuazione.**

**Cons. Stato, Sez. IV, 21 novembre 2022, n. 10212**

*“[...] l’effetto traslativo della proprietà del bene si produce soltanto nel momento in cui tale sentenza diviene irretrattabile con il passaggio in giudicato non essendo sufficiente, a tal fine, la semplice esecutività, stante la specificità di tale tipo di sentenza, che costituisce titolo per produrre il risultato finale che le parti avevano previsto di conseguire con la stipula del contratto definitivo [...]”.*

Visto il ricorso in appello con i relativi allegati;

Visto l’atto di costituzione in giudizio della società Ginevra Finimmobiliare s.a.s. di Ambrosino Giuseppe;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l’art. 87, comma 4-*bis*, c.p.a.;

Relatore all’udienza straordinaria di smaltimento dell’arretrato del giorno 12 ottobre 2022 il consigliere Silvia Martino;

Viste le conclusioni delle parti, come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. È controversa la legittimità della delibera prot. n. 123 del 16 ottobre 2014, adottata dal Comune di Marigliano a seguito della sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 26 agosto 2014, n. 4278, con la quale è stato disposto il trasferimento gratuito, in favore del Comune medesimo, delle aree identificate nella convenzione di lottizzazione stipulata fra le parti in data 17 settembre 1984.

2. La società ricorrente, odierna appellata, deduceva in primo grado che, alla data di adozione della delibera impugnata, la suddetta pronuncia non era passata in giudicato, in quanto ancora assoggettata – in difetto di notificazione – a revocazione per i casi di cui ai numeri 4 e 5 dell’art. 395 c.p.c. ed a ricorso per cassazione.

3. Il T.a.r., con la sentenza oggetto dell’odierna impugnativa, ha accolto il ricorso, annullato l’atto impugnato e condannato il Comune di Marigliano al pagamento delle spese di lite.

4. L’appello del Comune di Marigliano è affidato ai seguenti motivi.

*I. Error in iudicando.*

L’atto impugnato in primo grado sarebbe privo di contenuto provvedimentoale.

Con la suddetta delibera il Commissario straordinario del Comune di Marigliano si sarebbe limitato a prendere atto del trasferimento delle aree oggetto della convenzione di lottizzazione e, quindi, ad inserirle nel patrimonio comunale.

Il ricorso, pertanto, avrebbe dovuto essere dichiarato inammissibile.

## *II. Error in iudicando sotto altro profilo.*

In ogni caso, la società avrebbe dovuto proporre le proprie doglianze sotto forma di incidente di esecuzione, con ricorso allo stesso Consiglio di Stato.

## *III. Ulteriore profilo di error in iudicando.*

Il Comune appellante ritiene comunque di avere legittimamente proceduto all'acquisizione dei suoli in questione, stante l'immediata efficacia esecutiva delle sentenze dei giudici amministrativi.

5. Si è costituita, per resistere, la società appellata.

6. Le parti hanno depositato memorie conclusionali in vista della pubblica udienza straordinaria del 12 ottobre 2022, alla quale l'appello è stato trattenuto per la decisione.

7. L'appello è infondato e deve essere respinto.

Al riguardo, si osserva quanto segue.

8. Con la delibera impugnata in primo grado il Commissario straordinario del Comune di Marigliano, *“ritenuto necessario procedere all'acquisizione al patrimonio comunale”* delle aree di cui trattasi, ha dato *“atto che le aree”* medesime *“sono di fatto trasferite al patrimonio comunale”* nonché disposto di inserirle *“nell'inventario comunale”*.

Risulta evidente la lesività di un atto che – indipendentemente dalla sua idoneità a produrre l'effetto traslativo della proprietà – ha tuttavia determinato quantomeno uno stato di incertezza sulla titolarità dei beni oggetto della pronuncia della Sezione n. 4278 del 2014.

8.1. Non è poi condivisibile il rilievo secondo cui l'azione della società avrebbe dovuto assumere la forma dell'“incidente di esecuzione” dinanzi a questo Consiglio di Stato.

L'atto impugnato in primo grado non è “esecutivo” della sentenza che ha disposto il trasferimento a titolo gratuito in favore del Comune di Marigliano delle aree identificate nella convenzione di lottizzazione, ma è un atto ad essa consequenziale con cui l'Amministrazione si è avvalsa del diritto che ha erroneamente ritenuto esserle stato già trasferito.

Tale atto, pertanto, è stato correttamente impugnato in primo grado, in sede di cognizione.

8.2. Nel merito, il Comune non ha addotto alcuna ragione idonea a confutare la consolidata giurisprudenza (applicata dal primo giudice) secondo cui nel caso di sentenza costitutiva *ex art. 2932 c.c.*, *“l'effetto traslativo della proprietà del bene si produce soltanto nel momento in cui tale sentenza diviene irretrattabile con il passaggio in giudicato non essendo sufficiente, a tal fine, la semplice*

*esecutività, stante la specificità di tale tipo di sentenza, che costituisce titolo per produrre il risultato finale che le parti avevano previsto di conseguire con la stipula del contratto definitivo: cfr. Cass. SS.UU., 22/2/2010, n. 4059; Cass., Sez. II, 6/4/2009, n. 8250)”.*

Nel caso di specie, è poi incontestato che la sentenza della Sezione n. 4278 del 26 agosto 2014 non fosse ancora passata in giudicato alla data di adozione dell’impugnata delibera n. 123 del 16 ottobre 2014, in quanto ancora assoggettata – in difetto di notificazione – a revocazione per i casi di cui ai numeri 4 e 5 dell’art. 395 c.p.c. ed a ricorso per cassazione.

Il Comune, pertanto, non poteva disporre in alcun modo di un bene che ancora non era entrato nel suo patrimonio.

8.3. In definitiva, l’appello deve essere respinto.

La peculiarità della fattispecie induce però a ravvisare gravi ed eccezionali ragioni per compensare integralmente tra le parti le spese del grado.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull’appello, n. 7828 del 2015, di cui in epigrafe, lo respinge.

Compensa tra le parti le spese del grado.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 12 ottobre 2022 con l’intervento dei magistrati:

Francesco Gambato Spisani, Presidente

Alessandro Verrico, Consigliere

Raffaello Sestini, Consigliere

Silvia Martino, Consigliere, Estensore

Ugo De Carlo, Consigliere

IL SEGRETARIO