



Repubblica Italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Roma
Sezione specializzata in materia di impresa
Sedicesima Sezione civile

riunito nella camera di consiglio del 12 giugno 2018, composto dai Sig.ri magistrati:

dott. Stefano Cardinali Presidente,
dott. Francesco Remo Scerrato Giudice,
dott. Guido Romano Giudice relatore,
ha pronunciato la seguente

sentenza

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 52289 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2014 - cui è stato riunito il fascicolo iscritto al n. 8162/2014 r.g. - rimessa al Collegio per la decisione all'udienza del 27 novembre 2017 con concessione alle parti del termine di giorni sessanta per il deposito di comparsa conclusionale e di giorni venti per repliche e vertente

tra

Micaela	Umberto	Andrea	Roberta	Alberto
Pellizzeri,	Carmine	Cristina	Marco	
Lorenzo	Nadia	Sonia	Alessandra	e
Daniele	tutti, elettivamente domiciliati in			

che li rappresentano e difendono, in virtù
di delega posta in calce all'atto di citazione,

attori;



e

Società cooperativa edilizia a r.l., elettivamente domiciliata in

che la rappresenta e difende, in virtù di delega posta a margine della comparsa di costituzione e risposta,

convenuta;

e

Roma Capitale, elettivamente domiciliata in Roma, via del Tempio di Giove, n. 21, presso l'Avvocatura di Roma Capitale, rappresentata e difesa dall'avv. ,

convenuta;

Oggetto: società cooperativa

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza del 27 novembre 2017.

svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato, i Sig.ri Micaela Umberto Andrea Roberta Alberto Pellizzeri, Carmine Cristina Marco Lorenzo Nadia Sonia Alessandra e Daniele convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Roma, la Società cooperativa edilizia a r.l. e Roma Capitale al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: «1. accertare e dichiarare, (...) ai sensi dell'art. 2055, cod. civ. ovvero singolarmente, la responsabilità contrattuale o, in via subordinata precontrattuale, della Società Cooperativa edilizia", in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112, nei confronti degli attori tutti e/o la responsabilità contrattuale o, in via subordinata, extracontrattuale di "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), giusta Decreto Legislativo 17 settembre 2010 n. 156, in persona del Sindaco pro tempore, C.F.: 02438750586, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, nei confronti di tutti



gli attori; 2. accertare la risoluzione ai sensi dell'art. 1453, cod. civ. di tutti gli atti di prenotazione prodotti nel presente giudizio; 3. accertare lo scioglimento di tutti i rapporti sociali dedotti nel presente giudizio; 4. e, per l'effetto: - condannare, in solido ai sensi dell'art. 2055, cod. civ. o singolarmente, - Società Cooperativa edilizia", in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112 e/o "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), giusta Decreto Legislativo 17 settembre 2010 n. 156, in persona del Sindaco pro tempore, C.F.: 02438750586, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio alla ripetizione/liquidazione di € 89.891,62 e al risarcimento della somma di € 415.191,67 in favore del socio Micaela e del marito Umberto, oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; - condannare, in solido ai sensi dell'art. 2055, cod. civ. o singolarmente, - Società Cooperativa edilizia", in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112 e/o "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), giusta Decreto Legislativo 17 settembre 2010 n. 156, in persona del Sindaco pro tempore, C.F.: 02438750586, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio alla ripetizione/liquidazione di € 66.950,32 e al risarcimento della somma di € 375.636,17 in favore del socio Andrea, oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; - condannare, in solido ai sensi dell'art. 2055, cod. civ. o singolarmente, - Società Cooperativa edilizia", in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112 e/o "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), giusta Decreto Legislativo 17 settembre 2010 n. 156, in persona del Sindaco pro tempore, C.F.: 02438750586, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio alla ripetizione/liquidazione di € 180.968,12 e al risarcimento della somma di € 367.650,11 in favore del socio Roberta e del compagno Pellizzeri Alberto, oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che



sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; - condannare, in solido ai sensi dell'art. 2055, cod. civ. o singolarmente, - Società Cooperativa edilizia", in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112 e/o "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), giusta Decreto Legislativo 17 settembre 2010 n. 156, in persona del Sindaco pro tempore, C.F.: 02438750586, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio alla ripetizione/liquidazione di € 155.187,23 e al risarcimento della somma di € 488.392,74 in favore del socio Carmine e della moglie Cristina oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; - condannare, in solido ai sensi dell'art. 2055, cod. civ. o singolarmente, - Società Cooperativa edilizia", in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112 e/o "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), giusta Decreto Legislativo 17 settembre 2010 n. 156, in persona del Sindaco pro tempore, C.F.: 02438750586, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio alla ripetizione/liquidazione di € 58.795,88 e al risarcimento della somma di € 414.359,00 in favore del socio Marco, oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; - condannare, in solido ai sensi dell'art. 2055, cod. civ. o singolarmente, - Società Cooperativa edilizia", in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112 e/o "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), giusta Decreto Legislativo 17 settembre 2010 n. 156, in persona del Sindaco pro tempore, C.F.: 02438750586, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio alla ripetizione/liquidazione di € 86.027,82 e al risarcimento della somma di € 426.342,01 in favore del socio Lorenzo e della moglie Nadia oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; - condannare, in solido ai sensi dell'art. 2055, cod. civ. o singolarmente, - Società



Cooperativa edilizia", in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112 e/o "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), giusta Decreto Legislativo 17 settembre 2010 n. 156, in persona del Sindaco pro tempore, C.F.: 02438750586, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio alla ripetizione/liquidazione di € 75.550,07 e al risarcimento della somma di € 380.057,50 in favore del socio Sonia, oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; - condannare, in solido ai sensi dell'art. 2055, cod. civ. o singolarmente, - Società Cooperativa edilizia", in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112 e/o "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), giusta Decreto Legislativo 17 settembre 2010 n. 156, in persona del Sindaco pro tempore, C.F.: 02438750586, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio alla ripetizione/liquidazione di € 65.793,14 e al risarcimento della somma di € 423.836,81 in favore del socio Alessandra e del marito Daniele, oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa».

In estrema sintesi, i Sig.ri Micaela Umberto
 Andrea Roberta Alberto Pellizzeri, Carmine
 Cristina Marco Lorenzo Nadia
 Sonia Alessandra e Daniele - quali soci (e loro
 familiari) della cooperativa edilizia a r.l. - deducevano che
 la cooperativa convenuta non aveva assegnato loro, nonostante nove anni di
 lunga attesa, gli appartamenti dell'Edificio B - Lotto I/p, Piano di Zona
 "B4 Castelverde" prenotati tra il 2005 e 2006, nonché parzialmente o, in
 alcuni casi, totalmente pagati. La mancata assegnazione degli alloggi,
 peraltro, era da ascrivere alla responsabilità tanto della cooperativa
 quanto del Comune di Roma che avevano completato, con gravissimo ritardo,
 l'iter espropriativo e non avevano proceduto alla realizzazione di tutti i
 servizi primari relativi alle opere pubbliche di urbanizzazione. Da tali
 inadempimenti derivava lo scioglimento del rapporto sociale che legava gli



attori alla cooperativa; la risoluzione dei contratti di prenotazione degli immobili; il diritto alla restituzione di quanto corrisposto alla cooperativa a titolo di quote sociali e di corrispettivo per la futura cessione degli immobili; il diritto al risarcimento del danno.

Iscritto il giudizio al n. 8162/2014 r.g., si costituivano, con separate comparse, la Cooperativa Edilizia a r.l. e Roma Capitale i quali concludevano, comunque, per il rigetto della domanda.

Nell'ambito del giudizio così incardinato, in data 13 marzo 2014, gli attori proponevano domanda cautelare di sequestro conservativo ex art. 671 c.p.c. al fine di tutelare i diritti dedotti nelle domande di merito. Con ordinanza del 23 aprile 2014, il Tribunale di Roma rigettava l'istanza cautelare evidenziando, con riferimento alla domanda proposta contro la cooperativa, l'assenza dei requisiti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora* e, con riferimento alla domanda proposta nei confronti del Comune, del *periculum in mora*. In particolare, il Tribunale evidenziava che, al fine di consentire di deliberare sulla domanda di restituzione del credito vantato dai soci nei confronti della Cooperativa dovesse, tra le due parti, prima sciogliersi il rapporto sociale e di scambio ai sensi delle norme statutarie e codicistiche applicabili al caso (attraverso l'esercizio del diritto di recesso e con eventuale successiva impugnazione della delibera societaria impeditiva del medesimo recesso).

Con ordinanza del 24 luglio 2014, il Collegio del Tribunale di Roma rigettava il reclamo proposto avverso il provvedimento di rigetto della domanda cautelare all'uopo evidenziando, da un lato, con riferimento ai crediti vantati nei confronti della cooperativa, che la sussistenza della tassativa ipotesi prevista da legge e statuto (recesso) come unica "via" utile ad accertare lo scioglimento del rapporto sociale e, di conseguenza, costituire il diritto sia alla liquidazione della quota sociale, sia alla restituzione degli acconti sul prezzo degli alloggi (derivati dal rapporto di scambio, subordinato a quello sociale) e, dall'altro con riferimento ai crediti vantati nei confronti del Comune, che - pur sussistendo una responsabilità di Roma Capitale (da contatto sociale qualificato, stante il rilevante ruolo propulsivo svolto nell'esecuzione del programma "B4 Castelverde") nella condotta tenuta in relazione alla complessa vicenda



espropriativa (decadenza della dichiarazione di pubblica utilità del piano di zona, per mancato compimento delle operazioni necessarie per espropriare o acquistare interamente l'area, con conseguente annullamento del decreto di espropriazione) o all'omesso completamento delle opere di urbanizzazione - difettava il presupposto del *periculum in mora*.

Nel frattempo, i soci attori, in data 2 maggio 2014, esercitavano - ai sensi degli artt. 2532 e 2533 c.c. e degli artt. 9 e 10 dello Statuto - il diritto di recesso dalla Cooperativa: a fronte dell'esercitato recesso, la Cooperativa rigettava, con delibera del consiglio di amministrazione del 29 maggio 2014 comunicata in data 12 giugno 2014, le dichiarazioni di recesso esercitate dai soci.

Da qui il secondo giudizio poi riunito.

Infatti, in data 28 luglio 2014, i Sig.ri Micaela Andrea
 Roberta Carmine Marco Lorenzo
 Sonia ed Alessandra convenivano in giudizio la
 (sola) Cooperativa edilizia a r.l. impugnando, ai sensi del
 secondo comma dell'art. 2532 c.c., la decisione con la quale il Consiglio
 di amministrazione della società negava "accoglimento" alle loro
 dichiarazioni di recesso del rapporto societario. Essi rassegnavano,
 quindi, le seguenti conclusioni: «Voglia l'Ill.mo Tribunale adito,
 disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione: - annullare e/o
 dichiarare invalida, illegittima, infondata, viziata, per le ragioni
 esposte nel giudizio iscritto al R.G. n. 52289/2014, la deliberazione del
 29 maggio 2014, comunicata il 12 giugno 2014 (doc. 35), con cui il
 Consiglio Amministrativo di - Società Cooperativa Edilizia" ha
 negato "accoglimento" alle dichiarazioni di recesso dal rapporto
 societario formulate dai sig.ri Micaela, Andrea,
 Roberta, Carmine, Marco, Lorenzo,
 Sonia, Alessandra (doc. 32); - dichiarare legittimo ed efficace
 il recesso esercitato il 2 maggio 2014 (doc. 32) dai sig.ri
 Micaela, Andrea, Roberta, Carmine, Marco,
 Lorenzo, Sonia, Alessandra per la sussistenza
 delle condizioni richieste dallo Statuto e dalla legge nonché per
 l'avveramento delle condizioni che regolano la sua efficacia: - e, per



l'effetto accertare lo scioglimento di tutti i rapporti societari e di scambio/mutualistici intercorrenti tra - Società Cooperativa Edilizia" e i sig.ri Micaela, Andrea, Roberta, Carmine, Marco, Lorenzo, Sonia, Alessandra; - nonché condannare - Società Cooperativa Edilizia" in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112; 1. alla ripetizione/liquidazione di € 89.891,62 in favore del socio Micaela, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali migliorie personali, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 2. alla ripetizione/liquidazione di € 66.950,32 in favore del socio Andrea, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali migliorie personali, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 3. alla ripetizione/liquidazione di € 180.968,12 in favore del socio Roberta, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali migliorie personali, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 4. alla ripetizione/liquidazione di € 155.187,23 in favore del socio Carmine, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali migliorie, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 5. alla ripetizione/liquidazione di € 58.795,88 in favore del socio Marco, oltre interessi e rivalutazione monetaria e provate migliorie pari a € 7.138,00 fatte salve altre eventualmente provate, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 6. alla ripetizione/liquidazione di € 86.027,82 in favore del socio Lorenzo, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali migliorie, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 7. alla ripetizione/liquidazione di € 75.550,07 in favore del socio Sonia, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali migliorie, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 8. alla ripetizione/liquidazione di € 65.793,14 in favore del socio



Alessandra, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali miglioramenti, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa».

