



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Bis)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5247 del 2017, proposto da Monti di San Paolo Quinta S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Paolo Stella Richter, Maria Lucia D'Ettorre, con domicilio eletto presso lo studio Paolo Stella Richter in Roma, viale G. Mazzini 11;

Pessina Costruzioni S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Paolo Stella Richter, Maria Lucia D'Ettorre, con domicilio eletto presso lo studio Paolo Stella Richter in Roma, viale G. Mazzini 11, e dall'avvocato Pier Filippo Giuggioli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Andrea Magnanelli, con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, via del Tempio di Giove 21;

nei confronti

Regione Lazio, Consorzio 18 - 285, Consorzio Acilia Dragona non costituiti in giudizio;

per l'accertamento,

per quanto riguarda il ricorso introduttivo:

A) con riferimento alla ricorrente Monti di San Paolo Quinta

a) dell'inadempimento, da parte di Roma Capitale, alla convenzione urbanistica del 12.11.2007 (Rep. n. 81389 - Racc. n. 33924 Notaio Manzi di Roma), come modificata con convenzioni del 14.11.2008 (Rep. n. 83380 - Racc. n. 35256 Notaio Manzi), e dell'01.12.2009 (Rep. n. 85347 Racc. n. 36581 Notaio Manzi), per l'attuazione del Programma di Recupero Urbano ex art. 11 L. 493/93 – Ambito Territoriale “Acilia Dragona” – “Proposte 18 - 25”;

b) della risoluzione, in parte qua, della medesima convenzione, ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 e degli artt. 1453 e ss. cod. civ., per inadempimento e per fatto e colpa di Roma Capitale;

nonché per

c) la condanna di Roma Capitale al risarcimento dei danni tutti subiti e subendi da parte di Monti San Paolo Quinta per effetto dell'inadempimento della convenzione; in via subordinata:

a) del ritardato adempimento, da parte di Roma Capitale, della convenzione urbanistica;

b) della legittima sospensione dell'adempimento da parte di Monti San Paolo Quinta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1460 cod. civ.;

nonché per

c) la condanna di Roma Capitale al risarcimento dei danni tutti subiti e subendi da parte di Monti San Paolo Quinta per effetto del ritardato adempimento;

in via ulteriormente subordinata:

a) dell'impossibilità e/o eccessiva onerosità sopravvenute in parte qua dell'attuazione della convenzione urbanistica;

b) della risoluzione, in parte qua, della medesima convenzione, per impossibilità e/o eccessiva onerosità sopravvenute;

nonché per

c) la condanna di Roma Capitale alla restituzione delle maggiori somme ed utilità percepite da parte di Monti San Paolo Quinta in relazione alla quota volumetrica a destinazione commerciale, oggetto della parziale risoluzione.

B) con riferimento alla ricorrente Pessina Costruzioni:

in via principale:

a) per la condanna di Roma Capitale al risarcimento del danno conseguente alla colpevole inattuazione, da parte del Comune, della convenzione urbanistica, quale lucro cessante subito dalla ricorrente.

Per quanto riguarda la domanda riconvenzionale presentata da Roma Capitale il 21\02\2019:

la risoluzione della citata convenzione urbanistica, per colpa della Monti San Paolo Quinta s.p.a., per effetto degli inadempimenti agli obblighi convenzionali.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Roma Capitale;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27 marzo 2019 il dott. Dauno Trebastoni e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Il presente contenzioso è legato a una complessa procedura, avviata nel 1995, finalizzata alla formazione dei Programmi di Recupero Urbano – PRU, che ai sensi dell'art. 11 D.L. 05/10/1993 n. 398 “sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli

impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici”.

Tali programmi, “sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono proposti al Comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra di loro. Il Comune definisce le priorità di detti programmi sulla base di criteri oggettivi per l'individuazione degli interventi”.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 24 febbraio 1995 il Comune di Roma ha definito i criteri e le procedure di formazione dei PRU, individuando gli ambiti di recupero urbano e, in seguito, ha predisposto i PRU nonché il bando di confronto concorrenziale per la formazione delle proposte private d'intervento, secondo i criteri e i contenuti individuati nella stessa deliberazione consiliare.

Con deliberazione di Giunta comunale n. 4468 del 21 ottobre 1997 sono stati approvati i PRU per tutti gli ambiti di recupero urbano e il bando.

La Monti San Paolo Quinta – MSPQ aveva presentato la proposta di intervento 18, quale proprietaria delle aree interessate, in associazione temporanea di imprese con l'impresa Pessina Costruzioni spa, al fine della dimostrazione del possesso dei requisiti previsti dal bando indetto dal Comune di Roma per la formazione dei PRU.

In sede di approvazione del PRU, la “proposta 18” è stata ritenuta ammissibile a condizione che i proponenti, dato il carattere unitario dell'assetto configurato, accettassero la prescrizione del coordinamento con la “proposta 25”, di proprietà di altri soggetti, e della unitarietà del comprensorio, e quindi dell'accoglimento nel PRU relativo all'ambito territoriale "Acilia Dragona", che interessa una estesa porzione territoriale del Comune di Roma Capitale (la superficie totale dell'intervento ammonta a mq. 851.340, per capacità edificatorie private pari a complessivi mq. 703.773).

E così, in vista dell'attuazione della "proposta 18-25", le odierne ricorrenti si sono riunite in consorzio con le società all'epoca titolari delle aree di cui alla suddetta "proposta 25".

Con deliberazione di Consiglio comunale n.13 dell'11 gennaio 2001 è stato adottato il PRU definitivo di "Acilia Dragona", formulando gli indirizzi al Sindaco per la stipula dell'Accordo di programma con la Regione Lazio, volta ad approvare definitivamente il PRU e i relativi finanziamenti, nonché le connesse e conseguenti varianti urbanistiche.

A seguito della suddetta deliberazione, e della pubblicazione delle varianti urbanistiche e della raccolta delle relative osservazioni, il 1° dicembre 2004 è stato sottoscritto l'accordo di programma tra Comune e Regione, approvato con DPGR n. 87 del 21 marzo 2005 e ratificato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 143 del 21 novembre 2004.

In data 12.11.2007 le società prima citate hanno quindi sottoscritto la convenzione con il Comune, unitamente alla ricorrente MSPQ nonché al Consorzio "18-25".

