

Avv. Raffaele Micillo  
Piazza Antonio Gramsci, 6  
80014 Giugliano in Campania (Na)  
Tel./Fax: 081.895.41.75 - 081.895.07.89  
Pec: raffaelemicillo1@avvocatinapoli.legalmail.it

ECC.MO TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER  
LA CAMPANIA - NAPOLI

ORIGINALE

RICORSO

Nell'interesse del Comune di Giugliano in Campania, in persona del Sindaco p.t., Avv. Giovanni Pianese, legale rapp.te p.t., rapp.to e difeso, giusta mandato a margine del presente atto ed in virtù di disposizione sindacale n.271 del 15/10/2008, dall'Avv. Raffaele Micillo, con la quale eletto domicilio in Giugliano alla P.zza Gramsci, 6, la quale difensore di-

chiara di voler ricevere le comunicazioni del presente giudizio presso il proprio numero di fax 081.895.07.89 ovvero sull'indirizzo e-mail raffaelemicillo1@avvocatinapoli.legalmail.it

CONTRO: coop Poggio delle Rose a r.l. ed altri.

FATTO

- l'Amministrazione istante, in data 8/10/87, con atto per notar Formisano, Rep. 4851, registrato in data 15/10/87 al n. 11537 e trascritto in data 14/12/87 ai nn. 32070/24251, stipulava con la Cooperativa Poggio delle

Rose a.r.l una convenzione per la lottizzazione un' area a scopo edificatorio di mq. 11.324 ricadente nel tenimento del medesimo Comune di Giugliano, riportata in N.C.T al foglio 52- particelle 55 e 307;

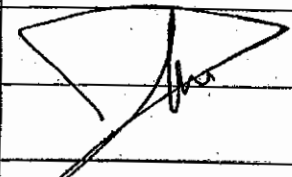
- tra i vari impegni assunti con la convenzione, la Coop.Poggio delle Rose, forza dell' art. 12, assumeva anche quello di cedere gratuitamente al Comune di Giugliano in Campania mq. 11.324 di area da destinarsi alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, secondo le condizioni d'uopo stabilite dall' istante Comune ;

- al regolare adempimento della prestazione da parte dell'Amministrazione

Avv. Raffaele Micillo  
Vi deleghiamo a rappresentarci e difenderci nella procedura di cui al presente atto e nei gradi successivi anche esecutivi, conferendovi ogni più ampia facoltà di legge compresa quella di spicciatice convenzionale, chiamare terzi in causa, rinunciare, transigere e quietanzare.

riteniamo per ratto e fermo il vostro operato senza bisogno di ulteriore ratifica  
Eleggiamo domicilio nel studio Giugliano in Campania, P.zza Gramsci, 6

12.12.2008  
Avv. Giovanni Pianese  
tel. i



istante con il rilascio delle concessioni edilizie, non è, purtroppo, seguito quella della convenuta, sebbene diffidata ad adempiere.

- Con atto di diffida stragiudiziale, notificato in data 6/07/96, infatti, si richiedeva alla coop Poggio delle Rose a.r.l. il trasferimento a titolo gratuito, mq. 11.324 di suolo facente parte della maggiore estensione delle particelle nn.307 e 55 del Foglio 52 del C.t. del Comune di Giugliano in Campania, da destinarsi per opere di urbanizzazione secondaria, così come precisato all' art. 2 della citata convenzione che, in assenza del relativo frazionamento, è esattamente individuato sul progetto di lottizzazione, di cui si allega stralcio planimetrico;

- Da quanto emerge dall' atto di assegnazione al socio sig. Luigi Russo rogato con scrittura privata autentica dal Notaio Luigi Mauro in data 4/10/90 che si produce in copia, La Cooperativa sul suolo oggetto della convenzione ha realizzato n. 4 edifici di cinque piani più mansarde, composto ognuno da n. 35 alloggi, quindi per un totale complessivo di 140 alloggi oltre accessori;

- La Coop. Poggio delle Rose a r.l., con provvedimento del 28/02/96 è stata cancellata dal registro delle imprese, dopo aver assegnato ai soci, a partire dall' anno 1990 tutti i 140 alloggi realizzati;