Nel procedimento iscritto al n. 52289/2014 r.g., si costituiva la società cooperativa chiedendo, in via preliminare, la riunione del giudizio a quello iscritto al n. 8162/2014 r.g. e chiedendo, comunque, il rigetto della domanda così proposta.

Assunte separatamente le due cause in decisione, con ordinanza del 5 gennaio 2017, il giudice istruttore del procedimento n. 8162/2014 r.g. rilevava che «alcune domande proposte nel presente giudizio e, in particolare, quelle attinenti allo scioglimento del rapporto societario, sembrerebbero essere state riproposte innanzi al Tribunale delle imprese con rinuncia implicita alle stesse in questa sede» ed evidenziava, dunque, l'esistenza di profili di connessione tra i due procedimenti.

Quindi, entrambe le cause venivano rimesse sul ruolo istruttorio ed assegnate alla Sezione specializzata in materia di impresa (prevalendo il criterio della competenza della Sezione specializzata sul criterio della anteriorità dell'iscrizione). All'udienza del 27 novembre 2017, il Tribunale disponeva la riunione del procedimento iscritto al n. 8162/2014 r.g. a quello iscritto al n. 52289/2014 r.g.

Alla medesima udienza, le parti precisavano le proprie conclusioni. In particolare, gli attori rassegnavano le seguenti conclusioni: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione: - annullare e/o dichiarare invalida, illegittima, infondata, viziata, per le ragioni esposte nel giudizio iscritto al R.G. n. 52289/2014, la deliberazione del 29 maggio 2014, comunicata il 12 giugno 2014 (doc. 35), con cui il Consiglio Amministrativo di Società Cooperativa Edilizia" ha negato "accoglimento" alle dichiarazioni di recesso dal rapporto societario formulate dai sig.ri Micaela, Andrea, Roberta, Carmine, Marco, Lorenzo, Sonia, Alessandra (doc. 32); - dichiarare legittimo ed efficace il recesso esercitato il 2 maggio 2014 (doc. 32) dai sig.ri Micaela, Andrea, Roberta, Carmine, Marco, Lorenzo, Sonia, Alessandra per la



sussistenza delle condizioni richieste dallo Statuto e dalla legge nonché per l'avveramento delle condizioni che regolano la sua efficacia: - e, per l'effetto accertare lo scioglimento di tutti i rapporti societari e di scambio/mutualistici intercorrenti tra - Società Cooperativa Edilizia" e i sig.ri Micaela, Andrea, Roberta, Carmine, Marco, Lorenzo, Sonia, Alessandra; - nonché condannare - Società Cooperativa Edilizia" in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112 1. alla ripetizione/liquidazione di € 89.891,62 in favore del socio Micaela, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali migliorie personali, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 2. alla ripetizione/liquidazione di € 66.950,32 in favore del socio Andrea, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali migliorie personali, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 3. alla ripetizione/liquidazione di € 180.968,12 in favore del socio Roberta, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali migliorie personali, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 4. alla ripetizione/liquidazione di € 155.187,23 in favore del socio Carmine, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali migliorie, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 5. alla ripetizione/liquidazione di € 58.795,88 in favore del socio Marco, oltre interessi e rivalutazione monetaria e provate migliorie pari a € 7.138,00 fatte salve altre eventualmente provate, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 6. alla ripetizione/liquidazione di € 86.027,82 in favore del socio Lorenzo, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali migliorie, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 7. alla ripetizione/liquidazione di € 75.550,07 in favore del socio Sonia, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali migliorie, o della somma maggiore o



minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa;

8. alla ripetizione/liquidazione di € 65.793,14 in favore del socio
Alessandra, oltre interessi e rivalutazione monetaria e eventuali miglioramenti, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; - accertare e dichiarare, per le ragioni esposte nel giudizio iscritto al R.G. n. 8162/2014, ai sensi dell'art. 2055, cod. civ. ovvero singolarmente, la responsabilità contrattuale o, in via subordinata precontrattuale, della - Società Cooperativa edilizia", in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112, nei confronti degli attori tutti promotori del giudizio con R.G. n. 8162/2014 e/o la responsabilità contrattuale o, in via subordinata, extracontrattuale di "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), giusta Decreto Legislativo 17 settembre 2010 n. 156, in persona del Sindaco pro tempore, C.F.: 02438750586, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio, nei confronti di tutti gli attori; - e, per l'effetto, accertare eventualmente la risoluzione ai sensi dell'art. 1453, cod. civ. di tutti gli atti di prenotazione prodotti nel giudizio iscritto al R.G. n. 8162/2014; - nonché, in ogni caso, condannare, in solido ai sensi dell'art. 2055, cod. civ. o singolarmente, - Società Cooperativa edilizia", in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, C.F.: 07308680581, con sede legale in Roma, viale Avignone n. 112 e/o "Roma Capitale" (già "Comune di Roma"), giusta Decreto Legislativo 17 settembre 2010 n. 156, in persona del Sindaco pro tempore, C.F.: 02438750586, con sede in Roma, Piazza del Campidoglio, Palazzo Senatorio 9. al risarcimento della somma di € 415.191,67 in favore del socio Micaela e del marito Umberto, oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 10. al risarcimento della somma di € 375.636,17 in favore del socio Andrea, oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 11. al risarcimento della somma di € 367.650,11 in favore del socio Roberta e del compagno Pellizzeri Alberto, oltre interessi e



rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 12. al risarcimento della somma di € 488.392,74 in favore del socio Carmine e della moglie Cristina oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 13. al risarcimento della somma di € 414.359,00 in favore del socio Marco, oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 14. al risarcimento della somma di € 426.342,01 in favore del socio Lorenzo e della moglie Nadia oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 15. al risarcimento della somma di € 380.057,50 in favore del socio Sonia, oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; 16. al risarcimento della somma di € 423.836,81 in favore del socio Alessandra e del marito Daniele, oltre interessi e rivalutazione monetaria, o della somma maggiore o minore che sarà determinata, anche in via equitativa, in corso di causa; - con vittoria di spese e competenze professionali».

Le convenute rassegnavano le rispettive conclusioni richiamando quelle già esposte nell'ambito del giudizio iscritto al n. 8162/2014 r.g.

All'esito dell'udienza, la causa veniva trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di scritti conclusivi.

motivi della decisione

1. Le allegazioni di parte attrice.

Ai fini di una migliore comprensione della complessa vicenda portata all'attenzione del Tribunale, appare opportuno riepilogare i fatti, per come esposti negli atti introduttivi, che hanno dato origine ai due giudizi poi riuniti.



In particolare, gli attori hanno dedotto che: la - soc. coop. a r.l. è una società cooperativa costituita nel 1985 e regolata da uno statuto modificato, da ultimo, in data 23 dicembre 2004; la cooperativa convenuta persegue il fine mutualistico di costruire case di abitazione anche di edilizia economica e popolare da assegnare ai singoli soci; la cooperativa convenuta risulta assegnataria di aree edificatorie per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata nel territorio del Comune di Roma; tra tali aree vi è ricompresa la zona "B4 Castelverde" che, secondo quanto disposto dalla Giunta comunale con delibere n. 840 del 2000 e 197 del 2001 trova collocazione tra i limitrofi piani di "Lunghezza" e "Ponte di Nona"; con delibera n. 439 del 2003, l'area ora indicata veniva assegnata alla per la costruzione di cubature residenziali, a credito ordinario; l'assegnazione consisteva nella concessione alla cooperativa del diritto di superficie di 6000 mc. del piano di zona Castelverde; a fronte dell'assegnazione, la cooperativa si impegnava a versare dei corrispettivi concessori al Comune in previsione dei futuri costi legati all'esproprio, all'occupazione di urgenza ed all'urbanizzazione dell'area, per una somma complessiva (a seguito di taluni aumenti) di €. 468.060,00; successivamente, la quota afferente all'urbanizzazione veniva scomputata dall'importo complessivo giacché la realizzazione delle opere di urbanizzazione, presa direttamente a carico del "Consorzio Castelverde 2002" secondo quanto disposto dall'art. 35, comma 8, lett. b. della l. 865/1971; i consorziati della Castelverde 2002 (la cooperativa la cooperativa Delle Statue a r.l. e la cooperativa Costruzioni Edilizie Europee a r.l.) si impegnavano a sostenere i costi di urbanizzazione entro i limiti della relativa quota dovuta al Comune; rimanevano a carico dell'amministrazione comunale le iniziative eccedenti; nonostante l'assegnazione dell'area nel 2003, il progetto costruttivo della cooperativa tardò a prendere avvio tanto che la Giunta comunale deliberò più volte di confermare, a favore della cooperativa, il diritto di superficie sulle aree del piano di zona; il progetto edilizio della sull'area Castelverde venne approvato dal Comune solo nel corso del 2005 (permesso di costruire n. 1158 del 23 novembre 2005); la cooperativa ottenne, dunque, la concessione per



occupare l'area assegnata e realizzare l'edificio B - lotto I/p con un numero di alloggi pari a 16 unità; permesso e occupazione venivano, però, rilasciate nonostante la duplice inosservanza della disciplina di settore: pendenza del procedimento espropriativo (violazione dell'art. 35 commi 2 e 4 della l. 865/1971) e mancanza di una "convenzione" (violazione dell'art. 35 commi 7 e 8 l. 865/1971 che impone, subito dopo la delibera di concessione del diritto di superficie, al Comune concedente ed alla cooperativa concessionaria di stipulare una convenzione da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari); tra il 2005 ed il 2006, i Sig.ri Micaela Andrea Roberta Carmine Marco Lorenzo Sonia ed Alessandra presentarono domanda di ammissione a socio della cooperativa poi regolarmente accettata; i medesimi attori sottoscrivevano, quindi, un atto di prenotazione con il quale ciascun socio prenotava "in assegnazione" uno dei 16 alloggi della palazzina; il prezzo era fissato in relazione alla metratura dell'immobile prenotato (da, circa, 148.000 € a 172.000 € oltre IVA); tale prezzo veniva dai soci accettato fatti salvi gli aumenti dovuti a eventuale variazione dei suoi parametri (costi di costruzione, prezzo di esproprio, quota dovuta al Comune per concessione del diritto di superficie dell'area assegnata, tasse o imposte) e con la previsione di un duplice piano di pagamento, progressivo all'avanzare delle fasi di costruzione proiettate all'assegnazione; venivano, poi, previste specifiche ipotesi di rimborso/restituzione delle somme anticipate ed ipotesi di scioglimento del rapporto di scambio costituito dall'atto prenotativo («dimissioni per giusta causa ai sensi di Statuto» e «esclusione del socio per morosità» con riferimento alle prime e, quanto alle seconde, oltre ai casi legati al recesso ed alla esclusione del socio dalla compagine sociale, «inadempimento delle obbligazioni assunte dal socio; i lavori di costruzione della palazzina avevano inizio nel 2007 ovvero «subito dopo la conclusione della campagna di "scavi archeologici" e del conseguimento del nullaosta alla sovrintendenza» e le opere di urbanizzazione del Piano, secondo quanto previsto dall'art. 35 della legge 865/71, venivano affidate ad appositi Consorzi; per modifiche al progetto e costi aggiuntivi, la cooperativa comunicava ai soci, in data 28 febbraio