In seguito, le società già proprietarie della "proposta 25" in parte hanno ceduto a MSPQ aree e connesse volumetriche e, per la parte residua, sono state sostituite dal Fondo Immobiliare "Orizzonti" gestito da Valore Reale SGR spa, cui è successivamente succeduta, nella gestione, Castello SGR spa, nonché, quale attuale titolare, la Società del Regno Unito P&Co Capital Ltd.

Per l'effetto, la "proposta nn. 18 - 25" include una complessiva superficie territoriale di mq. 249.596, per volumetria complessiva realizzabile pari a mq. 183.468, di cui: a) volumetria a destinazione residenziale: mq. 85.140 (mq. 38.500 di competenza Monti San Paolo Quinta; mq. 46.640 di competenza Valore Reale spa); b) volumetria a destinazione commerciale (centro commerciale - grande struttura di vendita): mq. 98.328, interamente di competenza Monti San Paolo Quinta.

La ripartizione delle volumetrie, all'interno del Consorzio, corrisponde alle quote

del 75% per Monti San Paolo Quinta, e 25% per Valore Reale, e sulla base del medesimo criterio sono stati ripartiti gli impegni economici e urbanizzativi conseguenti alla convenzione.

Il suddetto PRU di Acilia - Dragona si articola in 17 interventi privati, due nuclei di recupero urbanistico e 64 opere pubbliche.

Dei suddetti interventi pubblici, 9 sono finanziati con fondi regionali e comunali, e la loro realizzazione è curata direttamente dal Dipartimento Promozione, Sviluppo e Riqualificazione delle Periferie, mentre i rimanenti 55 sono finanziati con fondi provenienti dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovuti dagli operatori privati del programma, nonché dal contributo straordinario offerto dai medesimi.

Le ricorrenti hanno proposto il ricorso in esame perché “risulta completamente inattuata, per totale e ingiustificabile inerzia del Comune, la componente pubblica del Programma”, sostenendo esse che “neppure una delle opere rimesse alla competenza diretta del Comune è stata eseguita”, e che “risultano, in particolare, non impiegate le risorse finanziarie (€ 10.132.574,00) messe a disposizione da Regione Lazio con l’Accordo di Programma, la cui disponibilità è stata continuamente confermata negli atti di “Rimodulazione del quadro programmatico degli interventi pubblici” annessi al PRU”.

Su n. 21 proposte comprese nel PRU, “si è pervenuti alla stipula di convenzioni solo per 12 di esse, di cui soltanto 3 hanno completato il programma urbanizzativo di competenza”, mentre “per quanto concerne le opere pubbliche, in disparte quelle rimesse in convenzione urbanistica all’attuazione diretta dei soggetti privati (tra cui sono incluse le opere realizzate dalle odierne ricorrenti), non si registrano opere realizzate dal Comune (direttamente o per il tramite del Consorzio Acilia Dragona)”.

Il punto fondamentale su cui poggia il ricorso è che “la totale inattuazione della fondamentale componente pubblica del comparto ha di fatto compromesso la possibilità, per i soggetti privati, di completare (o in certi casi persino di avviare) i

programmi realizzativi delle capacità edificatorie previste, per l'assenza della complessiva infrastrutturazione del comparto e dei servizi necessari ad adeguare la zona ad una vivibilità urbana, costituente finalità prioritaria del PRU”.

Cosicché, nonostante MSPQ abbia “realizzato, in perfetta regolarità, tutte le volumetrie residenziali previste nella “proposta 18”, per un totale di circa n. 175 appartamenti”, è successo che, “di questi, solo 64 hanno trovato acquirenti, nonostante la Società abbia progressivamente ridotto il prezzo richiesto”.

E pertanto, sarebbe “evidente il danno che il protratto inadempimento di Roma Capitale alle proprie obbligazioni ha prodotto sull'attuazione effettiva del PRU per la componente privata, e sul valore economico delle porzioni realizzate”.

A tale danno generale, si aggiunge, poi, il danno specifico inerente l'impossibilità per MSPQ e per l'associata Pessina Costruzioni di attuare la componente a destinazione commerciale del compendio (c.d. “subcomparto M2”), cui è connessa (per incidenza dimensionale – mc. 98.328 – e funzionale) la maggior quota degli importi dovuti, sia a titolo di oneri (e opere) di urbanizzazione che relativamente al contributo straordinario.

Infatti, è sempre stato il Comune a subordinare l'attivazione del centro commerciale alla realizzazione e completamento di opere che spettava al Comune stesso realizzare, ma che non sono mai state realizzate, con riferimento, in particolare, ad “adeguamento e unificazione di via di Dragoncello” e alla “realizzazione del sottopasso di via Ostiense-via del Mare”.

La protratta e perdurante impossibilità di attivare l'insediamento commerciale, dovuta a inadempimento del Comune, ha però comportato danni alla SMPQ.

Quest'ultima, infatti, a intervenuta approvazione del PRU, e pendendo solo la stipula della relativa convenzione urbanistica, in data 31.01.2007 aveva sottoscritto con Panorama spa una convenzione generale (poi modificata il 06.03.2008) avente a oggetto la definizione di (successivo) contratto preliminare di compravendita del terreno compreso nel subcomparto “M2”, e connesso contratto di appalto,

sottoscritto e allegato alla convenzione, tra la medesima Panorama spa e Pessina Costruzioni spa, per la realizzazione del centro commerciale ivi previsto.

Gli importi di prezzo indicati in tale convenzione erano pari a €27.800.000 (per la vendita del terreno) e € 30.000.000 (per l'appalto dei lavori), e, quindi, per l'importo di prezzo complessivo pari a €57.800.000.

L'efficacia della convenzione generale e del contratto di appalto era "sospensivamente condizionata all'avveramento, entro il 31 dicembre 2008, delle seguenti condizioni sospensive:

- a) approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, nell'ambito del Programma di Recupero Urbano..., di idoneo collegamento viario ivi compreso il sottopasso sulla via Ostiense/via del Mare che colleghi la via di Dragoncello con la via di Macchia Saponara...;
- b) il rilascio a Monti di San Paolo Quinta del permesso di costruire del Centro Commerciale avente ad oggetto i piani interrati del Centro Commerciale;
- c) risoluzione, da parte della Conferenza dei servizi del Comune di Roma, Dipartimento VIII favorevole al rilascio delle autorizzazioni amministrative al commercio con una superficie complessiva di vendita non inferiore a mq. 15.000, di cui mq. 7.000 circa di netta vendita, per l'attivazione e l'esercizio nel Centro Commerciale di un ipermercato di generi alimentari e non alimentari".

