

Permuta di un'area di proprietà statale con area di proprietà comunale

PARERE 04/03/2014-98221, Cs 39253/2012, Sez. VI, avv. MARINA RUSSO

Con la nota in riferimento, l'Avvocatura Distrettuale in indirizzo riferisce di un lungo procedimento, mai portato a compimento, intercorso fra il Ministero dell'Economia e Finanze (cui è, nelle more, subentrata l'Agenzia del Demanio) ed il Comune di Rimini, volto a realizzare la permuta di un'area di proprietà statale con un'area di proprietà comunale, per la realizzazione su quest'ultima delle caserme dei Carabinieri di Rimini e Viserba.

Secondo quanto emerge dagli atti inviati dall'Avvocatura in indirizzo, il procedimento - inizialmente avviato in base alla normativa di cui alla legge n. 16/1985 - si svolse poi secondo la scansione delineata dal R.D.L. 2000/1923, recante *Norme per la permuta di immobili demaniali adibiti ad uso di pubblici uffici*, indicata dal M.E.F. nell'atto di autorizzazione quale normativa effettivamente applicabile al caso di specie, trattandosi di beni immobili con destinazione ad uso pubblico, appartenenti al patrimonio indisponibile.

Le aree interessate furono consegnate dallo Stato al Comune, e viceversa, fin dal 1988.

Sull'area di proprietà statale, all'epoca, era già stata realizzata ad opera del Comune una scuola (come risulta dal verbale di consegna provvisoria).

La porzione di area sulla quale era stata edificata la scuola, peraltro, secondo quanto riferito dall'Avvocatura Distrettuale, non sarebbe ormai più interessata dalla permuta in questione, in quanto già inserita nella *white list* del federalismo demaniale.

Come prescritto dal R.D.L. 2000/1923, il Comune nell'anno 2003 ha provveduto - a seguito dell'attualizzazione della stima - a versare allo Stato il conguaglio relativo alla differenza di valore delle aree interessate. *Medio tempore*, l'Amministrazione statale aveva altresì completato l'edificazione delle due caserme che - *ex art. 826 c.c.* - ricadono *ope legis* nel patrimonio indisponibile dello Stato.

Cionondimeno, il passaggio di proprietà per permuta delle aree in parola fra Agenzia del Demanio e Comune non veniva mai formalizzato.

Per effetto dell'entrata in vigore della l. 30 dicembre 2004 n. 311, il R.D.L. n. 2000/1923 è stato abrogato.

Con il quesito sottoposto all'attenzione della Scrivente, l'Avvocatura Distrettuale in indirizzo richiede di conoscerne l'avviso circa le problematiche connesse alla soppressione, frattanto intervenuta, della normativa regolante la materia e, in particolare, circa la praticabilità di un negozio transattivo a definizione della situazione rimasta in sospenso, oltre che in merito alla necessità di regolarizzazione catastale degli immobili coinvolti.

Sulla questione sopra delineata, si rende il seguente parere.

Va premesso che la fattispecie presenta peculiarità affatto singolari, ascrivibili all'abnorme durata del procedimento, nelle cui more - da una parte - la normativa in forza della quale si era dato corso all'*iter* finalizzato alla permuta è stata abrogata e sostituita da un rinnovato, articolato complesso normativo sulla dismissione degli immobili dello Stato; dall'altra, l'*iter* procedimentale è comunque pervenuto alla sua fase conclusiva, essendosene realizzati tutti i codificati passaggi in epoca antecedente alle summenzionate modifiche normative, salva, sola, la mancata adozione di un atto formale, traslativo della proprietà.