2007, un aumento del 10% in più rispetto all'importo iniziale previsto per il prezzo; all'inizio del 2008, le palazzine risultavano essere interamente edificate e, a fronte del regolare stato di avanzamento e conclusione dei lavori, gli attori corrispondevano la gran parte dei pagamenti in conto diretto ed alcuni anche le somme previste nella seconda parte del piano, così andando a coprire interamente o quasi il prezzo dell'alloggio prenotato; sebbene ultimati e collaudati, gli appartamenti non venivano consegnati ai soci prenotatari e ciò per tre ordini di ragioni: 1) - perché, in relazione al procedimento espropriativo, il Comune di Roma, nell'anno 2005, aveva fatto decadere la dichiarazione di pubblica utilità del piano di zona in esame, deliberata dalla Giunta Regionale il 1 dicembre 1987, senza portare a compimento le operazioni necessarie per espropriare o acquistare interamente la zona; 2) perché le opere pubbliche urbane (OO.UU), ossia gli interventi di urbanizzazione primaria (fognature, reti idriche e gas ecc.) non erano stati realizzati; 3) perché, infine, gli alloggi erano stati oggetto di ripetute abusive occupazioni, agevolate dal prolungato incustodito stato di abbandono con danni alle parti private e comuni; la vicenda espropriativa si concludeva in data 3 dicembre 2012, allorquando, a seguito di delibera assunta a maggioranza dall'assemblea della cooperativa, veniva sottoscritto un atto di cessione e transazione riguardo ai beni già sottoposti a procedimento espropriativo mediante il quale la avrebbe acquistato direttamente dai proprietari le aree sottoposte a espropriazione, vendendole successivamente al Comune che perfezionava poi la consegna dell'area in data 10 dicembre 2012; tale operazione comportava l'esborso, da parte dei soci, della somma complessiva di €. 134.000,00, vale a dire €. 3.500 per ciascun socio; seguiva poi la sottoscrizione della convenzione ex art. 35 della legge 865/71 tra Comune e cooperativa, con 10 anni di ritardo dal termine prescritto della disciplina speciale; gli attori, quindi, si rivolgevano una prima volta al Tribunale di Roma chiedendo dichiararsi la solidale responsabilità della Cooperativa e di Roma Capitale per violazione degli obblighi contrattuali e/o extracontrattuali, accertarsi la risoluzione degli impegni prenotativi, lo scioglimento del rapporto sociale, la restituzione degli acconti prezzo,



la liquidazione delle quote, la condanna al risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale; inoltre, con nota del 2 maggio 2014, gli attori si attivavano esercitando il diritto di recedere dalla Cooperativa a motivo della asserita perdita dell'interesse rispetto al fine mutualistico nonché della perdita dei «requisiti dettati dalla disciplina di settore per ricoprire i recedenti la qualifica di assegnatari».

2. Il thema decidendum.

Così ricostruito il contenuto degli atti introduttivi, giova osservare che gli attori, in definitiva, deducono di avere acquisito tra gli anni 2005 e 2006 la qualità di soci della cooperativa edilizia

S.r.l. e di avere sottoscritto atto di prenotazione di alcune unità immobiliari in costruzione su terreno oggetto di concessione del diritto di superficie da parte del Comune di Roma. Sebbene la costruzione degli alloggi fosse ultimata e poi collaudata già nell'anno 2009 ed i ricorrenti si fossero anche accollati ulteriori costi al fine di consentire il perfezionamento della transazione con i proprietari dei terreni non ancora espropriati, la loro concreta assegnazione non era avvenuta in quanto: 1) il Comune di Roma non aveva portato a termine tutte le operazioni necessarie per espropriare o acquistare interamente la zona; 2) non erano state realizzate le opere primarie di urbanizzazione; 3) l'immobile versava ormai in stato di grave abbandono.

Dette circostanze - dopo essere state poste a fondamento della domanda (oggetto del giudizio iscritto al n. 8162/2014 r.g.): di scioglimento del rapporto sociale della cooperativa con conseguente restituzione delle quote sociali corrisposte; di risoluzione degli impegni prenotativi assunti con conseguente restituzione degli acconti sul prezzo corrisposti; di responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale o per fatto illecito nella gestione del programma di gestione degli alloggi - sono state indicate quali situazioni legittimanti l'esercizio del diritto di recesso dalla cooperativa (la cui validità è oggetto, sotto forma di impugnazione della deliberazione del consiglio di amministrazione che ne ha negato fondamento, del giudizio iscritto al n. 52289/2014 r.g.).

Ciò posto, seguendo un ordine logico, deve essere, in primo luogo, valutata la domanda avente ad oggetto l'impugnazione della deliberazione



assunta dal consiglio di amministrazione della cooperativa edilizia

a r.l. in data 29 maggio 2014 con la quale è stato negato "accoglimento" alle dichiarazioni di recesso rese dai soci oggi attori. La deliberazione ora richiamata, infatti, appare preliminare rispetto alle altre, in quanto lo scioglimento del rapporto sociale (limitatamente ai soci oggi attori) si pone come condizione per la richiesta di risoluzione dei contratti di prenotazione e di restituzione di quanto corrisposto alla cooperativa in ragione tanto del rapporto associativo quanto di quello di scambio.

Successivamente, potranno essere esaminate le ulteriori domande volte ad accertare le responsabilità, sotto vari titoli, della cooperativa e del Comune per l'illecito in esame e di condanna dei convenuti al risarcimento per i danni patiti dai soci e dalle medesime famiglie. Infatti, i diritti risarcitori - come peraltro già evidenziato nell'ordinanza resa dal Tribunale in sede cautelare in data 23 aprile 2014 - possono essere riconosciuti (in astratto) anche in costanza del rapporto mutualistico.

Come si vedrà esaminando il merito della vicenda, i due gruppi di domande sostanzialmente si basano sugli stessi fatti avendo dedotto gli attori che gli inadempimenti posti in essere dalla cooperativa (e, sotto diverso profilo, dal Comune) avrebbero indotto gli attori medesimi a perdere interesse al perseguimento del fine mutualistico ed i requisiti legittimanti la partecipazione alla cooperativa, perdita alla quale consegue, nella prospettiva attorea, la legittimità dell'esercizio del diritto di recesso.

3. Il recesso esercitato dagli attori dalla cooperativa edilizia
S.r.l.

Come appena visto, la domanda che merita essere esaminata per prima ha ad oggetto la validità del recesso esercitato dai Sig.ri Micaela

Andrea Roberta Carmine Marco
Lorenzo Sonia ed Alessandra

Ai sensi dell'art. 2532 c.c., il socio cooperatore può recedere dalla società nei casi previsti dalla legge e dall'atto costitutivo. Sempre secondo la medesima disposizione codicistica, la dichiarazione di



recesso, che non può essere parziale, deve essere comunicata con raccomandata alla società i cui amministratori, entro sessanta giorni dalla ricezione, devono esaminarla e, ove non ne sussistano i presupposti, rigettarla con decisione che deve essere comunicata al socio. Questi, entro sessanta giorni, può proporre opposizione innanzi il tribunale.

Per parte sua, l'art. 9 dello Statuto della società cooperativa convenuta prevede che «oltre che nei casi previsti dalla legge, il recesso è consentito al socio che non si trovi più in condizioni di concorrere al raggiungimento degli scopi sociali. La dichiarazione di recesso deve essere comunicata, per raccomandata alla cooperativa ed ha effetto con la chiusura dell'esercizio in corso, se comunicata tre mesi prima ed in caso contrario con la chiusura dell'esercizio successivo. Spetta al consiglio di amministrazione constatare se ricorrono i motivi che legittimano il recesso e di provvedere in conseguenza nell'interesse della società. Esso accerterà la dichiarazione di recesso del socio contestualmente all'atto di ammissione del nuovo socio subentrante nella prenotazione tra coloro che hanno fatto domanda di ammissione a socio secondo il loro ordine. Il socio che recede dalla prenotazione di alloggio o di altra unità immobiliare, viene sostituito da altro socio non prenotatario secondo l'ordine di iscrizione sul libro dei soci».

Orbene, le suindicate disposizioni vanno lette ricordando che il perseguimento dello scopo mutualistico è elemento caratterizzante le società cooperative. Il cooperatore, infatti, ha diritto - in quanto socio - a conseguire i vantaggi mutualistici e, al tempo stesso, è tenuto a contribuire affinché tali vantaggi possano essere erogati dalla cooperativa. Ciò consegue al fatto che, con la partecipazione ad una società cooperativa, il singolo socio, non solo beneficiario del rapporto mutualistico, è parte di due distinti ma collegati rapporti, l'uno di carattere associativo, che discende direttamente dall'adesione al contratto sociale e dalla conseguente acquisizione della qualità di socio, l'altro, di natura sinallagmatica, che deriva dal contratto bilaterale di scambio (Cass., 30 maggio 2013, n. 13641). Con la riforma del diritto societario si è voluto evidenziare che il rapporto mutualistico, seppur distinto da quello societario, è da esso derivante: si afferma, così,



proprio in tema di cooperative edilizie, che deve distinguersi tra il rapporto sociale, di carattere associativo, e quello di scambio, di natura sinallagmatica, rapporti che, pur collegati, hanno causa giuridica autonoma; da ciò discende che il pagamento di una somma, eseguito dal socio a titolo di prenotazione dell'immobile, deve essere ascritto al rapporto di scambio e perciò al pagamento del prezzo d'acquisto, alla cui restituzione la cooperativa è, quindi, tenuta, in caso di scioglimento dal rapporto sociale per esclusione o per recesso, anche in presenza di un disavanzo di bilancio (Cass., 30 maggio 2013, n. 13641).

Con la riforma, inoltre, si è per la prima volta codificato il principio (già esistente in passato) della parità di trattamento tra i soci cooperatori. In particolare, l'art. 2516 c.c. stabilisce che nella costituzione e nell'esecuzione dei rapporti mutualistici deve essere rispettato il principio della parità di trattamento. Tale norma, quindi, è volta ad evitare discriminazioni nell'attuazione del rapporto mutualistico e, sebbene faccia riferimento alle fasi della costituzione e della esecuzione, è opinione prevalente che il principio della parità di trattamento debba essere rispettato anche nella fase di cessazione del rapporto.

Ne consegue che devono tenersi distinti i diritti e gli obblighi derivanti dal rapporto sociale da quelli derivanti dal rapporto mutualistico, ma non può non evidenziarsi che i due rapporti sono connessi tra di loro. Sicché, la cessazione del rapporto sociale comporta anche la cessazione del rapporto mutualistico, il quale, tuttavia, può cessare solo qualora la cooperativa abbia realizzato lo scopo mutualistico in favore di tutti i soci, in adempimento del principio di parità di trattamento.

Tale principio, del resto, appare affermato anche dalla giurisprudenza di legittimità che ha avuto modo di affermare che, nelle cooperative edilizie aventi come scopo la costruzione di alloggi e l'assegnazione degli stessi in godimento e, successivamente, in proprietà individuale ai soci, i rapporti tra questi ultimi e la società sono di due specie: da un lato quelli attinenti all'attività sociale, comportanti l'obbligo dei conferimenti e della contribuzione alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione, dall'altro i rapporti relativi alla



peculiarità dello scopo perseguito, comportanti anticipazioni ed esborsi di carattere straordinario ai fini dell'acquisto del terreno, della realizzazione degli alloggi e così via. Ed è altrettanto certo che, mentre le contribuzioni del primo tipo rientrano fra i debiti di conferimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2530 c.c., e si ricollegano ad un obbligo che permane fino a quando persiste la qualità di socio (e, cioè, fino allo scioglimento della cooperativa, salvo il caso di recesso o esclusione del socio), non vi rientrano invece quelle del secondo tipo, perché non strettamente inerenti al rapporto sociale e destinate a gravare, in caso di uscita dalla cooperativa del socio che le ha fatte, sul socio che gli subentra e che acquista, in questo modo, l'aspettativa all'assegnazione dell'alloggio, con la conseguenza che le anticipazioni e gli esborsi effettuati dal socio non a titolo di conferimento e in relazione all'obbligo inerente alla partecipazione alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione, ma per il conseguimento dei singoli beni o servizi prodotti dalla cooperativa, pongono il socio nella posizione di creditore verso quest'ultima, posizione che - una volta avvenuto lo scioglimento del rapporto sociale - si manifesta come diritto alla restituzione delle somme anticipate (sempre che, ovviamente, la proprietà dell'alloggio non sia stata nel frattempo conseguita e lo scopo sociale non sia stato raggiunto), non sottoposto - salva la possibilità di una diversa regolamentazione pattizia - alla disciplina legislativa relativa alla quota sociale (Cass., 7 marzo 2008, n. 6197; ma già, Cass. 18 maggio 2004, n. 9393).