Tali condizioni erano ribadite anche nel contratto di appalto con Pessina Costruzioni, anch'esso del 31.01.2007.

A intervenuta stipula della convenzione urbanistica, il 06.03.2008 la MSPQ aveva stipulato con Panorama un contratto preliminare di compravendita, dopo aver ricevuto da quest'ultima € 4.500.000,00 a titolo di caparra confirmatoria, e ricevendo all'atto della stipula, a titolo di acconto sul prezzo, €1.500.000,00. In tale contratto, il termine per l'avveramento delle condizioni era indicato nel 31.12.2008.

Scaduto tale termine, in assenza di progettazione approvata, Panorama ha sancito la decadenza del contratto, richiedendo la restituzione della somma versata a titolo di

caparra confirmatoria.

La vicenda ha determinato l'attivazione di una procedura arbitrale conclusasi, in data 09.02.2010, con un lodo che, accertato il mancato avveramento delle condizioni sospensive, ha sciolto il contratto, condannando Monti San Paolo Quinta alla restituzione quasi integrale della caparra, nella misura di €4.800.000,00, oltre interessi e rivalutazione dall'01.01.2009 fino al soddisfo.

Dopo una nota del 10.10.2014, con cui MSPQ ha chiesto al Comune la proroga dei termini previsti per il versamento della quota parte del contributo straordinario e della quota parte degli oneri di urbanizzazione non oggetto di scomputo, e contestualmente ha sollecitato il Comune a realizzare, "senza indugio, le Opere Pubbliche "O.P.1 - Sottopasso Ostiense Via del Mare" ed "O.P. 16 – Unificazione di Via del Dragoncello"", l'invio di una nota di sollecito del Consorzio "18-25" in data 03.12.2015, la notifica al Comune, in data 10.03.2016, di un atto stragiudiziale di diffida, alcuni incontri tenutisi presso gli Uffici comunali competenti (al fine di trovare delle soluzioni ai problemi de quibus), nonché una ulteriore nota di sollecito trasmessa in data 25.01.2017, le ricorrenti hanno adito questo Tribunale, chiedendo quanto segue:

A) con riferimento alla ricorrente Monti di San Paolo Quinta:

in via principale:

- a) accertare e dichiarare l'inadempimento, da parte di Roma Capitale, della citata convenzione urbanistica del 12.11.2007;
- b) ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 e degli artt. 1453 e ss. cod. civ., dichiarare risolta la medesima convenzione, per inadempimento e per fatto e colpa di Roma Capitale, "nella parte in cui prevede la realizzazione del subcomparto "M2" a destinazione commerciale per mc. 98.328" ("L'azione di risoluzione, di converso, non comprende né le previsioni della "proposta 18" inerenti le volumetrie a destinazione residenziale, già attuate dalla stessa ricorrente, né i contenuti convenzionali afferenti la "proposta 25", di competenza del consorziato Fondo Immobiliare

“Orizzonti”, gestito da P&Co Capital Ltd.”);

c) condannare Roma Capitale al risarcimento dei danni tutti subiti e subendi da parte di MSPQ per effetto dell’inadempimento della convenzione, nella misura di € 27.446.867,45, ed eventuale danno di € 1.690.833,60 (oltre interessi e rivalutazione dalla debenza al saldo), o nella diversa misura che risulterà in corso di giudizio, occorrendo anche in via equitativa;

in via subordinata:

a) accertare e dichiarare il ritardato adempimento, da parte di Roma Capitale, della convenzione;

b) accertare e dichiarare la legittima sospensione dell’adempimento da parte di MSPQ, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1460 cod. civ.;

c) condannare Roma Capitale al risarcimento dei danni tutti subiti e subendi da parte di MSPQ per effetto del ritardato adempimento, nella misura di € 27.446.867,45, ed eventuale danno di € 1.690.833,60 (oltre interessi e rivalutazione dalla debenza al saldo), o nella diversa misura che risulterà in corso di giudizio, occorrendo anche in via equitativa;

in via ulteriormente subordinata:

a) accertare e dichiarare l’impossibilità e/o eccessiva onerosità sopravvenute in parte qua dell’attuazione della convenzione urbanistica;

b) dichiarare risolta, in parte qua, la medesima convenzione, per impossibilità e/o eccessiva onerosità sopravvenute;

c) condannare Roma Capitale alla restituzione delle maggiori somme ed utilità percepite da parte di MSPQ in relazione alla quota volumetrica a destinazione commerciale, oggetto della risoluzione, nella misura di € 8.547.782,76, ed eventuale danno di € 1.690.833,60 (oltre interessi e rivalutazione dalla debenza al saldo), o nella diversa misura che risulterà in corso di giudizio, occorrendo anche in via equitativa.

B) con riferimento alla ricorrente Pessina Costruzioni:

in via principale:

condannare Roma Capitale al risarcimento del danno conseguente alla colpevole inattuazione, da parte del Comune, della convenzione, quale lucro cessante subito dalla ricorrente Pessina Costruzioni, nella misura di €6.000.000 (oltre interessi e rivalutazione dalla debenza al saldo), o nella diversa misura che risulterà in corso di giudizio, occorrendo anche in via equitativa.

In particolare, la MSPQ ha chiesto il risarcimento del danno relativo alle seguenti voci: a) restituzioni, per i costi inutilmente sostenuti in adempimento degli obblighi convenzionali; b) danno emergente, per le spese vive sostenute; c) lucro cessante per la componente commerciale, sotto forma di perdita di chance, per la mancata vendita del terreno a Panorama; d) lucro cessante per la componente residenziale, perché “l’inadempimento del Comune ha determinato il perpetuarsi e anzi l’aggravamento delle condizioni di scarsa accessibilità e degrado della zona di Acilia, di fatto azzerando i valori immobiliari delle edificazioni realizzate”, cosicché, “di 175 appartamenti realizzati, nonostante le impegnative già raccolte nel 2009, solo 64 hanno ad oggi trovato acquirenti”, e a un prezzo nettamente inferiore.