- I soci assegnatari in virtù dei comuni principi di diritto e soprattutto in forza dell' art. 3 degli atti notarili di assegnazione, sono subentrati, nei limiti delle quote assegnate, in tutti gli obblighi assunti dalla disciolta Cooperativa Poggio delle Rose nei confronti del Comune di Giugliano in Campania con la convenzione in data 8/1/87 di cui al precedente punto 1 e, quindi anche nell' obbligo di trasferire gratuitamente l' area oggetto del

presente giudizio;

- oltre agli assegnatari deve ritenersi legittimato passivamente anche il liquidatore della disciolta Cooperativa;

- l'Amministrazione istante ha interesse all'esatto adempimento degli obblighi assunti con la citata convenzione segnatamente di conseguire la disponibilità materiale e giuridica dell'area di mq. 11.324 del suolo ricadente nel tenimento del medesimo Comune di Giugliano, riportata in N.C.T al foglio 52- particelle 55 e 307;

- Il Tribunale di Napoli con sentenza n. 10435/2006, **autorizzata la notifica a mezzo pubblici proclami dell'atto di citazione ai soci e ai loro aventi causa**, dichiarava il difetto di giurisdizione;

### DIRITTO

Sussistono in presupposti in fatto ed in diritto, per l'accoglimento della spiegata domanda, sussistendo a carico della coop Poggio delle Rose a r.l., ai suoi soci ed agli aventi causa di questi ultimi, l'obbligo contrattuale assunto, giusta convenzione per la lottizzazione dell'area di mq. 11.324 del suolo ricadente nel tenimento del medesimo Comune di Giugliano, riportata in N.C.T al foglio 52 - particelle 55 e 307, di cui all'atto per notar Formisano, Rep. 4851, registrato in data 15/10/87 al n. 11537 e trascritto in data 14/12/87 ai nn. 32070/24251, e sussistendo in capo alla Amministrazione istante l'interesse a conseguire la disponibilità del bene *de quo*.

L'azione *de quo* rientra nell'ipotesi di esecuzione specifica di obbligo contrattuale assunto, anche ai sensi dell'art. 2932 c.c..

La sentenza prevista dalla norma in ultimo richiamata è una sentenza costitutiva, in quanto produce essa stessa gli effetti che sarebbero derivati dalla

conclusione del contratto. La scelta del legislatore si giustifica per il fatto che avrebbe avuto poco senso, data l'inadempienza del debitore, prevedere per la parte adempiente la possibilità di ottenere una *sentenza di condanna* alla stipulazione; ne sarebbe derivata probabilmente la risoluzione del contratto [v. 1453] con l'obbligo di risarcimento del danno. Il legislatore ha, cioè, inteso tutelare concretamente la parte adempiente offrendole uno strumento idoneo a consentire di soddisfarle l'interesse realmente perseguito. L'art. 2932, c.c. recita "Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile <sup>(2)</sup> e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile".

La norma si riferisce non soltanto all'inadempimento di un *contratto preliminare* (ossia alla mancata conclusione del contratto da parte di chi si era in tal senso impegnato), ma ad ogni ipotesi di violazione dell'obbligo di contrarre sia che esso sia imposto dalla *legge* (es.: costituzione di *servitù coattiva*, sia che abbia *fonte negoziale* (si pensi all'obbligo di contrarre imposto dal testatore all'erede). La norma sarebbe applicabile anche nell'ipotesi di inadempimento del *preliminare cd. improprio*, ossia quando le parti di un contratto definitivo già concluso mediante scrittura *privata* si impegnino a riprodurre il consenso in un *atto pubblico* per consentire

la trascrizione.

### ISTANZA CAUTELARE

La prognosi di esito favorevole del presente giudizio rinviene palese fondamento nel regolamento negoziale sotteso all'istanza ed ai motivi del ricorso.

Il fine pubblicistico delle aree consegnandi, l'interesse pubblico all'utilizzo delle stesse, è prevalente e indifferibile al fine anche della riqualificazione e risanamento del territorio.

Ne consegue la fondatezza della domanda di sospensione e della richiesta di adozione di misure cautelari idonee a tutelare nelle more del giudizio di merito la posizione della ricorrente.

### ISTANZA ISTRUTTORIA

Ammettersi CTU che provveda, ove necessario, al propedeutico frazionamento dell' area da cedere.

### P.Q.M.

Previa sospensiva, accogliersi il ricorso con ogni conseguente statuizione di legge anche in ordine al carico delle spese di giudizio, con obbligo al Conservatore dei RR.II. di Napoli 2 di trascrivere l'emananda sentenza.

Avv. Raffaele Micillo