Ebbene, la qualità di socio della cooperativa può venir meno solo in caso di scioglimento della cooperativa, recesso o esclusione del socio e ciò si ricollega, evidentemente, al già citato principio di parità di trattamento. Sicché, il rapporto tra socio cooperatore e cooperativa può sciogliersi unilateralmente (con riferimento al singolo socio) nei soli casi di recesso ed esclusione e, in tal caso, il socio escluso o receduto non può più usufruire del vantaggio mutualistico. Infatti, qualora si consentisse al socio di perseguire integralmente il proprio vantaggio mutualistico e, successivamente, di sottrarsi alla partecipazione alle spese della cooperativa - pur non essendo stato ancora realizzato lo scopo



mutualistico in favore di tutti i soci - si violerebbe il principio della parità di trattamento. Risponde, invece, a tale principio l'obbligo del socio di partecipare alle spese sino a quando tutti i soci abbiano realizzato in ugual misura lo scopo mutualistico. Sicchè, una volta che il cooperatore abbia ottenuto il vantaggio mutualistico, il rapporto con la cooperativa potrà sciogliersi solo al momento dello scioglimento della stessa, a seguito del conseguimento del vantaggio mutualistico da parte di tutti i soci e della definizione di tutti i rapporti pendenti.

Tanto chiarito in ordine ai rapporti - associativo e di scambio - che vengono ad instaurarsi tra il socio e la cooperativa, giova ora evidenziare che l'art. 2532 c.c. - nel momento in cui prevede che il recesso è consentito nei (soli) casi previsti dalla legge o dallo statuto - conferma il «principio di tipicità» (già sancito dal previgente art. 2526 c.c.) delle cause di recesso, accordando il relativo diritto al socio solo in presenza di una specifica norma di legge o dell'atto costitutivo. Come correttamente evidenziato in giurisprudenza, peraltro, il principio di tipicità delle cause di recesso porta ad escludere anche l'applicazione alle cooperative del recesso per «giusta causa» previsto in tema di società di persone dall'art. 2285 c.c. (Cass., 23 giugno 1988, n. 4274; App. Bologna, 4 marzo 2002). Ed in linea con tale orientamento, in dottrina si è sostenuto che la perdita in capo al socio dei requisiti mutualistici di partecipazione non costituisce giusta causa legittimante il recesso in assenza di esplicita previsione statutaria *ad hoc*. Inoltre, in ragione delle esigenze di affidamento dei terzi e di garanzie di solvibilità della società, non è consentito che lo statuto possa prevedere clausole di recesso *ad nutum* a favore di uno o più soci (e senza alcun onere a carico di questi) perché tali pattuizioni rischiano di impoverire la società, costringendola al rimborso della partecipazione del socio recedente.

Alla luce dei principi ora sommariamente esposti, deve necessariamente concludersi che eventuali inadempimenti della cooperativa non possono costituire - in assenza di specifica clausola statutaria - motivi di recesso da parte del socio. Conseguentemente, la perdita



dell'interesse all'assegnazione, pur in conseguenza della lunga attesa, non giustifica l'esercizio del recesso.

Può ora pervenirsi all'esame nel merito della impugnazione proposta dai soci attori avverso alla deliberazione che ha "negato" l'esercizio del recesso da parte degli attori medesimi.

Va premesso che tale esame ha ad oggetto - non tanto la correttezza della motivazione della deliberazione (che, comunque, nel caso di specie, evidenziava l'insussistenza dei presupposti legittimanti il recesso) - ma, essenzialmente, l'esistenza dei presupposti per l'esercizio di un valido recesso, esistenza dei presupposti la cui prova grava sugli attori medesimi.

Infatti, per come affermato dalla giurisprudenza di legittimità, in base ai principi generali sulla distribuzione dell'onere della prova, la cooperativa che agisca per i danni derivanti dalla violazione degli obblighi inerenti alla qualità di socio del convenuto è tenuta a dimostrare il fatto costitutivo del suo diritto, rappresentato dalla qualità di socio del convenuto; nel caso in cui quest'ultimo alleggi il fatto estintivo della qualità di socio è tenuto a fornire la prova del recesso e della sua legittimità, mentre la società che contesti la sussistenza o efficacia del recesso può limitarsi a proporre una mera difesa, senza dover introdurre nel processo fatti ulteriori (Cass., 3 aprile 2008, n. 8531 che ha cassato con rinvio la sentenza della corte territoriale, la quale aveva rigettato la domanda risarcitoria sul presupposto che la società attrice non avesse fornito la relativa prova, invertendo in tal modo l'onere della prova che, in virtù del principio enunciato, incombeva sul socio che aveva eccepito l'esistenza di un valido recesso).

Da ultimo, giova anche osservare come il socio recedente resta vincolato, nel giudizio di opposizione da lui instaurato avverso alla deliberazione dell'organo gestorio della cooperativa che ha ritenuto insussistenti i presupposti per il recesso, alla manifestazione di volontà già espressa nella comunicazione con la quale il recesso è stato esercitato, nel senso che, nel giudizio di impugnazione, egli non può addurre, come circostanze legittimanti il recesso, fatti ulteriori non



addotti al momento dell'esercizio del diritto medesimo e ciò anche quando questi ulteriori fatti siano potenzialmente idonei a costituire, da soli, causa di recesso.

Ciò posto, con missiva del 2 maggio 2014 (doc. 32 in giudizio n. 52289/2014 r.g.), gli attori esercitavano il diritto di recesso dalla cooperativa adducendo, a fondamento di esso - dopo avere richiamato il contenuto dell'atto di citazione introduttivo del giudizio iscritto al n. 8162/2014 r.g. - tre ordini di ragioni. In primo luogo, essi evidenziavano che «la prima ragione che induce i soci assistiti a rinnovare la necessaria volontà di recedere dal rapporto sociale con la cooperativa è la lunga ed estenuante attesa a cui i medesimi sono stati sottoposti nel programma di edilizia cooperativa in esame. Attesa che rende ormai i soci qui coinvolti privi di un attuale interesse nella esecuzione degli impegni prenotativi assunti nel lontano 2005/2006 (...). I soci in esame, perdendo interesse all'assegnazione dell'alloggio prenotato per il colpevole procrastinarsi della sua attesa, in via speculare non hanno più alcun interesse a continuare a perseguire il fine mutualistico per cui hanno aderito alla compagine sociale della cooperativa». Come seconda ragione giustificativa del recesso, i soci rappresentavano «l'impossibilità, tuttora attuale, di prosecuzione e conclusione dei lavori di urbanizzazione della palazzina prenotata e il grave stato di abbandono in cui essa versa a seguito della recente occupazione saccheggiatrice. Entrambi gli inadempimenti rendono l'adempimento dell'obbligo di consegna gravante sulla cooperativa tuttora impossibile e/o non perseguibile in tempi brevi (...). Di conseguenza, ancora una volta non raggiungibile per i soci assistiti appare ormai lo scopo mutualistico posto alla base della loro adesione alla cooperativa». Infine, gli attori adducevano una terza ragione che imponeva loro di recedere dalla cooperativa, ragione da rinvenirsi «nella perdita dei requisiti alla luce dei quali la disciplina di settore riconosce la possibilità di risultare soci, oltre che "prenotatari", di appartamenti costruiti da cooperativa di edilizia economica e popolare». In particolare, secondo i recedenti, «tale perdita riguarda il requisito inerente alla proprietà di un'altra abitazione adeguata alla famiglia. Sul punto, preme mettere in rilievo come la



perdita di simile requisito sia intervenuta per tutti i soci qui interessati nel corso del 2013. Ovvero, dopo avere atteso almeno otto anni per l'assegnazione; e dopo avere percepito, alla luce di innumerevoli rinvii nella consegna degli immobili, che l'assegnazione non avrebbe avuto luogo in tempi brevi. Necessitando di un tetto dove creare o mantenere il proprio nucleo familiare, ciascun socio qui interessato ha dovuto accedere al libero mercato immobiliare al fine di avere subito la disponibilità di una abitazione. Ciò, anche al costo di costituire gravosi mutui bancari per l'assenza di risparmi da investire giacché inutilmente impegnati nel progetto "Castelverde"».

Come si vede, i primi due motivi fondanti il recesso fanno riferimento agli inadempimenti che, a dire degli attori, sarebbero ascrivibili (anche) alla cooperativa edilizia s.r.l.; il terzo motivo, invece, richiama la perdita di un requisito (la disponibilità di altra unità abitativa) necessario, secondo la normativa di settore, per mantenere la qualità di socio in una cooperativa edilizia.

I primi due motivi fondanti il recesso devono essere esaminati congiuntamente.

Alla luce del già evidenziato principio di tipicità delle ipotesi recesso, in assenza di una clausola statutaria che indichi quali specifici inadempimenti addebitabili all'ente consentano l'esercizio del diritto di recesso, deve necessariamente concludersi che eventuali inadempimenti, ascrivibili al rapporto di scambio, posti in essere dalla cooperativa non giustificano il recesso da parte del socio e, dunque, lo scioglimento del rapporto sociale. In realtà, gli attori sembrano avere esercitato un inammissibile recesso «per giusta causa» (peraltro, in assenza di una, sia pure illegittima, clausola statutaria), adducendo l'insostenibilità della situazione creatasi a causa dei ritardi nella consegna degli immobili (già completamente costruiti) ai soci prenotatari. Ammettere una ipotesi del genere, tuttavia, comporterebbe una violazione del ricordato principio di tipicità delle cause di recesso e, soprattutto, una violazione del principio di parità tra i soci. Quest'ultimo, infatti, sarebbe leso perché verrebbe consentito a (taluni) soci di sciogliersi dal rapporto sociale (con conseguente restituzione della quota sociale e di quanto corrisposto



in conseguenza del rapporto di scambio derivante dal contratto di prenotazione) e, dunque, di sottrarsi agli oneri già assunti dalla cooperativa verso terzi; oneri che, inevitabilmente, finirebbero col gravare soltanto sui soci superstiti.

Parte attrice deduce, poi, come terzo motivo di recesso, la perdita dei requisiti necessari, secondo la normativa di settore, per mantenere la qualità di socio in una cooperativa edilizia. Tale circostanza legittimerebbe, a dire degli attori, l'esercizio del diritto di recesso essendo sussumibile nell'alveo del primo comma dell'art. 9 dello statuto («il recesso è consentito al socio che non si trovi più in condizioni di concorrere al raggiungimento degli scopi sociali»).

Secondo parte attrice, in estrema sintesi, tali requisiti sono dati dalla combinazione delle seguenti norme ritenute applicabili al caso in esame: art. 31, comma 1, lett. a) r.d. n. 1165/1938; art. 31, comma 2, r.d. n. 1165/1938; art. 5, All. B della Convenzione tra e Comune di Roma (doc. 21 di parte attrice nell'ambito del giudizio n. 52289/14 r.g.); artt. 4 e 9, Statuto sociale. In particolare, tali requisiti consisterebbero nella: 1) residenza o svolgimento di attività lavorativa nel Comune di Roma; 2) nel non essere proprietari o assegnatari, personalmente o attraverso il coniuge, nel Comune di Roma di un altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare.

Anche tale rilievo giustificativo non risulta, ad avviso del Collegio, legittimare l'esercizio del recesso.

In primo luogo, si osserva come il recesso, nella missiva del 2 maggio 2014, fosse stato giustificato esclusivamente sulla base della perdita del requisito inerente alla proprietà di un'altra abitazione adeguata alla famiglia. Conseguentemente, neppure in astratto, il recesso potrebbe essere giustificato oggi (nell'ambito del giudizio di impugnazione) adducendo la perdita della residenza nell'ambito del comune di Roma ovvero nell'esercizio di attività lavorativa al di fuori del territorio di detto comune.

Comunque, anche a volere prescindere da tale considerazione, si evidenzia come il socio non può addurre come motivo legittimante il recesso, avvantaggiandosene, una circostanza da egli stesso



volontariamente cagionata. In altre parole, nell'ambito della perdita delle condizioni necessarie per concorrere al raggiungimento degli scopi sociali, non può essere ascritto uno stato di fatto al quale il socio stesso abbia volontariamente dato luogo ed occasione in tal modo disponendo egli stesso, in via potestativa, della facoltà di sciogliersi dal vincolo sociale. Appare evidente, infatti, che ad ammettere una simile possibilità, si aprirebbe la strada per consentire ad ogni socio che - nel corso del rapporto - valuti non più corrispondente ai propri interessi la partecipazione al sodalizio cooperativo di sciogliersi dal vincolo sociale.

In tal modo, tuttavia, le ipotesi di recesso verrebbero ad essere sganciate da fattispecie puntuali e tassative - venendosi così a consentire una sorta di recesso *ad nutum* - e, ancora una volta, rimesse alla discrezionalità ed alla convenienza dei singoli soci. Ed ancora una volta, verrebbero ad essere lesi i principi di tipicità delle ipotesi di recesso e di parità di trattamento tra i soci.

Tali circostanze potrebbero essere poste a fondamento da parte della cooperativa di un provvedimento di esclusione.