Pessina Costruzioni ha chiesto solo il lucro cessante legato alla “perduta chance di eseguire il contratto di appalto già sottoscritto con Panorama spa”.

Con atto depositato solo il 21.02.2019, il Comune ha presentato memoria e contestualmente avanzato “domanda riconvenzionale ex art. 42 c.p.a.”, diretta a ottenere “la condanna delle Società ricorrenti al risarcimento di tutti i danni subiti da Roma Capitale a causa del mancato completamento dell’intervento, che ha comportato per l’Amministrazione l’inutile investimento di ingenti fondi pubblici..., nella misura determinata dalla D.D. n. 347 del 27.03.2014 pari ad euro 9.056.967,04 o quella ritenuta di giustizia..., a titolo di risarcimento danno”.

All’udienza pubblica del 10.04.2019 la causa è stata posta in decisione.

1) Preliminarmente, va affermata la giurisdizione di questo Tribunale a conoscere

della domanda risolutoria, e della connessa richiesta di risarcimento del danno, visto che la convenzione urbanistica volta a disciplinare, con il concorso del privato proprietario dell'area, una delle possibili modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per dare al territorio interessato la conformazione prevista dagli strumenti urbanistici, deve assimilarsi a un accordo sostitutivo del provvedimento amministrativo, ex art. 11 L. 241/90, sicché le controversie che ne riguardano la formazione, la conclusione e l'esecuzione appartengono alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. a), n. 2, D.Lgs. 104/2010 (cfr., ex multis, Cass. Civ. sez. un., 05/10/2016 n.19914).

2) Per poter decidere sulla domanda di risoluzione avanzata dalle ricorrenti, e sulla connessa domanda di risarcimento, è necessario fare riferimento ai principi civilistici in materia di inadempimento di obbligazioni – che l'art. 11, comma 2, L. 241/90 dichiara applicabili agli accordi sostitutivi di provvedimento, sebbene “in quanto compatibili” – in applicazione dei quali il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento, deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto e il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della dimostrazione del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento, o dall'eccezione d'inadempimento del creditore ex art. 1460 c.c. (cfr., ex multis, Cass. Civ., sez. VI, 12/10/2018 n. 25584).

L'art. 3 della convenzione prevede l'impegno del Comune: “a provvedere alla progettazione degli interventi pubblici previsti dal programma di recupero urbano, che non siano realizzati direttamente dai soggetti attuatori privati a scomputo degli oneri ordinari e straordinari di urbanizzazione; a realizzare gli interventi pubblici previsti dal programma di recupero urbano, che non siano realizzati direttamente dai soggetti attuatori privati, sulla base dei tempi e della entità delle risorse finanziarie messe a disposizione dallo Stato e dai soggetti attuatori privati e,

comunque, in coerenza con i tempi di attuazione del Programma; a rilasciare ai proprietari contraenti i permessi di costruire necessari alla realizzazione della proposta d'intervento, entro i termini massimi previsti dalle norme vigenti in materia”.

Nel caso in esame, è agevole affermare, anche sulla sola base di atti emessi dal Comune, nonché delle sue difese nel presente giudizio, che quest'ultimo è certamente inadempiente agli obblighi assunti con la convenzione del 12.11.2007, per lo meno per ciò che riguarda la realizzazione delle più volte citate opere di “adeguamento e unificazione di via di Dragoncello” e della “realizzazione del sottopasso di via Ostiense-via del Mare”, necessarie, come precisato dallo stesso Comune, per l'apertura del centro commerciale.

Infatti, quando, con delibera n. 284 del 19.09.2014, la G.C. ha proceduto alla “individuazione delle priorità di realizzazione delle opere pubbliche del PRU ambito "Acilia - Dragona"”, come priorità 1 ha “ribadito” proprio il “Sottopasso Ostiense – Via del Mare”, appunto ancora da realizzare.

Senza contare che in proposito lo stesso Comune ha ammesso nelle sue difese nel presente giudizio la mancata realizzazione delle opere.

Una volta accertato l'inadempimento del Comune, potrebbe astrattamente essere dichiarata la risoluzione della convenzione, visto che l'art. 1453 c.c., relativo proprio alla “risolubilità del contratto per inadempimento”, prevede che “nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno”.

E tuttavia, va anche verificato se l'inadempimento possa essere definito “grave”, visto che il successivo art. 1455, relativo alla “importanza dell'inadempimento”, precisa che “il contratto non si può risolvere se l'inadempimento di una delle parti ha scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'altra”.

Al fine dell'accertamento della gravità dell'inadempimento occorre tenere conto, in

primo luogo, di un parametro oggettivo, dovendosi verificare che l'inadempimento abbia inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto (in astratto, per la sua entità, e in concreto, in relazione al pregiudizio effettivamente causato all'altro contraente), sì da dare luogo a uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale (cfr., ex multis, Cass. Civ., sez. III, 22/10/2014 n. 22346).

In proposito, il Collegio ritiene che non possano esservi dubbi sulla gravità dell'inadempimento, in considerazione dell'interesse, di così rilevante portata economica, del creditore, attuale ricorrente, a vendere un terreno che avrebbe fruttato l'ingente somma sopra riportata, se solo il Comune avesse realizzato nella zona le opere che si era obbligata a compiere.

Così come può ritenersi che – vista la mancanza di prospettive certe sulla realizzazione delle opere di competenza del Comune, e il decorso di quasi 7 anni dalla scadenza del termine di cui al citato art. 3 alla notifica del ricorso in esame – le ricorrenti non avessero e non abbiano più interesse al mantenimento in vita del contratto.

Anche perché è la stessa convenzione a prevedere, all'art. 15, che essa avrebbe avuto una durata di 10 anni, decorrenti dalla data di stipulazione della medesima, cioè dal 12.11.2007; per cui già nel 2017 la convenzione è scaduta.

E pertanto, sussistono certamente i presupposti per dichiarare la risoluzione della convenzione, nella parte in cui prevede la realizzazione del subcomparto "M2" a destinazione commerciale per mc. 98.328.

3) Per quanto riguarda il risarcimento del danno, trova applicazione l'art. 1218 c.c., relativo alla "responsabilità del debitore", ai sensi del quale "il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile".

