

DA CHI SONO SOSTENUTI I MAGGIORI COSTI NELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE DELLE AREE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA POPOLARE?

DI LUCIA LA RICCIA

L'art. 35 della l. n. 865/1971 prevede che i Comuni, o i loro consorzi, possono espropriare le aree comprese nei piani di zona da loro approvati, a norma della legge 167/1962, e destinarle alla costruzione di case economiche e popolari.

I corrispettivi della concessione in superficie e i prezzi delle aree cedute in proprietà devono, nel loro insieme, assicurare la copertura delle spese sostenute dal Comune o dal consorzio per l'acquisizione delle aree comprese in ciascun piano. I corrispettivi della concessione in superficie non possono essere superiori al 60 per cento dei prezzi di cessione in proprietà riferiti allo stesso volume.

La giurisprudenza amministrativa, più volte, ha avuto modo di precisare che l'art. 35 della l. n. 865/1971 prescrive che la realizzazione del P.E.E.P. debba avvenire in pareggio, allo scopo di assicurare la copertura delle spese complessivamente sostenute o da sostenere da parte dell'amministrazione locale. Sulla base di questa ricostruzione, «è del tutto coerente che spetti al Comune il diritto di recuperare quanto speso sia per l'acquisizione delle aree sia per la loro urbanizzazione, anche qualora le somme fossero espressamente state pattuite in

convenzione» (Consiglio di Stato, sez. IV, sentenza 22.9.2010, n. 4815).

La copertura totale dei costi deve essere garantita anche per le spese eventualmente sostenute dal Comune nei procedimenti aventi ad oggetto la risoluzione delle controversie derivanti dalle procedure di esproprio; *“(…) l’art. 35 della L.865/1971 obbliga i singoli Comuni a recuperare, a titolo di conguaglio, tutte le ulteriori somme corrisposte in relazione a transazioni, acquisizioni bonarie, o spese connesse a controversie giudiziarie inerenti all’acquisizione originaria delle aree. Le citate somme possono essere poste a carico degli assegnatari delle porzioni immobiliari con diritto di superficie, risultando ulteriori e complementari rispetto al canone stabilito per il godimento di tale diritto, (…)* (TAR Lombardia, sez. IV, sentenza 1.12.2017, n. 2308).

In una situazione di maggiori oneri sostenuti, un Comune chiede un parere alla CdC ponendo il quesito se, in base al riparto effettuato in coerenza con la percentuale prevista dall’art. 35, comma 12, della legge 865/1971, (secondo cui i corrispettivi per la concessione in diritto di superficie devono essere inferiori alla concessione del diritto di proprietà), in sede di recupero dei maggiori oneri di esproprio lo stesso può essere limitato, per equità, al 60% della somma dovuta da parte degli assegnatari in diritto di superficie.

La Cdc si è espressa nel rispetto del principio cardine dell’integrale copertura dei costi da parte del soggetto espropriante che impone al Comune il recupero integrale dei maggiori oneri di esproprio anche nei confronti degli assegnatari in diritto di superficie. (CC Sez.Puglia 46/19).

D’altronde se così non fosse, applicando quote differenti, il

Comune si troverebbe con la quota non coperta dai concessionari del diritto di superficie a carico del bilancio comunale con conseguente danno all'erario.

E' bene, comunque, sottolineare che il principio del pareggio oltre a tutelare il soggetto espropriante, da un punto di vista economico, tutela anche i beneficiari i quali, a fronte di acquisizioni di aree che avvengono con procedure non legittime, non sono tenuti a sostenere i costi che il soggetto espropriante si troverebbe a corrispondere ai proprietari delle aree a titolo di risarcimento del danno per la perdita della proprietà, ai sensi dell'art. 2043 c.c. (Consiglio di Stato, sez IV, sentenza n. 4815/2010).