Ciò posto, difettando i presupposti del recesso, non viene in rilievo quanto disposto da Cass., 2 maggio 2006, n. 10135 secondo la quale essendo il recesso una manifestazione di volontà consistente nel diritto potestativo di uscire dalla società, la clausola statutaria di una cooperativa che attribuisca al c.d.a. il potere di consentire il recesso non si configura come accettazione di una proposta effettuata dal socio, ma consiste in una condizione di efficacia: pertanto, qualora il c.d.a. neghi immotivatamente il proprio consenso al recesso, è applicabile l'art. 1359 c.c., in forza del quale la condizione si considera avverata ove sia mancata per causa imputabile alla parte che aveva interesse contrario all'avveramento.

Dalle precedenti considerazioni segue la legittimità della delibera con il quale l'esercizio del recesso non è stato consentito ai soci odierni oppositori. In ragione della perdurante sussistenza del rapporto sociale tra i soci attori e la cooperativa deve necessariamente



concludersi che i primi non possono avvalersi della risoluzione dei contratti di prenotazione.

Conseguentemente, devono essere rigettate anche le domande di risoluzione dei contratti di prenotazione e di condanna della convenuta alla restituzione della quota sociale e di quanto corrisposto a titolo di acconto sul prezzo di assegnazione degli immobili.

4. Le domande risarcitorie. La vicenda espropriativa.

Come già evidenziato, mentre la risoluzione dei contratti di prenotazione e il conseguente credito avente ad oggetto la restituzione della quota sociale e gli acconti sul prezzo della compravendita degli immobili corrisposti nel corso del tempo sono condizionati allo scioglimento del vincolo sociale con la conseguenza che il rigetto dell'opposizione avverso alla impugnazione della deliberazione con la quale è stato denegato il recesso implica, di per sé, il rigetto anche delle domande conseguenti, non così è per le domande risarcitorie. Queste ultime presuppongono esclusivamente l'inadempimento della cooperativa alle obbligazioni assunte e, ovviamente, gli ulteriori presupposti per l'individuazione di un credito risarcitorio (condotta inadempiente, danno, nesso causale).

Gli attori sostengono che la mancata consegna degli immobili prenotati «almeno nove anni prima dell'inizio della causa costituisce fatto illecito ascrivibile sia alla Cooperativa sia al Comune di Roma. Questo perché i plurimi rapporti giuridici che legano i soci, innanzitutto, alla Cooperativa e, poi, anche al Comune convenuto hanno ad oggetto, per la prima convenuta, principalmente l'obbligo di trasferimento (assegnazione/consegna) delle case prenotate; e, per l'Ente convenuto, l'obbligo di protezione accertato dal Giudice cautelare. Vale a dire, quello derivato "da contatto sociale qualificato, stante il rilevante ruolo propulsivo svolto [dal Comune] nell'esecuzione del programma "B4 Castelverde" (doc. 75, RG n 8162/14)». La mancata assegnazione degli alloggi prenotati avrebbe, quindi, cagionato agli attori gravi danni.

A fondamento delle domande risarcitorie, gli attori deducono che, sebbene gli alloggi prenotati siano stati costruiti sin dal 2008 e



collaudati nel 2009, non è stato possibile pervenire alla concreta assegnazione ai prenotatari in ragione di tre circostanze: 1) il protrarsi della procedura espropriativa; 2) lo stallo/lentezza dei lavori sulle opere di urbanizzazione di responsabilità di entrambi i convenuti; 3) l'occupazione, da parte del gruppo "Action", degli alloggi, abbandonati nelle more dell'assegnazione.

Va subito evidenziato come la vicenda espropriativa fosse stata effettivamente risolta già prima dell'introduzione del presente giudizio. Si legge infatti negli scritti difensivi di parte attrice (ad es., pag. 22-23 comparsa conclusionale): «ferma la responsabilità del Comune, lo stallo dovuto al colpevole vizio procedimentale espropriativo [decadenza della dichiarazione di pubblica utilità del piano di zona, per mancato compimento delle operazioni necessarie per espropriare o acquistare interamente l'area, con conseguente annullamento del decreto di espropriazione)], veniva risolto con la sottoscrizione il 3.12.2012 di un atto di acquisto, da parte dell'Ente Comunale, dei beni non espropriati (Atto di cessione e transazione del 3.12.2012 - doc. 18, citazione RG n 52289/14), con contestuale esborso di 134.000,00 Euro direttamente da parte della Cooperativa (Scrittura privata del 29.11.2013 - doc. 19, citazione RG n. 52289/14). Esborso, da distribuirsi poi sui soci "prenotatari" attraverso un aumento di prezzo degli alloggi prenotati pari ad almeno a 3.500,00 Euro ciascuno (docc. 20, citazione RG n 52289/14)».

Ebbene, anche a volere prospettare un inadempimento della convenuta, esso sarebbe stato comunque superato dalla stessa condotta degli attori che hanno proceduto ad eseguire i pagamenti senza riservarsi azioni nei confronti della cooperativa convenuta.

Nondimeno, appare del tutto evidente l'insussistenza di ogni responsabilità della soc. coop. a r.l. nella vicenda espropriativa.

Per come evidenziato dalla difesa della parte convenuta, risulta dagli atti che: pur a fronte dell'emissione del titolo abilitativo in favore della cooperativa, il Comune di Roma concludeva il procedimento espropriativo per pubblica utilità nei confronti dei proprietari delle aree signori Fabrizi solo in data 14 luglio 2008, con provvedimento n. 48



(prot. 46947) ricognitivo dell'esproprio; avuta notizia di un contenzioso davanti al Tar del Lazio, la cooperativa sollecitava informazioni al riguardo presso il Comune stesso con nota del 19 novembre 2009 (doc.17 della comparsa) e, con successiva nota in data 22 gennaio 2009, sollecitava gli adempimenti necessari e prodromici alla stipula della convenzione ex art. 35 della legge 865/71 (cfr. doc.18 della comparsa); con la nota del 13 febbraio 2009 (cfr. doc.19 della comparsa), la cooperativa chiedeva al Comune di Roma aggiornamenti circa lo stato dei lavori di urbanizzazione anche per poter aggiornare ed informare i propri soci indicando loro una possibile data per l'assegnazione degli alloggi; nel corso della assemblea del 17 marzo 2009 (cfr. doc.20 della comparsa), la cooperativa illustrava ai propri soci l'evolversi della situazione; i lavori di edificazione venivano ultimati il 20 aprile 2009; con nota in data 6 maggio 2009, i soci della cooperativa venivano quindi convocati per la verifica dell'alloggio e per la compilazione del verbale di constatazione alla presenza dell'impresa costruttrice (cfr. doc.23 della comparsa); a seguito delle richieste di informativa presso il Comune di Roma avanzate dalla Cooperativa (note del 28 settembre 2009, doc. 25, e del 19 ottobre 2009, doc.26, del 1 dicembre 2009, doc. 27), perveniva alla cooperativa una nota del Comune del 12 gennaio 2010 con la quale veniva prospettata la possibilità di un accordo bonario con i proprietari delle aree (doc.28 della comparsa); con sentenza n. 5350/09, emessa in data 28 gennaio 2009, la Seconda Sezione del TAR del Lazio annullava il decreto impugnato rilevando testualmente che la «(...) Amministrazione, la quale - peraltro - dal 10.6.2002 al 17.5.2006 è rimasta inspiegabilmente inerte lasciando così inutilmente decorrere il termine che era stato fissato per la conclusione dell'esproprio(...); il decreto non appare affatto adottato in applicazione dell' art 43 T.U. sulle espropriazioni posto che la norma in questione (che consente di superare le prescritte preclusioni temporali), non appare richiamata nel preambolo motivazionale né nella parte dispositiva del provvedimento(...); in secondo luogo in quanto la competenza ad adottare provvedimenti espropriativi, in applicazione del citato art. 43 (...) spetta al Consiglio Comunale e non certo al Dirigente preposto alla cura delle procedure espropriative(...)» (cfr. docc. 29, 30,



32 e 33 della comparsa); la cooperativa sollecitava con diverse successive note (ad es., doc. 30 della comparsa) la definizione della vicenda; nell'assemblea del 20 aprile 2012, veniva illustrato ai soci il percorso studiato per trovare uno sbocco alla situazione e consistente: - nell'accettazione da parte dei sigg.ri Fabrizi della composizione transattiva con il Comune di Roma alle condizioni indicate nella delibera 33/11 dell'Assemblea Capitolina; - nell'accollo, in pari misura, da parte delle Cooperative e Delle Statue, entrambe interessate dalla problematica dell'erroneo esproprio da parte del Comune di Roma, della differenza economica richiesta dai sigg.ri Fabrizi rispetto a quanto offerto da Comune; - nel deposito di tale somma presso il Notaio e nello svincolo a favore dei signori Fabrizi solo ad avvenuta cessione delle particelle da parte di questi al Comune di Roma; - nella successiva stipula della convenzione ex art. 35 della legge 865/71 con il Comune di Roma ed immissione della Cooperativa nella disponibilità delle aree; l'assemblea approvava il percorso indicato con delibera a maggioranza dei voti (dieci favorevole e sei astenuti) (doc. 42 della comparsa); in data 29 novembre 2012, dando seguito alla delibera assembleare del 20 aprile 2012, la Cooperativa unitamente alla cooperativa Delle Statue, sottoscriveva con i sigg.ri Stefano Fabrizi e Gigliola Fabrizi scrittura privata con la quale le società, ciascuna nella misura del 50%, si obbligavano a versare ai predetti l'importo complessivo di €. 134.000,00 a titolo meramente transattivo e risarcitorio, a fronte dei lamentati danni derivanti dall'occupazione sine titolo e dall'abusivo utilizzo delle aree oggetto della presente scrittura, meglio individuate nella planimetria allegata all'atto (doc.49 della comparsa); veniva, in particolare, pattuito: - che il versamento non avrebbe costituito, in alcun modo, ricognizione di debito essendo effettuato all'esclusivo scopo di prevenire l'instaurazione di una lite tra le cooperative ed i signori Fabrizi (art.2); - che il sorgere dell'obbligo di versamento dell'indicato importo restava sospensivamente condizionato alla preventiva sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà delle aree in favore del Comune di Roma ed alla effettiva immissione del Comune di Roma nel possesso delle aree di terreno nonché, da ultimo, al completo perfezionamento



dell'accordo allegato sub 3 consistente nell'integrale versamento dei corrispettivi ivi previsti (art.3); in data 3 dicembre 2012, per atto a rogito del Notaio Capasso di Roma (Racc.34586 Rep. 87375), veniva quindi stipulato l'atto di cessioni e transazioni riguardo beni già sottoposti a procedimento espropriativo tra Roma Capitale ed i sigg.ri Fabrizi (cfr. doc.51 della comparsa) ed in data 11 dicembre 2012 veniva quindi redatto il verbale di perfezionamento di consegna area a favore della cooperativa (doc.52 della comparsa); con nota del 19 dicembre 2012, la cooperativa sollecitava al Comune di Roma l'indicazione dei tempi di esecuzione delle infrastrutture necessarie, segnalava la necessità di coordinamento per gli imbocchi delle acque nere e bianche, il posizionamento della cabina elettrica ed in generale gli allacci ai pubblici servizi e chiedeva una riunione operativa per accelerare i tempi di consegna degli alloggi ai soci (doc. 54 della comparsa); in data 29 marzo 2013 veniva finalmente stipulata la convenzione ex art. 35 della legge 865/71 tra Roma Capitale e la cooperativa edilizia (doc.56 della comparsa).

Alla luce dei riscontri documentali ora sommariamente illustrati, appare del tutto evidente l'insussistenza di una forma di responsabilità della cooperativa convenuta che possa tradursi in un credito risarcitorio in favore degli attori. Infatti, la si attivava in ogni modo per risolvere le problematiche - che si presentavano come da essa indipendenti - di una complessa vicenda espropriativa sollecitando il Comune a provvedere alla sua definizione, comunicando e sollecitando i soci a prendere le opportune iniziative e, infine, prospettando e poi concludendo un accordo transattivo che ha reso possibile la conclusione dell'iter espropriativo.

D'altra parte, le allegazioni di parte attrice sembrano ricollegare direttamente la responsabilità della cooperativa convenuta ai (gravi) ritardi nella definizione della vicenda senza però indicare, con la dovuta precisione e specificità, gli inadempimenti effettivamente imputabili alla e, in particolare, le condotte della convenuta produttive di un danno ai soci ed ai loro familiari.