Vale a dire che, secondo i canoni tradizionali, da cui non vi è motivo di discostarsi, il debitore che sia inadempiente può sottrarsi al risarcimento solo provando che il mancato adempimento è stato determinato da un impedimento imprevedibile e

inevitabile con l'ordinaria diligenza (cfr., ex multis, Cass. Civ., sez. III, 23/10/2018 n. 26700).

Il proposito, il Comune di Roma non ha fornito alcuna prova di tale impossibilità, limitandosi a rappresentare, proprio con riferimento alla mancata realizzazione dell'opera pubblica n.1 "sottopasso Via Ostiense – Via del Mare", di non essere rimasto inerte, e che aveva indetto una gara pubblica di appalto, con procedura aperta, per l'affidamento della progettazione esecutiva; "ma purtroppo, con nota n. QN34316 del 28.7.2014 il Dipartimento SIMU informava il Dip. PAU che l'iter amministrativo relativo alla O.P. n. 1 risultava interrotto non essendo ancora stato approvato il Bilancio/Piano Investimenti di previsione 2014".

Ora, a parte il fatto che la mancata approvazione del suddetto piano di investimenti è comunque riconducibile a comportamento gravemente colpevole del Comune, protrattosi per anni, c'è poi da dire che il termine per la realizzazione delle opere è comunque scaduto, come si dirà meglio di seguito, nel 2010, e quindi nel 2014 il Comune era già inadempiente.

Senza contare che nulla dice il Comune sull'altra opera necessaria per realizzare il centro commerciale della ricorrente, cioè la O.P. n. 16 – Unificazione Via del Dragoncello.

E quindi sussiste il requisito oggettivo della imputabilità dell'inadempimento.

4) Rimane da verificare la sussistenza dell'altro fondamentale requisito per concedere il risarcimento del danno, e cioè il nesso di causalità, visto che l'art. 1223 c.c. dispone sì che "il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno", ma solo "in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta".

Innanzitutto, va rilevato che, ai sensi dell'art. 1353 c.c., relativo al "contratto condizionale", "le parti possono subordinare l'efficacia o la risoluzione del contratto o di un singolo patto a un avvenimento futuro e incerto", che ben può essere l'ottenimento di un permesso o autorizzazione, o la realizzazione di certe

opere a cui un terzo soggetto (in questo caso il Comune) si sia obbligato; cosicché, qualora le parti abbiano sospensivamente condizionato il contratto al verificarsi di un evento, indicando nel reciproco interesse il termine entro il quale esso possa utilmente avverarsi, il contratto deve considerarsi inefficace, per il mancato avveramento della condizione, dal momento in cui sia decorso inutilmente il suddetto termine (cfr., ex multis, Cass. Civ., sez. I, 12/12/2014 n. 26214, su una fattispecie relativa a un contratto di vendita di un brevetto medicinale la cui efficacia le parti avevano condizionato al rilascio, mai avvenuto, dell'autorizzazione ministeriale).

Nel caso di specie, l'efficacia della convenzione generale del 31.01.2007, come pure del contratto di appalto, era "sospensivamente condizionata all'avveramento, entro il 31 dicembre 2008, delle seguenti condizioni sospensive:

- a) approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, nell'ambito del Programma di Recupero Urbano..., di idoneo collegamento viario ivi compreso il sottopasso sulla via Ostiense/via del Mare che colleghi la via di Dragoncello con la via di Macchia Saponara...;
- b) il rilascio a Monti di San Paolo Quinta del permesso di costruire del Centro Commerciale avente ad oggetto i piani interrati del Centro Commerciale;
- c) risoluzione, da parte della Conferenza dei servizi del Comune di Roma, Dipartimento VIII favorevole al rilascio delle autorizzazioni amministrative al commercio con una superficie complessiva di vendita non inferiore a mq. 15.000, di cui mq. 7.000 circa di netta vendita, per l'attivazione e l'esercizio nel Centro Commerciale di un ipermercato di generi alimentari e non alimentari".

Tranne che per la previsione di cui alla lett. a) della convenzione, che nel contratto preliminare stipulato il 06.03.2008 non viene riprodotta, per il resto quest'ultimo è conforme alla convenzione, quanto agli eventi ai quali la sua efficacia è condizionata.

È vero che nel preliminare, come pure nella convenzione, non si fa riferimento alla "realizzazione" delle opere di competenza del Comune, ma solo al permesso di

costruire il centro commerciale e all'autorizzazione ad attivare l'ipermercato, come condizioni sospensive. Tuttavia, non soltanto all'art. 1 dello stesso preliminare è specificato l'obbligo di Monti San Paolo Quinta, con riferimento al terreno di sua proprietà, "della completa urbanizzazione prevista dalla Convenzione Urbanistica"; ma, cosa ancora più importante, è stato lo stesso Comune, nel rendere – con atto n. 38823 del 19.11.2008 del Dipartimento Mobilità e Trasporti - U.O Programmazione Attuativa - P.O. Servizio Istruttoria Progetti – il parere sulla "domanda di apertura di una grande struttura di vendita (superficie complessiva di vendita: mq 14.944) da realizzare in via del Dragoncello s.n.c. presentata dalla Panorama spa", a precisare, "relativamente alle valutazioni di competenza...inerenti l'impatto dell'esercizio commerciale sulla viabilità", che "il progetto d'insieme dei due interventi 18-25, in cui è inserita la struttura commerciale in oggetto, e degli interventi privati limitrofi (...) prevedono anche l'esecuzione di opere infrastrutturali viarie di nuova realizzazione e/o di adeguamento della viabilità esistente, finalizzate alla sostenibilità dei nuovi insediamenti. Tali interventi infrastrutturali prevedono in particolare:

- l'adeguamento e unificazione di via di Dragoncello e la conseguente realizzazione di un sistema rotatorio di ritorno in relazione anche alla presenza dell'accesso alla riserva naturale statale del litorale romano;
- la realizzazione del sottopasso di via Ostiense-via del Mare, in esito a via di Dragoncello prevista anche dal progetto preliminare di unificazione delle due viabilità suddette;
- la realizzazione di una nuova viabilità di comparto che, adiacente al C.C., caratterizza di fatto la spina centrale di distribuzione per gli interventi insediativi 18 e 25".

E pertanto, "in relazione alla sostenibilità dell'intervento di progetto", l'Ufficio citato "rammenta, così come già evidenziato con parere precedente, che l'entrata in esercizio dell'attività commerciale è subordinata alla realizzazione delle opere

infrastrutturali viarie pubbliche previste, così come riportato ai punti precedenti”.

