PARERE IN MATERIA DI ONERI DI ESPROPRIAZIONE

Posted on 19 Settembre 2019 by Stefania Dorigo

Categories: Democrazia e contabilità, Equilibrio e sostenibilità
Tags: espropriazione, esproprio, oneri

Sezione di controllo Puglia, n. 46/2019/PAR (Pres. Stanco, Est. Natali). *Recupero oneri di esproprio dagli assegnatari del diritto di superficie – necessaria la integrale copertura dei costi.*

Il parere richiesto dal Comune di Bitonto, oggetto della pronuncia in esame, riguarda il seguente quesito: «*se, in sede di recupero dei maggiori oneri di esproprio da parte degli assegnatari in diritto di superficie, il recupero stesso debba essere limitato al 60% della somma dovuta in base al riparto effettuato dal Comune, in coerenza con la percentuale prevista dall'art. 35, comma 12, della legge 865/1971, ovvero debba avere ad oggetto l'intera somma determinata in sede di riparto in relazione alla superficie assegnata*».

In base all'art. 35, comma 12, primo periodo, della L. 865/1971, qualora la somma originariamente versata in sede di stipula delle convenzioni di assegnazione in diritto di superficie si sia rilevata insufficiente a coprire i costi sostenuti dal Comune per gli espropri delle aree (perché le indennità di esproprio sono state rideterminate da sentenze della Corte d'Appello eventualmente confermate dalla Corte di cassazione), l'Ente locale è tenuto al recupero dei maggiori oneri di esproprio nei confronti degli assegnatari dei lotti o alle singole unità immobiliari, qualora le cooperative assegnatarie si siano nel frattempo sciolte.

Il Comune di Bitonto ha evidenziato che se il recupero fosse limitato al 60% della somma dovuta in base al riparto effettuato, il 40% degli oneri di esproprio relativi alle aree concesse in diritto di superficie rimarrebbe a carico dell'amministrazione per essere recuperato, verosimilmente, in sede di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà (in caso di istanze in tal senso) o con la riassegnazione del lotto alla scadenza della concessione; con la conseguenza che il ripristino del principio del «costo zero» o del «pareggio economico» imposto dal primo periodo del comma 12 sopra citato sarebbe semplicemente rinviato a un momento successivo.

La Sezione, dopo aver ricostruito la normativa di riferimento e fatto cenno agli orientamenti del giudice civile e amministrativo nell'interpretazione della stessa, ha evidenziato che "*la possibilità prospettata dal Comune che il recupero dei maggiori oneri espropriativi nei confronti degli assegnatari dei lotti in diritto di superficie avvenga nella misura del 60% non sembra trovare fondamento nel vigente sistema normativo*"; infatti, "*non pare dubitabile che l'art. 35, comma 12, secondo periodo esprima la volontà di differenziare le operazioni della concessione in superficie e della cessione in proprietà (e le connesse situazioni giuridiche soggettive), stabilendo un rapporto di congruità economica fra i corrispettivi delle stesse.*

Tuttavia, la disposizione in esame, da un lato, segue la perentoria affermazione del principio del pareggio economico contenuta nel primo periodo, senza porre alcuna deroga alla stessa; principio che non può non trovare applicazione anche in caso di sopravvenienze connesse con l'incremento degli oneri di

esproprio, pena la vanificazione della garanzia economica prevista dal legislatore a favore del comune/consorzio espropriante.

Per altro verso, la stessa disposizione àncora il citato vincolo percentuale relativo ai corrispettivi della concessione in superficie a un parametro specifico (i «prezzi di cessione riferiti allo stesso volume») che non appare altrimenti surrogabile.

D'altronde, il differimento del ripristino del principio del costo zero ipotizzato dall'Ente appare ipotetico, non essendovi alcuna certezza né in ordine alla trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà né in ordine alla riassegnazione del lotto alla scadenza della concessione; il che, ove tali evenienze non si verificassero, comporterebbe che il 40% degli oneri di esproprio resterebbe definitivamente a carico dell'amministrazione comunale".

La Sezione, pertanto, conclude nel senso che il principio cardine dell'integrale copertura dei costi di acquisto delle aree da parte del soggetto espropriante impone al Comune il recupero integrale dei maggiori oneri di esproprio anche nei confronti degli assegnatari in diritto di superficie.

La delibera è reperibile al seguente link:

https://banchedati.corteconti.it/documentDetail/SRCPUG/46/2019/PAR