

SCACCO D'ATTO – VIII EDIZIONE

Traccia di diritto civile

La società Finanziaria Immobiliare F.I. deduceva di essere proprietaria di un terreno nel Comune di Conegliano, che al momento dell'acquisto aveva natura edificabile, avendo per l'effetto presentato un piano di lottizzazione finalizzato al rilascio della concessione edilizia.

Nelle more, essendo cambiata l'amministrazione comunale, questa aveva deciso di modificare il Piano di fabbricazione ed il regolamento edilizio, variando la destinazione urbanistica del terreno da residenziale ad agricolo, con conseguente perdita di valore.

Assumeva la società di avere rinunciato a muovere osservazioni a questa variante a causa delle rassicurazioni fatte dal sindaco pro tempore circa il futuro ripristino della natura edificabile del terreno, data la sua attitudine alla viabilità ed al collegamento con altre aree.

Il Comune aveva in seguito adottato una variante al Piano di lottizzazione, onde consentire l'interramento di cavi ad alta tensione nel terreno, che era stato richiesto al Comune di Conegliano da quello di Vittorio Veneto.

La società si era offerta di effettuare l'interramento in cambio del già promesso ripristino della natura edificabile del terreno e aveva speso per tale opera circa 150 mila euro.

Tuttavia, alla fine, nonostante le rassicurazioni del Comune, il terreno era rimasto agricolo.

La società agiva, quindi, in giudizio per far valere la responsabilità precontrattuale dell'ente ai sensi dell'art. 1337 c.c., e, in subordine, per far riconoscere l'arricchimento ingiustificato del Comune ex art. 2041 c.c.

Chiedeva, pertanto, la condanna del Comune al versamento dell'importo di euro 150.000 oltre interessi e rivalutazione a titolo di danno da responsabilità contrattuale o, in subordine, a titolo di indebito arricchimento.

Produceva a sostegno delle proprie richieste la corrispondenza intercorsa tra la società e il sindaco.

Quanto alla domanda formulata in via subordinata, l'attrice invocava il principio giurisprudenziale secondo cui la regola che rende residuale l'azione di arricchimento si applica nei soli casi in cui l'azione proposta in via principale è fondata su contratto o sulla legge e non è invocabile quando invece l'azione principale è fondata su una clausola generale, come nel caso in cui si fonda sulla responsabilità precontrattuale del convenuto. Affermava, pertanto, il principio della sussidiarietà in concreto.

Si costituiva in giudizio il Comune chiedendo il rigetto della domanda risarcitoria principale per difetto di prova, affermando l'inidoneità dello scambio di corrispondenza prodotto in giudizio dalla società a dimostrare alcun impegno da parte dell'amministrazione al mutamento della destinazione urbanistica dei terreni.

Quanto alla domanda subordinata ex art. 2041 c.c., il Comune ne eccepeva l'inammissibilità per difetto di residualità, avendo la società attrice già formulato in via principale la domanda risarcitoria per responsabilità precontrattuale.

Sosteneva, infatti, il Comune che non vi fossero valide ragioni nell'ordinamento per limitare l'ambito della regola di cui all'art. 2042 c.c. ai soli casi in cui si disponga verso l'arricchito di un'azione basata su contratto o sulla legge, invocando così il principio della sussidiarietà in astratto.

Cass. civ., Sez. Unite, Sent., (data ud. 07/11/2023) 05/12/2023, n. 33954

Cass. civ., Sez. I, Sent., (data ud. 29/03/2017) 22/11/2017, n. 27827

Cass. civ., Sez. III, Sent., (data ud. 12/07/2019) 17/01/2020, n. 843

Cass. civ., Sez. III, Sent., (data ud. 10/03/2023) 15/05/2023, n. 13203