E quando, con delibera n. 284 del 19.09.2014, la G.C. ha proceduto alla “individuazione delle priorità di realizzazione delle opere pubbliche del PRU ambito "Acilia - Dragona"”, come priorità 1 ha ribadito proprio il “Sottopasso Ostiense – Via del Mare”.

Comprensibile, quindi, che le odierne ricorrenti non abbiano neppure parzialmente dato inizio ai lavori di realizzazione del centro commerciale, avendo ragione ad affermare che “in assenza di alcuna certezza circa l’effettiva possibilità di apertura”, a sua volta strettamente legata alla realizzazione, da parte del Comune, delle opere infrastrutturali sopra descritte, “non aveva e non ha senso edificare una struttura di tale rilevanza e costo”.

Ciò perché la mancata esecuzione delle opere pubbliche di competenza del Comune comporta l’effetto per cui, anche qualora MSPQ realizzasse tutte le residue opere di propria competenza, il comparto - in cui i propri insediamenti si collocano - resterebbe comunque privo dei connotati urbani qualificanti appositamente previsti. Può quindi ragionevolmente affermarsi che la mancata realizzazione, da parte della SMPQ, del centro commerciale de quo, è dovuta alla responsabilità del Comune, che negli anni ha protratto, e tuttora protrae, la propria inadempienza alle obbligazioni di cui all’art. 3 della convenzione urbanistica stipulata il 12.11.2007.

5.1) Non rimane che occuparsi del quantum del risarcimento.

Le ricorrenti sostengono che nel contratto preliminare “il termine per l’avveramento delle condizioni era indicato nel 31.12.2008, del tutto congruo con i termini di attuazione delle opere da parte del Comune previsti nell’Accordo di Programma del 2005 (fine lavori al 2007)”; per cui, “scaduto tale termine, in assenza di progettazione approvata, Panorama ha sancito la decadenza del contratto, richiedendo la restituzione della somma versata a titolo di caparra confirmatoria”.

In realtà, le date indicate dalle ricorrenti non sono esatte.

Infatti, l’art. 4 della convenzione stipulata il 12.11.2007, relativo ai “tempi di

realizzazione degli interventi”, prevedeva che “l’attuazione del Programma di Recupero Urbano ha avuto inizio entro 13 (tredici) mesi dalla pubblicazione sul BUR del Decreto del Presidente della Regione Lazio di approvazione dell’Accordo di Programma stipulato tra Comune di Roma e Regione Lazio. I lavori di realizzazione della proposta d’intervento, oggetto del presente atto, dovranno essere ultimati entro 33 (trentatre) mesi dalla data odierna, nel rispetto del cronoprogramma allegato alla proposta e nel rispetto di quanto stabilito all’art.11 del Disciplinare Generale (allegato sub "E")”.

Pertanto, il termine ultimo per la realizzazione dei lavori non era la fine del 2007, bensì il 12 agosto 2010.

Questa discrasia, se non influisce sull’"an" del risarcimento, ne condiziona certamente la quantificazione.

Infatti, allorquando MSPQ concorda con Panorama, nel preliminare, stipulato il 06.03.2008, di prevedere la data del 31.12.2008, quale termine ultimo per l’apertura del centro commerciale e, quindi, per la realizzazione dei lavori (visto che per lo stesso Comune la realizzazione di quei lavori era pregiudiziale all’apertura del centro), fa una scelta del tutto irragionevole, che non trova alcun fondamento negli atti della procedura di realizzazione del PRU, visto che l’unico atto che poteva fungere da riferimento era la convenzione, stipulata il 12.11.2007, che, come già rilevato, prevedeva però che i lavori di competenza del Comune dovessero “essere ultimati entro 33 (trentatre) mesi dalla data odierna...”, e quindi entro il 12 agosto 2010.

Vale a dire che la scelta dei contraenti di prevedere quella data fu del tutto arbitraria, e del fatto che il mancato avveramento di quella condizione ha comportato per esse delle conseguenze pregiudizievoli – cioè la mancata vendita del terreno, e la mancata costruzione del centro, oltre che la condanna alla restituzione della caparra – non possono ora le ricorrenti dolersene, e pretendere che tali conseguenze vengano poste a carico del Comune.

Ciò però vale solo per quanto riguarda il versamento della caparra – peraltro concretamente ancora neanche avvenuto, a quanto è dato di capire dagli atti di causa – e per la parcella che sarà “in futuro” dovuta all’avvocato nel giudizio civile che è stato instaurato avverso il lodo che ha visto in gran parte soccombente SMPQ.

E questo discorso vale solo per la caparra perché siccome le ricorrenti chiedono il risarcimento del danno da lucro cessante per la componente commerciale, sotto forma di perdita di chance, per la mancata vendita del terreno a Panorama, anche se per “quella” mancata vendita la responsabilità può essere imputata alla stessa SMPQ, che avrebbe potuto e dovuto concordare tempi per l’avveramento delle condizioni sospensive allineati con quelli previsti nella convenzione, comunque resta il fatto che esse hanno fornito una prova che di quel terreno la vendita era, non solo astrattamente, possibile e anzi probabile, e al prezzo concordato con Panorama.

Ciò vuol dire che alla SMPQ può essere riconosciuto tale lucro cessante, sebbene non nella misura richiesta del prezzo concordato con Panorama.

Che in casi come quello in esame possa parlarsi solo di “perdita di “chance””, e non di risarcimento del danno tout court, consegue al fatto che quest’ultima possibilità presuppone la prova, da parte del creditore, che, in assenza dell’inadempimento, egli avrebbe certamente ottenuto “il risultato sperato”; mentre in tutti i casi in cui rimanga invece “una incertezza del risultato sperato”, può solo farsi riferimento alla “perdita di “chance””, secondo il criterio civilistico del “più probabile che non” (cfr., ex multis, Cass. Civ., sez. III, 09/03/2018 n. 5641); la differenza è che nel secondo caso il risarcimento del danno sarà dovuto integralmente, mentre nel primo caso, della perdita di chance, il risarcimento sarà legato alle probabilità percentuali, riconoscibili nel caso concreto, che il creditore raggiungesse il risultato sperato.