5. Segue. Le opere di urbanizzazione.



Secondo la prospettazione attorea, la cooperativa sarebbe responsabile, nei confronti dei soci e delle rispettive famiglie, per avere assunto su di sé il carico delle opere attraverso la costituzione del Consorzio Castelveverde 2002 e per avere poi consentito che altri consorzi esterni fossero competenti per gli interventi di urbanizzazione sul lotto ad essa assegnato. In particolare, si legge negli atti di parte attrice che «la responsabilità del perdurato stallo e grave lentezza con cui è stata gestita la vicenda sulle OO.UU. ricade innanzitutto sulla Cooperativa che, in forza dell'art. 35, comma 8, lett. b), Legge n. 865/1971 ha preliminarmente assunto su di sé il carico delle opere attraverso la costituzione del "Consorzio Castelveverde 2002" in favore del quale ha versato gran parte degli oneri concessori relativi alla quota OO.UU. Successivamente, ha lasciato che per il Lotto ad essa assegnato fossero competenti società e consorzi estranei. Economicamente non capienti e, in quanto disinteressati, poco collaborativi e propositivi (doc. 36, RG n 8162/14). Con il corollario che le quote versate dalla

al "Consorzio Castelveverde 2002" fossero impiegate per "lavori effettuati in un altro stralcio del Piano di Zona" (doc. 35, RG n 8162/14). Tali quote, versate dalla Cooperativa attraverso i pagamenti dei soci (spese ordinarie associative e bonifici "in conto costruzione"), rimangono dunque, seppur erogate, del tutto prive dei corrispettivi servizi» (comparsa conclusionale, pagg. 56-57).

Sul punto, appare utile, in primo luogo, richiamare quanto già evidenziato nell'ordinanza emessa dal Tribunale in data 23 aprile 2014 (che questo Collegio pienamente condivide), e, precisamente, che «dalla documentazione in atti, oltre che dalla stessa ricostruzione operata dai ricorrenti, l'ostacolo attuale alla assegnazione degli alloggi è costituito dalla mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione. Allo stato, però, la causa non può essere rinvenuta nella condotta colpevole della cooperativa, in quanto la scelta del Comune di Roma di affidare solo parzialmente al consorzio Castelveverde 2002, del quale faceva parte la

gli interventi di urbanizzazione con scomputo sui corrispettivi di concessione, non è sindacabile dai privati concessionari, ma costituisce una scelta discrezionale della pubblica amministrazione. Anche per quanto



riguarda i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione, non appare imputabile alla cooperativa il non avere previsto nella convenzione ex art. 35 l.n. 689/81 nei termini specifici, dato che non sussiste un obbligo di legge in capo alla amministrazione sul punto. Nemmeno possono ravvisarsi delle condotte poco trasparenti da parte della cooperativa: non risulta infatti sottaciuta, né prima dell'ingresso dei ricorrenti nella cooperativa, né durante i lavori di costruzione, alcuna circostanza che potesse influire sulla volontà negoziale dei soci».

Inoltre, come correttamente evidenziato da parte convenuta (comparsa conclusionale, pagg. 33-34), deve escludersi una responsabilità della cooperativa per *culpa in eligendo*, per ciò che attiene alla individuazione degli interventi di urbanizzazione demandati ai singoli consorzi, essendo tale materia di esclusiva competenza dell'amministrazione comunale.

Infatti, il Consorzio Castelverde 2002 veniva costituito il 27 novembre 2002 per intervento delle Cooperative Delle Statue, Costruzioni Edilizie Europee e in ossequio ai criteri posti dal Comune con le delibere di assegnazione ed allo scopo di procedere alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione con scomputo sui corrispettivi di concessione e sino alla loro concorrenza ai sensi dell'art. 35 comma 8, lett. b) l. 865/71. Con determinazione dirigenziale n. 1361 del 16 ottobre 2007 (cfr. doc.75 comparsa di costituzione nel giudizio r.g. 8162/14), il Comune di Roma approvava il terzo stralcio funzionale delle OO.UU. demandate al Consorzio Castelverde 2002 e autorizzava la stipula della convenzione integrativa approvata con delibera G.C. n. 260 del 24 maggio 2006. Veniva conseguentemente rilasciato al consorzio il permesso di costruire n. 427 prot. 33787 del 21 maggio 2008 (cfr. doc.76 comparsa di costituzione nel giudizio r.g. 8162/14). Parte degli interventi di urbanizzazione rilevanti per la cooperativa resistente venivano, invece, affidati dal Comune al Consorzio Affitto. Pertanto, né il consorzio Castelverde, né le cooperative in esso consorziate, hanno avuto alcun peso nel processo decisionale con il quale il Comune ha distribuito l'esecuzione dei singoli stralci da realizzare ai diversi consorzi.



Risulta, poi, documentalmente che la cooperativa abbia eseguito tutti i versamenti posti a proprio carico dalla Convenzione del 29 marzo 2013 (ove viene dato atto dei versamenti eseguiti dalla cooperativa per l'ammontare di €. 206.340,00 specificandosi inoltre che «il corrispettivo della concessione è comprensivo del contributo di cui al comma 1° del presente articolo per urbanizzazioni primarie e secondarie, le cui opere verranno eseguite direttamente da Roma Capitale, in base ai tempi di attuazione del Piano...»).

Segue dalle precedenti considerazioni che nessun addebito di responsabilità può essere ascritto alla cooperativa edilizia a r.l. in relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

6. L'occupazione da parte degli attivisti di "Action".

Parte attrice deduce, poi, la responsabilità della cooperativa in conseguenza della abusiva occupazione degli immobili. In particolare, viene dedotto (comparsa conclusionale di parte attrice, pag. 57) che «permane il problema sui danni recati dalla occupazione o, comunque, dallo stato di abbandono in cui versano le case. La cui responsabilità è giuridicamente da imputare alla Cooperativa in forza di duplice titolo. In primo luogo, in forza dell'atto prenotativo attraverso cui la impegnandosi a trasferire ai soci specifici alloggi con precisate caratteristiche (per rinvio al capitolato concluso con l'impresa costruttrice) e successive migliorie (deliberate in assemblea e autonomamente concordate dai soci), ha assunto, ai sensi dell'art. 1177, cod. civ., anche l'obbligo di conservarne le qualità fino al momento del definitivo atto di assegnazione. In secondo luogo, la responsabilità dei danni è da imputare ancora alla Cooperativa in forza del pagamento richiesto e versato da ciascun socio (...) per il "servizio di guardiania" promesso. Ma, effettivamente, mai prestato».

È pacifico che, in data 12 ottobre 2013, l'edificio ove sono ubicati gli immobili prenotati dagli attori ed una altra palazzina vennero fatti oggetto di occupazione abusiva da parte di un gruppo di circa 250 persone apparentemente riconducibili al movimento "Action".

Tuttavia, ritiene il Tribunale che nessuna responsabilità possa essere addebitata alla cooperativa.



In primo luogo, parte attrice deduce in modo del tutto generico che non fosse presente (prima e dopo l'occupazione in parola) un servizio di guardiania. Inoltre, come evidenziato dalla difesa della convenuta, l'episodio occupativo venne immediatamente denunciato alle autorità competenti dalla cooperativa, che sollecitò contestualmente l'immediato sgombero dell'area come risulta da verbale di ricezione di denuncia del Commissariato di P.S. Casilino Nuovo (doc. 61 parte convenuta) e dalle successive comunicazioni del 15 ottobre 2013 e 1 novembre 2013 inoltrate via posta certificata alla Polizia di Stato (cfr. docc. 62 e 63 della comparsa).

In data 25 ottobre 2013, la cooperativa comunicò ai soci che il successivo 28 ottobre 2013 si sarebbe tenuto un incontro presso l'assessorato all'urbanistica propedeutico allo sgombero pacifico delle aree interessate dall'occupazione abusiva, fatto salvo, in difetto, il successivo intervento delle forze dell'ordine (doc. 66 della comparsa).

L'occupazione abusiva aveva, quindi, termine il 3 novembre 2013 e il successivo 4 novembre 2013 venne effettuato un sopralluogo tecnico (doc.67 della comparsa) e convocata l'assemblea della cooperativa per il giorno 18 novembre 2013 (cfr. doc.68 della comparsa).

Furono, immediatamente dopo, presentate dalla Cooperativa due distinte integrazioni di denuncia corredate da analitica indicazione e documentazione fotografica dei danneggiamenti riportati dalle strutture a seguito dell'occupazione (docc. 69 e 70 della comparsa).

Infine, la cooperativa ha correttamente coltivato le iniziative in sede penale a seguito delle occupazioni abusive, in relazione alle quali è ancora pendente il procedimento penale avviso ex art. 419 c.p.p. del G.I.P. del Tribunale ordinario di Roma emesso il 26 giugno 2014 (proc. 51647/2013 r.g.n.r., doc. 80 della comparsa); intrapreso le attività relative all'integrale ripristino dei danneggiamenti conseguenti alle occupazioni stesse (cfr. verbale di sopralluogo, doc. 81 della comparsa); continuato a corrispondere gli oneri di guardiania (doc. 83 di parte convenuta).

L'efficacia di simili iniziative è dimostrata anche dalla circostanza che, in data 29 luglio 2014, è stato possibile procedere alla



consegna di uno degli alloggi al prenotatario Sig. Stefano De Luca (doc. 82 della comparsa).

In definitiva, escludono una responsabilità risarcitoria a carico della cooperativa le seguenti circostanze: l'esistenza, di cui non si può ragionevolmente dubitare, di un servizio di guardiania i cui oneri sono sempre stati regolarmente corrisposti dalla la durata non molto estesa nel tempo (12 ottobre - 3 novembre 2013) della occupazione da parte degli attivisti di "Action"; l'impossibilità per la cooperativa di intervenire in costanza dell'occupazione, dipendendo un eventuale sgombero forzoso non già dalla convenuta, ma dalle forze dell'ordine; l'essersi attivata la per perseguire i responsabili dei danneggiamenti; l'essersi attivata la medesima convenuta per l'integrale ripristino dei danneggiamenti conseguenti alle occupazioni. A ciò si aggiunga che non vi è alcuna prova che dimostri che i danneggiamenti in argomento abbiano reso inservibili o gravemente danneggiati gli immobili prenotati dagli attori.

Segue dalle precedenti considerazioni il rigetto della domanda risarcitoria proposta nei confronti della cooperativa edilizia a r.l.

7. La responsabilità di Roma Capitale.

Gli attori addebitano al Comune di Roma (oggi Roma Capitale) la responsabilità per la mancata consegna degli immobili prenotati in conseguenza della condotta tenuta in relazione alla complessa vicenda espropriativa (decadenza della dichiarazione di pubblica utilità del piano di zona, annullamento del decreto di espropriazione) ed all'omesso completamento delle opere di urbanizzazione. Da qui, la domanda di risarcimento dei danni subiti dai soci attori e dai componenti delle rispettive famiglie avanzata nei confronti dell'ente pubblico convenuto.

In particolare, secondo la prospettazione attorea, con riferimento al primo profilo (procedura di espropriazione), «nel caso in esame il comportamento negligente ed omissivo dell'ente comunale ha comportato la perdita d'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità prima dell'emanazione del decreto di esproprio. Nel programma edilizio oggetto della controversia, infatti, i principali passaggi del procedimento espropriativo sono così sintetizzabili: - 1° dicembre 1987 - dichiarazione



di pubblica utilità attraverso la Deliberazione n. 7387 di "approvazione del piano di zona per l'edilizia economica e popolare", ricomprensente anche "B4 Castelverde", come emessa dalla Giunta Regionale del Lazio (doc. 57, in RG n 8162/14); - 29 gennaio 2001 - avvio del procedimento espropriativo delle aree del Piano di Zona in esame attraverso la Deliberazione di Giunta Comunale n. 167 (doc. 12, in RG n 8162/14); - 14 luglio 2008 - emissione del Decreto ricognitivo di esproprio n. 48 (prot. n. 46947) emesso dall'Ufficio Unico per le Espropriazioni del Comune di Roma per completare la procedura espropriativa sulla zona (p. 4, doc. 30, in RG n 8162/14). All'emissione del decreto di esproprio, la dichiarazione di pubblica utilità del Piano di Zona era già inefficace da quasi tre anni. Dato il vizio, contro il decreto hanno proposto ricorso i proprietari di una parte dei terreni oggetto del procedimento espropriativo viziato: i sig.ri Fabrizi. A seguito del ricorso, il medesimo decreto è stato dichiarato illegittimo e, per l'effetto, annullato dalla sentenza TAR Lazio, 29 maggio 2009, n. 5350 (doc. 58, in RG n 8162/14)» (comparsa conclusionale, pagg. 67-68).