L'anomalia della situazione creatasi sta, essenzialmente, nella discrasia fra lo stato di fatto (sostanzialmente corrispondente ad un già realizzato trasferimento della proprietà dei beni, pur in assenza - ad oggi - di un formale atto traslativo) e lo stato di diritto delle aree interessate, oltre che nella sussistenza di profili problematici, suscettibili di originare contrastanti pretese fra le parti, in termini sia di reciproca rivendicazione dei beni, materialmente consegnati da oltre quindici anni dal Comune all'Amministrazione statale e viceversa, sia di potenziali, rispettive pretese di carattere economico, connesse tanto all'occupazione delle aree, quanto all'irreversibile trasformazione - *medio tempore* compiuta - degli immobili interessati.

Se la sopra descritta situazione comporta un innegabile margine d'incertezza quanto all'individuazione della soluzione giuridica più appropriata, sono tuttavia assolutamente evidenti - da una parte - il comune interesse delle Amministrazioni a comporre in via negoziale la vicenda, a definizione di ogni possibile reciproca contestazione ed a prevenzione di qualsivoglia turbativa rispetto ad una situazione ormai consolidata che sarebbe indubbiamente antieconomico alterare (si ricordi che sull'area consegnata dal Comune insistono oggi due caserme attualmente in uso); dall'altra, il consolidamento di una situazione fattuale sostanzialmente corrispondente ad un intervenuto passaggio di proprietà delle aree fin dal 1988, quando furono reciprocamente consegnate e poi utilizzate, con successivo versamento del conguaglio da parte del Comune nel 2003, previa attualizzazione della stima a quella data ad opera dell'Agenzia del Demanio.

Ciò premesso, sembra che lo strumento che meglio si presta a superare la complessa *impasse* descritta possa essere individuato nella stipula, ad opera di un Ufficiale rogante, di un contratto a causa mista, che si ponga in linea con la necessità di adeguare stato di fatto e di diritto, onde evitare qualsivoglia futura reciproca pretesa rivendicativa, indennitaria e risarcitoria delle parti in mancanza, come detto, di formalizzazione del reciproco trasferimento.

Con il suddetto contratto misto, le Amministrazioni interessate - previa ricognizione del mutuo consenso al trasferimento delle proprietà già manifestato per fatti concludenti attraverso il compimento di tutti gli *step* procedurali a tal fine necessari, a partire dalla consegna delle aree e dalla loro

adibizione a fini di pubblico interesse, fino al pagamento del conguaglio nel 2003 - trasferiranno l'una all'altra la proprietà degli immobili in questione, precisando che ciò avviene anche a transazione e tacitazione di tutte le potenziali, reciproche pretese connesse alla vicenda alle quali, perciò, reciprocamente, rinunciano.

In particolare, in tale negozio - la cui bozza l'Amministrazione avrà cura di sottoporre all'Avvocatura Distrettuale in indirizzo - si dovrà:

- dare atto analiticamente in premessa di tutta la lunga vicenda procedimentale sopra descritta, nonché della necessità di ultimare l'adeguamento dello stato di diritto degli immobili in questione, effettivamente adibiti ad uso pubblico, allo stato di fatto consolidatosi nel corso del lunghissimo periodo di tempo lungo il quale si è articolato e, sostanzialmente, concluso il procedimento con il pagamento del conguaglio, formalizzando il reciproco assenso al trasferimento ed all'acquisizione delle rispettive proprietà;

- chiarire che il negozio vale anche a prevenzione di ogni possibile contenzioso fra le parti. A tal fine, si espliciterà che, con detto negozio, le parti intendono definire, come in effetti definiscono, tutte le questioni, di fatto e di diritto, in qualsiasi modo connesse, correlate o comunque conseguenti al procedimento traslativo avviato tramite l'autorizzazione del Ministero dell'Economia e Finanze del 30 marzo 1987 e, pertanto, dichiarano di non avere più nulla a pretendere l'una dall'altra per qualsiasi titolo e/o ragione.

Del suddetto negozio sarà poi richiesta al competente Conservatore dei Registri immobiliari la trascrizione, anche ai fini della regolarizzazione catastale dei fabbricati.

Sulla questione è stato sentito il Comitato Consultivo che, nella seduta del 20 febbraio 2014, si è espresso in conformità.