In generale, infatti, la perdita di chance, pur potendo essere costituita dalla perdita di una mera possibilità presente nella sfera giuridica del danneggiato, deve tuttavia essere concreta ed effettiva, non meramente teorica e ipotetica, e la sua

compromissione, ove dedotta, deve essere provata dall'attore, identificandosi con la prova stessa del danno (cfr., ex multis, Cass. Civ., sez. III, 14/11/2017 n. 26822).

Nel caso di specie, il Collegio ritiene che tale prova sia stata fornita, perché la SMPQ ha dimostrato la concreta possibilità che quel terreno fosse venduto.

Semmai, c'è da dire, poiché il termine per verificare la mancata realizzazione delle condizioni andava spostato in avanti di quasi 2 anni, non può esservi la certezza che, una volta fallita la vendita con Panorama, SMPQ sarebbe riuscita a vendere il terreno allo stesso prezzo concordato con quella.

Ne consegue che, in applicazione dell'art. 1226 c.c., ai sensi del quale "se il danno non può essere provato nel suo preciso ammontare, è liquidato dal giudice con valutazione equitativa" – purché, come è da ritenere nel caso in esame, sia provato nell'"an" – il Collegio ritiene che il prezzo concordato con Panorama, pari a € 27.800.000,00, vada ridotto del 50%, considerando anche che, avvicinandosi sempre più il termine di scadenza per la realizzazione dei lavori senza che il Comune li avesse neppure avviati, diminuivano proporzionalmente anche le possibilità di trovare un altro acquirente.

Il Collegio ritiene poi che, nonostante l'inadempimento del Comune sia ravvisabile già alla scadenza del termine, proprio gli aspetti appena evidenziati impongano di rilevare nel comportamento di SMPQ, già nella errata individuazione nel preliminare di quel termine, una sua concorrente responsabilità, cosicché trova applicazione l'art. 1227 c.c., relativo al "concorso del fatto colposo del creditore", secondo cui "se il fatto colposo del creditore ha concorso a cagionare il danno, il risarcimento è diminuito secondo la gravità della colpa e l'entità delle conseguenze che ne sono derivate".

Al riguardo, occorre inoltre rilevare come parte ricorrente non abbia mai attivato, avverso l'inerzia del Comune, i rimedi giurisdizionali approntati dall'ordinamento al fine di ottenere l'adempimento da parte del Comune delle obbligazioni sullo stesso gravanti e di conseguire, per l'effetto, la tutela dei propri interessi connessi

alla realizzazione della cubatura commerciale, essendosi limitata ad inviare all'Amministrazione una nota di sollecito solo in data 3 dicembre 2015, una diffida in data 10 marzo 2016 ed una ulteriore nota di sollecito in data 25 gennaio 2017, comportamento questo che assume rilievo ai fini del concorso di colpa nella causazione di danni che, attraverso un comportamento maggiormente diligente, avrebbe potuto evitare.

Pertanto, il Collegio ritiene che dalla somma, come sopra individuata, di € 13.900.000,00, vada quindi sottratto un altro 50%, cosicché la somma concretamente riconoscibile, a titolo di lucro cessante per la mancata vendita del terreno, va quantificata in €6.950.000,00.

5.2) Va poi discusso delle “restituzioni”, pure chieste da SMPQ, che evidentemente invoca l'art. 1458 c.c., relativo agli “effetti della risoluzione”, secondo cui “la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite”.

Infatti, la parte che chieda la risoluzione del contratto per inadempimento, può domandare, oltre alla restituzione della prestazione eseguita, anche il risarcimento dei danni derivanti dalla cessazione degli effetti del regolamento negoziale (cfr., ex multis, Cass. Civ., sez. I, 25/06/2018 n. 16682).

E pertanto, in coerenza con la risoluzione della convenzione, da dichiarare nella parte in cui prevede la realizzazione del subcomparto “M2” a destinazione commerciale, va riconosciuto il diritto di MSPQ alla restituzione dei costi sopportati per opere di urbanizzazione eseguite, per quota parte di contributo straordinario assolto, e per costi di costruzione versati, tutti (solo) in relazione alla destinazione commerciale (non attuata).

Gli “ulteriori costi, sostenuti dal Consorzio 18-25 (e, quindi, da MSPQ per quota di competenza) e (nella fase antecedente la costituzione del Consorzio) direttamente da MSPQ” (“inerenti a spese di studio, progettazione, verifiche e indagini archeologiche, geologiche e geostatiche, acustiche, viabilistiche, ecc., nonché opere

di cantierizzazione e interventi accessori alle opere urbanizzative, dalla realizzazione di casali per consentire la liberazione degli immobili oggetto della OP n. 27, alla collaborazione con la Polizia per lo sgombero di baracche abusive)”, nonché “le spese sostenute da MSPQ, nel 2016, per gli studi (inerenti la viabilità e l’assetto idrogeologico) richiesti dal Comune nell’incontro istruttorio in data 23.5.2016 e depositati in data 25.1.2017”, ammontanti, complessivamente, a € 6.240, non possono essere riconosciuti, perché costi che SMPQ avrebbe dovuto comunque affrontare, e comunque imputabili anche alla quota non commerciale.

5.3) Va anche riconosciuto, come danno emergente, il diritto al rimborso delle ulteriori spese sostenute da MSPQ a causa della stipula della convenzione e, in particolare i costi di gestione tecnica e amministrativa e i costi annui di accensione e mantenimento polizze fideiussorie, ma solo per la parte relativa alla componente commerciale.

Non sono invece riconoscibili i costi annui di tassazione dei terreni, dal I semestre 2007 al II semestre 2016, come pure i costi annui di interessi su mutuo fondiario, a partire dal 2011, a valere sui soli terreni a destinazione commerciale, nonché il costo interessi su finanziamenti diretti, sempre a partire dal 2011, da parte dei soci, perché tutti relativi, in parte a costi che comunque SMPQ avrebbe dovuto affrontare, e in parte a costi che avrebbe potuto evitare gestendo in maniera più accorta la vicenda contrattuale con Panorama.

5.4) Riconoscibile è anche la voce di danno riconducibile al “lucro cessante per la componente residenziale”, perché “l’inadempimento del Comune ha determinato il perpetuarsi e anzi l’aggravamento delle condizioni di scarsa accessibilità e degrado della zona di Acilia, di fatto azzerando i valori immobiliari delle edificazioni realizzate”, cosicché, “di 175 appartamenti realizzati, nonostante le impegnative già raccolte nel 2009, solo 64 hanno ad oggi trovato acquirenti”, e a un prezzo nettamente inferiore.