Infine, con riferimento alle opere di urbanizzazione, gli attori deducono che: «accanto alle omissioni in ambito espropriativo, poi, si pongono le negligenze amministrative che hanno inciso sulla violazione degli obblighi in tema di opere di urbanizzazione. Violazione che, sebbene imputabile principalmente alla Cooperativa per il suo impegno a occuparsene attraverso delega dei lavori a consorzi, risulta causata, per confessione del Comune, soprattutto "dall'attuale carenza di fondi dovuta al mancato avvio di una consistente quota delle previste cubature" (Relazione urbanistica del 29.12.2009 - doc. 34). Di tale mancato avvio deve direttamente rispondere il Comune in quanto ente a cui la legge conferisce l'analizzato potere propulsivo all'avvio di programmi edilizi. Se questi attivasse programmi edilizi nel Piano di Zona, si ritroverebbero operatori edilizi pronti alla costruzione di case e al pagamento dei relativi oneri concessori e di urbanizzazione. Oneri che, versati ai consorzi deputati alle OO.UU., permetterebbero il completamento dei lavori d'urbanizzazione e agibilità avviati e ancora non conclusi. Alla luce delle omissioni e negligenze riportate, il Comune risulta inadempiente



agli obblighi posti a garanzia dell'affidamento degli attori sulla legittimità dell'azione amministrativa. Di tale inadempimento, il Comune convenuto è responsabile nei confronti dei soci attori e dei relativi partner in causa per il "contatto amministrativo qualificato" che con essi ha instaurato» (comparsa conclusionale, pagg. 69-70).

In relazione a tali domande, la difesa di Roma Capitale ha eccepito il difetto di giurisdizione del giudice ordinario in favore del giudice amministrativo.

L'eccezione, ad avviso di questo Collegio, è fondata nei limiti di seguito esposti e sulla base delle seguenti precisazioni.

Prima di esaminare le singole doglianze sollevate dagli attori, giova ricordare che, di regola, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e giudice ordinario - in mancanza di specifiche disposizioni legislative che attribuiscono all'uno o all'altro le relative controversie - deve effettuarsi in base all'intrinseca consistenza della posizione soggettiva dedotta in giudizio in considerazione della sostanziale protezione accordata ad essa dall'ordinamento: se interesse legittimo al giudice amministrativo e se diritto soggettivo al giudice ordinario (Corte cost. n. 204/2004; Cass., sez. un., 8 novembre 2005, n. 21592 e Cass., sez. un., 19 gennaio 2007, n. 1137). Il criterio di riparto basato sulla natura della posizione giuridica azionata è costante nella giurisprudenza di legittimità ove si afferma che la giurisdizione si determina sulla base della domanda e, ai fini del riparto tra giudice ordinario e giudice amministrativo, rileva non già la prospettazione delle parti, bensì il *petitum* sostanziale, il quale va identificato non solo e non tanto in funzione della concreta pronuncia che si chiede al giudice, ma anche e soprattutto in funzione della *causa petendi*, ossia della intrinseca natura della posizione dedotta in giudizio ed individuata dal giudice con riguardo ai fatti allegati ed al rapporto giuridico del quale detti fatti sono manifestazione (Cass., sez. un., 19 gennaio 2007, n. 1139).

In generale, quindi, la tutela compete al giudice amministrativo ogniqualvolta la pubblica amministrazione (ovvero i soggetti ad essa equiparati) operi esercitando un potere autoritativo, nell'ambito del



quale, cioè, persegue finalità di interesse pubblicistico, a fronte del quale il privato vanta un interesse legittimo. Correlativamente, la tutela compete al giudice ordinario qualora la pubblica amministrazione operi su un piano paritetico con il privato esercitando i poteri che le norme attribuiscono anche a soggetti privati, ovvero in totale assenza di un potere autoritativo, a fronte del quale il privato ricopre una posizione di diritto soggettivo.

Quando, invece, si controverte nelle materie di giurisdizione esclusiva, spetta al giudice amministrativo la tutela sia dei diritti soggettivi che degli interessi legittimi, ad eccezione delle controversie relative ad indennità, canoni ed altri corrispettivi, ovvero delle controversie in cui, in generale, è assente ogni profilo riconducibile alla Amministrazione-autorità.

Tuttavia, la natura vincolata dell'attività demandata alla pubblica amministrazione non comporta in modo automatico la qualificazione della corrispondente posizione soggettiva del privato come diritto soggettivo, potendo essere la finalità della norma primaria rivolta direttamente alla tutela dell'interesse pubblico, con tutela solo in via mediata dell'interesse privato (Cons. Stato, ad. pl. 24 maggio 2007, n. 7; Corte cost., 16 aprile 1998, n. 127).

Parimenti, la giurisdizione non compete al giudice ordinario per il semplice fatto che la domanda abbia ad oggetto esclusivo il risarcimento del danno, atteso che il giudice amministrativo è idoneo ad offrire piena tutela ai diritti soggettivi, anche costituzionalmente garantiti, coinvolti nell'esercizio della funzione amministrativa in particolari materie (Corte cost., 27 aprile 2007, n. 140). Ed inoltre, rientra nella giurisdizione del giudice amministrativo il risarcimento degli interessi lesi dall'agire della pubblica amministrazione. Del resto, l'attribuzione alla giurisdizione del giudice amministrativo della tutela risarcitoria, che non costituisce nuova materia bensì strumento di tutela ulteriore rispetto a quello tradizionale demolitorio, si fonda sull'esigenza, coerente con i principi costituzionali di cui agli artt. 24 e 111 Cost., di concentrare davanti ad un unico giudice l'intera tutela del cittadino avverso le modalità di esercizio della funzione pubblica. Tuttavia, tale



cognizione non si giustifica quando la pubblica amministrazione non abbia in concreto esercitato, nemmeno in via mediata, il potere che la legge le attribuisce per la cura dell'interesse pubblico (Corte cost., 6 lugli 2004, n. 204 e Corte cost., 11 maggio 2006, n. 191).

Sicché, la giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo può riguardare i comportamenti della pubblica amministrazione causativi del danno che costituiscano esecuzione di atti o provvedimenti amministrativi. Detti comportamenti debbono essere perciò riconducibili all'esercizio, ancorché illegittimo, del pubblico potere dell'amministrazione, mentre i comportamenti posti in essere in carenza di potere ovvero in via di mero fatto sfuggono a tale giudice (Corte cost., ord., 20 luglio 2006, n. 306).

Ciò posto, nel caso in esame gli attori hanno proposto nei confronti di Roma Capitale una domanda risarcitoria, lamentando di aver subito ingenti danni a seguito del notevole ritardo nella assegnazione degli alloggi prenotati (peraltro, non ancora intervenuta): ritardo determinato dalle gravi negligenze poste in essere dalla amministrazione comunale sia nell'ambito del procedimento volto alla espropriazione delle aree destinate alla costruzione degli immobili in questione, sia successivamente con riferimento alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, al fine di garantire la agibilità degli stessi.

Orbene, come sopra osservato, la circostanza che sia stata proposta nei confronti di una Pubblica amministrazione esclusivamente una domanda risarcitoria non è comunque, di per sé, sufficiente a radicare la giurisdizione in capo al giudice ordinario, dovendosi pur sempre verificare la intrinseca natura della posizione giuridica dedotta in giudizio, da individuarsi in base ai fatti allegati ed al relativo rapporto giuridico.

Al riguardo, gli attori sostengono che il Comune di Roma, con le sue negligenze, avrebbe leso l'affidamento che essi avevano riposto nella legittimità dell'azione amministrativa e, di conseguenza, avrebbe violato il rapporto intercorrente tra la pubblica amministrazione ed il destinatario del procedimento amministrativo che, seppur non costituito da una fonte tipicamente contrattuale, sarebbe riconducibile al cosiddetto



"contatto amministrativo qualificato", parimenti idoneo a costituire fonte di responsabilità in capo all'ente pubblico.

Giova ricordare che, in ambito civilistico, la tesi della responsabilità da "contatto sociale qualificato" è stata elaborata con riferimento a quelle situazioni in cui il soggetto danneggiante, pur non essendo vincolato al danneggiato da un rapporto obbligatorio in senso stretto, è tuttavia legato allo stesso da una relazione di fatto, che lo espone ad un rischio specifico e più intenso rispetto alla generalità dei consociati. Si parla anche di responsabilità per inadempimento senza obblighi di prestazione, atteso che da tale rapporto socialmente "qualificato" discendono doveri di protezione e di informazione dei soggetti che in esso ripongono un obiettivo affidamento.

Ci si è, quindi, interrogati sulla possibilità di applicare tale tesi della responsabilità per violazione degli obblighi senza prestazione anche nell'ambito dei rapporti tra privati e pubblica amministrazione. In particolare, il problema si pone non tanto con riferimento ai rapporti in cui l'amministrazione agisca in posizione paritetica rispetto al privato (trovando in tal caso applicazione i principi privatistici), ma quando la pubblica amministrazione eserciti attività di natura provvedimentale ed autoritativa. In tali casi, infatti, è vero che la legge n. 241/1990 prevede numerose occasioni di "contatto" tra il privato e l'amministrazione già prima della conclusione dell'iter procedimentale (ad esempio, la comunicazione dell'avvio del procedimento o gli istituti che consentono forme di partecipazione del privato interessato), ma è anche vero che, nel momento in cui la pubblica amministrazione esercita poteri autoritativi, deve tener conto non solo dell'interesse dei singoli privati coinvolti, ma primariamente dell'interesse pubblico sotteso al suo agire. Questa considerazione sembra, quindi, impedire una applicazione *tout court* dei principi privatistici ai rapporti di tal genere.

Parte della dottrina, quindi, ritiene che - nell'ambito delle attività provvedimentale della pubblica amministrazione - possa configurarsi una responsabilità da "contatto sociale qualificato", fonte di un autonomo titolo risarcitorio, laddove l'amministrazione violi gli obblighi posti a garanzia dell'affidamento sulla legittimità dell'azione



amministrativa, ciò cagionando un danno al privato, a prescindere dall'utilità finale e dalla eventuale lesione al bene della vita cui lo stesso aspira e legato alla adozione del provvedimento amministrativo richiesto.

Recentemente, anche la giurisprudenza di legittimità ha esaminato il problema della applicabilità della teoria del contatto sociale qualificato ai rapporti tra privati e Pubblica amministrazione, affermando che in tema di contratti conclusi con la pubblica amministrazione, l'eventuale responsabilità di quest'ultima, in pendenza dell'approvazione ministeriale, deve qualificarsi come precontrattuale, ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c., ed è inquadrabile nella responsabilità di tipo contrattuale da "contatto sociale qualificato", inteso come fatto idoneo a produrre obbligazioni, ex art. 1173 c.c., e dal quale derivano, a carico delle parti, non obblighi di prestazione ai sensi dell'art. 1174 c.c., bensì reciproci obblighi di buona fede, di protezione e di informazione, giusta gli artt. 1175 e 1375 c.c., con conseguente applicabilità del termine decennale di prescrizione sancito dall'art. 2946 c.c. (Cass., 12 luglio 2016, n. 14188).

In particolare, in sede di motivazione, tale giurisprudenza ha innanzitutto ripercorso l'evoluzione dottrinale e giurisprudenziale del dibattuto problema concernente la ravvisabilità di una responsabilità contrattuale anche in assenza di un atto negoziale dal quale scaturiscano specifici obblighi di prestazione a carico delle parti, qualora tra le stesse venga comunque ad instaurarsi una relazione qualificabile come "contatto sociale qualificato". I giudici di legittimità, quindi, hanno evidenziato che tale forma di responsabilità da contatto sociale qualificato è stata riconosciuta nella giurisprudenza, sia dei giudici ordinari che di quelli amministrativi, anche con riferimento alla violazione degli obblighi procedurali assunti dall'amministrazione nei confronti dei privati, in conseguenza dell'instaurazione di un procedimento amministrativo. In particolare, la Suprema Corte ha affermato che, a seguito dell'entrata in vigore della legge n. 241 del 1990, e della conseguente nuova concezione dei rapporti tra cittadino ed amministrazione, la responsabilità di quest'ultima per la lesione degli



interessi procedimentali del privato si radica - a differenza di quanto deve ritenersi per il periodo precedente - nella violazione dei canoni contrattuali di correttezza e di buona fede (Cass., 10 gennaio 2003, n. 157). Sicché, nella vigenza della legge succitata, deve distinguersi tra la lesione dell'interesse oppositivo o pretensivo, o anche della mera integrità patrimoniale del cittadino (quando l'interesse sia soddisfatto, seppure in modo illegittimo), dovuta all'esercizio illegittimo o al mancato esercizio (silenzio inadempimento o rifiuto) dell'attività amministrativa, talché risulti danneggiato, per effetto dell'attività illegittima della p.a., l'interesse al bene della vita al quale la suddetta posizione soggettiva del privato si correla, che dà luogo a responsabilità aquiliana ex art. 2043 cod. civ. (cfr. la fondamentale Cass., sez. un., 22 luglio 1999, n. 500; conf., da ultimo, Cass., 31 ottobre 2014, n. 23170; Cass., 8 giugno 2015, n. 11794; Cass., sez. un., 4 settembre 2015, n. 17586), dal danno derivante dalla violazione delle regole procedimentali dell'attività amministrativa medesima. La lesione di tali regole, giacché riconducibile all'inadempimento del rapporto che si instaura in relazione all'obbligo imposto dalla normativa che regola il comportamento della p.a., assume, invero, un carattere del tutto autonomo rispetto al pregiudizio costituito dalla perdita sostanziale del bene della vita al quale il privato aspira, ed è, pertanto, inquadrabile - stante il contatto qualificato che viene ad instaurarsi tra il privato e l'amministrazione nel procedimento - nella fattispecie della responsabilità di tipo contrattuale ex art. 1218 cod. civ. (Cass., 1 dicembre 2010, n. 24382).

Analoghe affermazioni si ritrovano nella giurisprudenza amministrativa, secondo la quale il danno da illecito provvedimento, ossia da provvedimento o comportamento (silenzio) illegittimo della pubblica amministrazione, che abbia leso un interesse legittimo del privato con incidenza sul bene della vita finale, rientra nello schema della responsabilità extracontrattuale disciplinata dall'art. 2043 c.c., giacché, con la domanda di ristoro del danno subito, il cittadino non si duole dell'ottemperanza ad uno o più obblighi gravanti a carico della p.a., bensì dello scorretto esercizio del potere amministrativo (cfr., ex



plurimis, Cons. St., 27 marzo 2013, n. 1833; Cons. St., 10 febbraio 2015, n. 675; Cons. St., 28 gennaio 2016, n. 284). Per converso, la relazione che viene ad instaurarsi tra il privato e l'amministrazione nel procedimento amministrativo è ricostruibile in termini di "contatto sociale qualificato", sicché i comportamenti positivi o negativi della pubblica amministrazione, parametrati sulle regole che governano il procedimento in questione, possono tradursi nella lesione patrimoniale dell'interesse del privato al bene della vita realizzabile mediante l'intermediazione del procedimento stesso. Ne deriva che il diritto al risarcimento dell'eventuale danno subito dal cittadino presenta, nella fattispecie in parola, una fisionomia *sui generis*, non riconducibile al mero modello aquiliano ex art. 2043 c.c., essendo connotata dal rilievo di alcuni tratti della responsabilità precontrattuale e della responsabilità per inadempimento delle obbligazioni, con conseguente applicabilità delle norme in materia di responsabilità contrattuale, concernenti la prescrizione del diritto, l'onere della prova e l'area del danno risarcibile (cfr., ex *plurimis*, Cons. St., 2 settembre 2005, n. 4461; Cons. St., 12 marzo 2010, n. 1467; Cons. St., 30 dicembre 2014, n. 6421).

In conclusione, può dunque affermarsi che la giurisprudenza, sia della Suprema Corte che del Consiglio di Stato, riconoscono applicabile la teoria del "contatto sociale qualificato" anche nei rapporti tra privato e pubblica amministrazione e non solo quando l'amministrazione eserciti attività privatistica, ma anche nell'ambito dell'esercizio di attività provvedimentale.

Tuttavia, deve ritenere che tale affermazione non incida, comunque, sui criteri di riparto della giurisdizione sopra evidenziati, fondati essenzialmente sul diverso atteggiarsi della attività esercitata dalla pubblica amministrazione e sulla diversa posizione assunta dal privato.

Acclarato ciò e passando ad esaminare la prima doglianza sollevata dagli attori (ritardo nel completamento della procedura di esproprio), deve innanzitutto rilevare che appare difficile qualificare il rapporto tra gli attori e Roma Capitale come "contatto sociale qualificato". Ed invero, nel caso in esame, gli attori non hanno stipulato contratti con il



Comune di Roma, né hanno in alcun modo partecipato alle procedure ablativo. Del resto, nella stessa comparsa conclusionale, gli attori affermano che, formalmente, tutti i rapporti giuridici con l'ente territoriale sono stati intrattenuti esclusivamente dalla cooperativa

Ed in effetti, la Cooperativa ha stipulato una convenzione con il Comune di Roma per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971, ed è risultata assegnataria delle aree, che dovevano essere espropriate ad opera del Comune di Roma. A ben vedere, dunque, un rapporto "qualificato" e di affidamento potrebbe configurarsi tra l'ente territoriale e la Cooperativa, ma non con i suoi soci.

Del resto, la giurisprudenza di legittimità - nell'affermare che qualora un Comune disponga l'occupazione di un terreno per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata da parte di una cooperativa (destinata a divenire cessionaria della proprietà del bene mediante convenzione ex art. 35, comma 11, della legge n. 865 del 1971), e, successivamente, non provveda a portare a termine la procedura espropriativa per causa ad esso addebitabile, è responsabile dei danni patiti dai proprietari degli immobili interessati dalla procedura espropriativa - ha altresì riconosciuto l'obbligo del Comune a rimborsare alla cooperativa i maggiori danni da questa sostenuti rispetto al caso in cui vi fosse stata l'emanazione del decreto di esproprio (Cass., 4 settembre 1999, n. 9381).

E comunque, quand'anche si ritenesse di poter qualificare come "contatto sociale qualificato" il rapporto tra il Comune di Roma ed i singoli attori, la domanda risarcitoria dagli stessi avanzata non appare rientrare nella giurisdizione del Giudice ordinario.

Ed invero, gli attori configurano il loro "contatto sociale qualificato" con riferimento ad un procedimento amministrativo (quello relativo all'esproprio delle aree da destinare alla realizzazione degli alloggi prenotati) e sostengono che la pubblica amministrazione avrebbe leso il loro affidamento nella legittimità della azione amministrativa.



Il rapporto qualificato tra i singoli attori ed il Comune di Roma sarebbe, dunque, sorto in relazione alla attività di natura autoritativa della pubblica amministrazione e la lesione lamentata si sarebbe verificata a seguito del cattivo esercizio di tale attività provvedimentale, rispetto alla quale la posizione dei privati non è di diritto soggettivo, ma di interesse legittimo. Gli stessi attori, del resto, lamentano la lesione dell'affidamento al corretto agire della pubblica amministrazione nell'ambito della sua attività autoritativa.

La controversia, dunque, appare esulare dalla giurisdizione del Giudice ordinario, tanto più che, ai sensi dell'art. 133 c.p.a., sono devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, le controversie aventi ad oggetto gli atti e i provvedimenti delle pubbliche amministrazioni in materia urbanistica e edilizia, concernente tutti gli aspetti dell'uso del territorio.

Devesi, dunque, dichiarare il difetto di giurisdizione del giudice ordinario adito con riferimento alla domanda volta ad ottenere il risarcimento dei danni derivanti dal ritardo nella procedura di esproprio, rientrando questa nella cognizione esclusiva del giudice amministrativo. Ed infatti, tale domanda risarcitoria presuppone la verifica del corretto esercizio dei poteri autoritativi da parte della pubblica amministrazione ed il rispetto degli obblighi sulla stessa gravanti nell'ambito del procedimento amministrativo, ivi compresi quelli di protezione dei soggetti che nella legittimità di tale agire hanno riposto affidamento.

Quanto, poi, al dedotto ritardo nella esecuzione delle opere di urbanizzazione, devesi innanzitutto evidenziare che, in tal caso, la doglianza degli attori appare riferita non tanto alla violazione, da parte della amministrazione, degli obblighi di protezione derivanti dal "contatto sociale qualificato", quanto piuttosto al mancato raggiungimento proprio del bene della vita, cui gli stessi avevano interesse.

Orbene, giova evidenziare che costante giurisprudenza ha affermato che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione non costituisce un diritto del titolare della concessione edilizia, ma una facoltà del comune, il cui esercizio deve, in ogni caso, avvenire in armonia con le previsioni dell'ente locale territoriale e con le garanzie da esso richieste; il



rilascio della concessione edilizia, pertanto, non obbliga il comune nei confronti del privato dal quale abbia riscosso il relativo contributo ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria, né a prevederne l'attuazione (Cass., 22 dicembre 2004, n. 23816 secondo la quale deve escludersi che la disciplina di settore in tema di concessione edilizia e di esecuzione delle opere di urbanizzazione prenda in considerazione una posizione soggettiva tutelabile del privato titolare della concessione edilizia rispetto all'esecuzione dei lavori di urbanizzazione. Non può pertanto accogliersi una domanda di risarcimento del danno proposta dal titolare di una concessione edilizia nei confronti del comune per mancata o ritardata realizzazione delle opere di urbanizzazione, atteso che la situazione di pregiudizio relativa alla mancata o ritardata esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del comune, è collegabile ad un mero interesse di fatto, il cui mancato soddisfacimento non può costituire fonte di danno risarcibile).

La Suprema Corte ha, altresì, precisato che neanche il versamento degli oneri di urbanizzazione fa sorgere in capo al Comune l'obbligo di eseguire le opere in questione, non potendosi ricavare una obbligazione di tal tipo né dalle disposizioni della legge urbanistica, né da quelle della Legge n. 10/1977, che disciplinano il versamento del contributo e la relativa destinazione. I giudici di legittimità, in particolare, hanno ritenuto che non sia configurabile alcun rapporto sinallagmatico tra il pagamento degli oneri e l'esecuzione delle opere, avendo la giurisprudenza ordinaria ed amministrativa ravvisato nella corresponsione dei primi una prestazione per lo più di natura tributaria (come partecipazione agli oneri che gravano sulla collettività per le opere di trasformazione del territorio), non commisurata all'utile della operazione, né proporzionata al vantaggio del concessionario (cfr., Cass., 22 dicembre 2006, n. 27498).

Sicché, se neanche il titolare di concessione edilizia può vantare una posizione giuridica qualificata in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, a maggior ragione deve ritenersi che la posizione giuridica che gli attori assumono lesa sia qualificabile come mero interesse di fatto. La cognizione di interessi di



tal tipo, tuttavia, esula dalla giurisdizione, anche esclusiva, del Giudice amministrativo (che comprende esclusivamente le controversie afferenti diritti soggettivi ed interessi legittimi).

Dovendo, tuttavia, la posizione soggettiva degli attori essere ricondotta alla nozione di interesse di mero fatto, la domanda formulata non può trovare accoglimento, in quanto il mancato soddisfacimento di tale interesse non può costituire fonte di danno risarcibile.

8. Le spese del giudizio.

Alla luce delle considerazioni che precedono, tutte le domande proposte dai Sig.ri Micaela Umberto Andrea Roberta Alberto Pellizzeri, Carmine Cristina Marco Lorenzo Nadia Sonia Alessandra e Daniele nei confronti della società cooperativa edilizia a r.l. e di Roma Capitale non possono trovare accoglimento.

Tuttavia, l'assoluta complessità delle vicende sottese ai due giudizi poi riuniti costituisce giustificato motivo per disporre la compensazione integrale, tra tutte le parti, delle spese di lite.

p.q.m.

Il Tribunale di Roma, definitivamente pronunciando in composizione collegiale, nel contraddittorio tra le parti, così provvede:

- I) *dichiara il difetto di giurisdizione del giudice ordinario in relazione alle domande proposte dai Sig.ri Micaela Umberto Andrea Roberta Alberto Pellizzeri, Carmine Cristina Marco Lorenzo Nadia Sonia Alessandra e Daniele nei confronti di Roma Capitale ed aventi ad oggetto il risarcimento del danno per la tardiva conclusione della procedura di esproprio;*
- II) *rigetta tutte le altre domande proposte dai Sig.ri Micaela Umberto Andrea Roberta*



Alberto Pellizzeri, Carmine Cristina
Marco Lorenzo Nadia Sonia
Alessandra e Daniele nei confronti
della società cooperativa edilizia a r.l. e di
Roma Capitale;

III) compensa integralmente tra tutte le parti le spese del
presente giudizio.

Così deciso nella camera di consiglio del Tribunale di Roma in data 12
giugno 2018.

Il Presidente
(dott. Stefano Cardinali)

Il Giudice est.
(dott. Guido Romano)