Tuttavia, nonostante la astratta riconoscibilità, va tenuto conto sia della difficoltà di

stabilire un nesso preciso di causalità tra l'inadempimento del Comune e gli eventi lamentati, e sia del fatto che su questi abbia certamente influito anche la nota condizione di recessione generale del mercato immobiliare; cosicché il Collegio ritiene congruo riconoscere alla SMPQ, a titolo di lucro cessante per la componente residenziale, il 10% del mancato utile sulle compravendite mancate.

5.5) Infine, Pessina Costruzioni ha chiesto solo il lucro cessante legato alla "perduta chance di eseguire il contratto di appalto già sottoscritto con Panorama spa", che "non può risultare inferiore all'utile di impresa, pari ad €6.000.000, che si sarebbe conseguito, attuando, con costi stimabili in €24.000.000, il centro commerciale in coerenza al capitolato d'appalto allegato alla convenzione generale con Panorama del 30.1.2017, al prezzo convenuto di €30.000.000".

Sul punto il Collegio ritiene non soltanto che la ricorrente non abbia fornito alcun elemento utile a quantificare in quella misura l'utile d'impresa, ma, più a monte, che non risulta che l'impresa abbia effettivamente subito un danno, visto che, una volta risolto, anche per errore sia di Pessina Costruzioni che di SMPQ nella individuazione del termine collegato alle condizioni sospensive, il contratto preliminare, è plausibile ritenere che in questi anni l'impresa abbia effettuato altri lavori, non essendo ragionevole ipotizzare che l'impresa abbia immobilizzato le proprie risorse in attesa della realizzazione proprio di quella commessa; cosicché, in difetto di prova contraria fornita dall'impresa stessa, non può esserle riconosciuto alcun danno, al fine di evitare una locupletazione ingiustificata in suo favore, considerando anche che, ai sensi dell'art. 1227, 2° comma, c.c., il danneggiato ha un puntuale dovere di non concorrere ad aggravare il danno (cfr., ex multis, Cons. St., sez. VI, 17/10/2017 n. 4803).

6) Rimane poi da esaminare la domanda riconvenzionale proposta dal Comune, diretta a ottenere "la condanna delle Società ricorrenti al risarcimento di tutti i danni subiti da Roma Capitale a causa del mancato completamento dell'intervento, che ha comportato per l'Amministrazione l'inutile investimento di ingenti fondi pubblici..., nella misura determinata dalla D.D. n. 347 del 27.03.2014 pari ad euro

9.056.967,04 o quella ritenuta di giustizia..., a titolo di risarcimento danno”.

Ai sensi dell’art. 42, ultimo comma, del cpa, relativo a “ricorso incidentale e domanda riconvenzionale”, “nelle controversie in cui si faccia questione di diritti soggettivi le domande riconvenzionali dipendenti da titoli già dedotti in giudizio sono proposte nei termini e con le modalità di cui al presente articolo”, e, quindi, “nel termine di sessanta giorni decorrente dalla ricevuta notificazione del ricorso principale”.

Ma poiché il Comune ha proposto la propria domanda riconvenzionale solo con la memoria del 21.02.2019, essa è certamente tardiva.

7) Al fine della composizione dei contrapposti interessi tra le parti, il Collegio intende fare applicazione dell’art. 34, comma 4, cpa, ai sensi del quale “in caso di condanna pecuniaria, il giudice può, in mancanza di opposizione delle parti, stabilire i criteri in base ai quali il debitore deve proporre a favore del creditore il pagamento di una somma entro un congruo termine. Se le parti non giungono ad un accordo, ovvero non adempiono agli obblighi derivanti dall’accordo concluso, con il ricorso previsto dal Titolo I del Libro IV, possono essere chiesti la determinazione della somma dovuta ovvero l’adempimento degli obblighi ineseguiti”.

Pertanto, entro 90 giorni dalla comunicazione o notificazione della presente sentenza, il Comune dovrà pagare alla Monti San Paolo Quinta la somma dovuta a titolo di lucro cessante per la componente commerciale, e inoltre proporre, in applicazione dei criteri sopra indicati, una somma utile a soddisfare le pretese di quest’ultima, a fronte delle spese, relative alle altre voci di danno sopra indicate per le quali il Collegio ha riconosciuto il diritto al risarcimento, che MSPQ sarà in grado di documentare di aver sostenuto.

Le spese tra Comune e Monti San Paolo Quinta seguono la soccombenza, e vengono liquidate in dispositivo, mentre quelle tra Comune e Pessina Costruzioni, nonostante la soccombenza di quest’ultima, possono essere compensate, in

considerazione del comportamento comunque inadempiente del Comune.

In relazione all'accertato comportamento colpevole del Comune, il Collegio ritiene di dover inviare gli atti alla Procura Regionale della Corte dei Conti, per gli accertamenti di competenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio – Sezione Seconda Bis, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo accoglie, nei sensi di cui in motivazione, e per l'effetto:

- dichiara la risoluzione della convenzione del 12.11.2007, nella parte in cui prevede la realizzazione del subcomparto "M2" a destinazione commerciale;
- condanna il Comune al pagamento in favore della Monti San Paolo Quinta della somma di € 6.950.000,00, relativa al lucro cessante per la componente commerciale, da effettuarsi entro 90 giorni dalla comunicazione o notificazione della presente sentenza;
- ordina al Comune gli adempimenti di cui in motivazione per le altre voci di danno;
- rigetta la domanda di risarcimento del danno di Pessina Costruzioni;
- rigetta la domanda riconvenzionale del Comune.

Condanna il Comune di Roma al pagamento in favore della ricorrente Monti San Paolo Quinta delle spese di giudizio, liquidate in € 7.000,00, oltre accessori, e al rimborso del contributo unificato.

Spese compensate tra Comune e Pessina Costruzioni.

Incarica la Segreteria di trasmettere gli atti alla Procura Regionale presso la Corte dei Conti.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nelle camere di consiglio dei giorni 27 marzo e 10 aprile 2019 con l'intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Dauno Trebastoni, Consigliere, Estensore

Ofelia Fratamico, Consigliere

L'ESTENSORE
Dauno Trebastoni

IL PRESIDENTE
Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO