



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 Regionale di Giustizia Amministrativa di Trento

(Sezione Unica)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 158 del 2008, proposto da: Gatti Silvio e Gatti Emilio, rappresentati e difesi dall'avv. Antonio Tita ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Trento, via Lunelli, n. 48

contro

Comune di Ala (Trento), in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Germano Berteotti e Massimo Amadori ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Trento, via Diaz, n. 8

per il risarcimento

del danno ingiusto subito per effetto dell'alienazione ad un terzo del terreno del Comune di Ala di cui alla p.f. 1017/1 in C.C. Ala.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio dell'Amministrazione comunale intimata;

Viste le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle proprie difese;

Visti gli atti tutti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 7.5.2009 il consigliere Alma Chiettini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue:

FATTO

1. I ricorrenti espongono in fatto di essere proprietari, ciascuno per la quota di una metà indivisa, di un compendio costituito da un edificio di civile abitazione (p.ed. 731/1), da un piccolo fabbricato (p.ed. 490/15) e da alcuni terreni di cui alle pp. ff. 1012, 1015 e 2857, il tutto situato nel Comune di Ala. La p.f. 1015 confina con la p.f. 1017/1, un modesto lotto di terreno di 136 mq. già di proprietà pubblica.

2. Con ricorso notificato in data 29.5.2008 e tempestivamente depositato in Segreteria il 17.6.2008 i ricorrenti hanno proposto ricorso giurisdizionale dinanzi a questo Tribunale, chiedendo il risarcimento per equivalente del danno ingiusto assuntamente patito a seguito dell'alienazione da parte del Comune di Ala della menzionata p.f. 1017/1 al signor Giuseppe Mondini, proprietario di un edificio confinante, con il contratto di compravendita di data 12.7.2002 stipulato in esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 7.2.2002, della quale è stata dedotta l'illegittimità per i seguenti motivi:

I - "violazione e falsa applicazione degli articoli 21 e 35 della legge provinciale 19.7.1990, n. 23, e dell'articolo 17 del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.G.P. 22.5.1991, n. 10-40/Leg", in quanto il Comune di Ala, prima di vendere il menzionato terreno, avrebbe dovuto procedere ad un confronto concorrenziale fra almeno tre persone e alla pubblicazione all'albo comunale e su due quotidiani dell'avviso di vendita;

II - "violazione e/o falsa applicazione dell'articolo 7 della legge 7.8.1990, n. 241, e dell'articolo 13 della legge regionale 31.7.1993, n. 13", perché non sarebbe stata inviata la comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari tavolari dei fondi limitrofi;

III - "violazione degli articoli 97 e 41 della Costituzione - difetto e/o carenza di motivazione - eccesso di potere - travisamento dei fatti - ingiustizia manifesta".

3. I sig.ri Gatti, premettendo che sarebbero stati legittimati a proporre impugnazione avverso il menzionato provvedimento, lamentano dunque il danno ingiusto sofferto a causa dell'alienazione ad un terzo del citato terreno comunale limitrofo alla loro proprietà, che si concretizzerebbe nell'interclusione del loro appezzamento; con riguardo, in particolare, alla p.f. 1015 e alla p.ed. 490/15, nella svalutazione dei predetti immobili; nella perdita della possibilità di utilizzare il predetto terreno come parcheggio.

4. Nei termini di legge si è costituita in giudizio l'Amministrazione comunale, presentando un'argomentata memoria per chiedere la reiezione del ricorso perché infondato nel merito.

5. Alla camera di consiglio del 4 dicembre 2008, con ordinanza collegiale n. 1/2009, è stata disattesa l'istanza presentata dai ricorrenti in sede istruttoria e volta all'acquisizione di una consulenza tecnica d'ufficio per stimare sia il valore del bene ceduto al terzo interessato sia il deprezzamento del valore della loro proprietà.

6. In prossimità dell'udienza di discussione le parti hanno presentato memorie illustrative delle rispettive posizioni.

7. Alla pubblica udienza del 7 maggio 2009 il ricorso è stato trattenuto per la decisione.

DIRITTO

1. Con il ricorso indicato in epigrafe i sig.ri Silvio e Emilio Gatti chiedono il riconoscimento del diritto ad essere risarciti per il danno assuntamente ingiusto sofferto a seguito dell'alienazione da parte del Comune di Ala di un terreno, adiacente alla loro proprietà, ad un altro confinante, sig. Giuseppe Mondini.

2. Dalla copiosa documentazione versata agli atti del processo dalle parti risulta che il terreno per cui è causa consisteva in un piccolo lotto di 136 mq., gravato dal diritto di uso civico, incolto, con pendenza molto elevata, che fungeva da raccordo tra la strada comunale ed alcuni terreni situati più a monte. Il sig. Mondini, nel 1996, aveva chiesto all'Amministrazione comunale di poter acquistare quel modesto appezzamento adiacente alla sua abitazione per ricavarne un parcheggio. Con una prima deliberazione del 28.4.1998, n. 9 (confermata con la deliberazione n. 10 del 25.3.1999), il Consiglio comunale deliberò quindi di procedere alla vendita a trattativa privata al sig. Mondini della menzionata particella al prezzo di L. 6.800.000 (pari a L. 50.000 al mq.), come stabilito dalla relazione di stima, datata 6.3.1998, predisposta dal geometra dell'ufficio tecnico comunale. Il successivo iter per lo sgravio dal diritto di uso civico ha incontrato un primo parere negativo espresso dal Commissario per la liquidazione degli usi civici ed il suggerimento degli uffici della Provincia di Trento di non procedere ad una vendita con corrispettivo in denaro, ma di permutare il terreno con un altro di pari valore da sottoporre ad uso civico. La Provincia manifestò anche perplessità sul prezzo stabilito per la vendita, che sarebbe risultato inferiore ai valori di mercato per la realizzazione di parcheggi nel Comune di Ala. Una seconda relazione di stima, redatta il 6.12.2001 dallo stesso funzionario, aveva stabilito che il valore venale del bene ammontava a L. 11.560.000, pari ad € 5.970,40 (per un prezzo al mq. di L. 85.000, ossia € 43,90).

Con la nuova deliberazione del Consiglio comunale n. 5 del 7.2.2002, di modifica della precedente deliberazione n. 9 del 1998, è stato assoggettato ad uso civico un altro terreno di proprietà comunale (la p.f. 1118/2) e confermata la volontà di vendere la particella 1017/1 direttamente al sig. Mondini al prezzo complessivo di € 5.970,40. La determinazione del Dirigente del servizio autonomie locali n. 80 del 22.3.2002 ha autorizzato il Comune di Ala allo sgravio dal diritto di uso civico e quindi, con il contratto stipulato dal Segretario comunale il 12.7.2002, rep. n. 2239, il Sindaco e l'interessato hanno concluso la compravendita del terreno in questione.

3a. I signori Gatti affermano di aver anch'essi trasmesso all'Amministrazione comunale, sin dal mese di maggio dell'anno 1999, una richiesta di acquisto della particella 1017/1 e che costituirebbe prova di ciò l'annotazione scritta a mano "domanda acquisto pf 1017/1" aggiunta ad una nota che il loro tecnico di fiducia aveva presentato all'Amministrazione comunale concernente la ristrutturazione della loro abitazione p.ed. 731/1. Nei propri archivi l'Amministrazione non ha peraltro reperito detta domanda, trovandovi solo una copia della nota già in possesso dei ricorrenti.

Essi espongono che solamente nell'anno 2005, in occasione dei lavori di sbancamento del terreno per la realizzazione di posti macchina all'aperto, avrebbero appreso dell'avvenuta alienazione di esso al sig. Mondini. A seguito di istanza di accesso hanno ottenuto dall'Amministrazione comunale copia degli atti della procedura e si sono quindi rivolti a varie Autorità politiche e amministrative, oltre che alla Procura della Corte dei Conti ed alla Procura della Repubblica del Tribunale di Rovereto, per segnalare quanto operato dal Comune di Ala nella suddetta vicenda.

In questa sede, i deducenti denunciano il comportamento dell'Amministrazione comunale che avrebbe alienato l'immobile a trattativa privata anziché tramite un confronto concorrenziale, ed avanzano la pretesa risarcitoria con riguardo al pregiudizio indotto da tale azione amministrativa, allegando che, in qualità di confinanti con il terreno in questione, avrebbero a suo tempo impugnato i provvedimenti amministrativi incidenti sul loro interesse legittimo a partecipare alla gara per la ricerca del contraente.

3b. L'Amministrazione comunale replica sostenendo principalmente che la possibilità di procedere a trattativa diretta sarebbe prevista dalla legge provinciale 19.7.1990, n. 23. Aggiunge poi che al protocollo del Comune di Ala non risulta registrata alcuna richiesta inoltrata dai sig.ri Gatti per l'acquisto della p.f. 1017/1; che le tre deliberazioni del Consiglio comunale, assunte negli anni 1998, 1999 e 2002, con le quali si era deliberato di vendere il terreno in questione al sig. Mondini sono state regolarmente pubblicate all'albo pretorio; che l'Ente civico ha

comunque perseguito una finalità di pubblico interesse, ravvisata nella realizzazione di parcheggi pertinenziali di un edificio che ne era privo. Infine, contesta che i ricorrenti abbiano subito alcun danno: in particolare, l'interclusione del fondo di loro proprietà non avrebbe tratto alcun vantaggio dall'eventuale acquisto posto che, dalla via Fornace, e stante la complessiva situazione dei luoghi, non si sarebbe potuto realizzare alcun nuovo accesso al terreno soprastante.

4a. Così riassunta la vicenda, il Collegio può ora passare all'esame del merito, disattendendo preliminarmente il rilievo opposto della difesa comunale per sostenere che i sig.ri Gatti avrebbero da tempo conosciuto l'intento dell'Amministrazione, essendo state le deliberazioni con oggetto l'alienazione del terreno in questione regolarmente pubblicate all'albo comunale, e che, comunque, essi sarebbero stati a conoscenza della cessione ancora nel settembre dell'anno 2003, come dimostrerebbe la lettera che il loro difensore aveva inviato al Mondini rivendicando l'accesso dalle "scalette site sul fondo da Lei recentemente acquistato" (cfr., documento n. 27 in atti di parte resistente).

Il Collegio osserva al riguardo che la domanda qui avanzata ha natura esclusivamente risarcitoria e che il termine per proporla è di prescrizione e non di decadenza (in termini, Cass. Civ., Sez. Un., 13.6.2006, n. 13669); che la relativa prescrizione matura, in base al combinato disposto degli artt. 2935 e 2947 c.c., in cinque anni dal giorno in cui chi assume di aver subito il danno abbia avuto, usando l'ordinaria diligenza, ragionevole ed adeguata conoscenza del danno e della sua ingiustizia.

Nel caso all'esame resta da precisare che detta conoscenza non può farsi risalire al tempo della pubblicazione delle deliberazioni del Consiglio comunale all'albo pretorio, attesa la palese inidoneità di quest'ultima ad indurre la vista conoscenza in capo ad un soggetto comunque controinteressato alla vendita, ma, più ragionevolmente, alla menzionata nota inviata in data 29.9.2003 al sig. Mondini dall'avv. Dapor a nome dei ricorrenti, rispetto alla quale l'azione introdotta con l'atto notificato il 29.5.2008 deve essere dichiarata tempestiva.

4b. Giova poi premettere che, nell'ambito della cognizione sull'azione del risarcimento del danno, il giudice deve necessariamente conoscere - seppure incidenter tantum - anche della legittimità dell'atto amministrativo quantunque divenuto ormai inoppugnabile, giacché la lesione dell'interesse legittimo è condizione necessaria - ma non sufficiente - per conseguire la tutela risarcitoria, costituendo l'illegittimità dell'atto uno degli elementi costitutivi della fattispecie di cui all'art. 2043 c.c. (Cass. Civ., Sez. Un., 22.7.1999, n. 500).

Orbene, la delibera con la quale l'Amministrazione comunale di Ala ha disposto di dar corso alla vendita a trattativa diretta al sig. Mondini della p.f. 1017/1 è

palesamente illegittima sotto l'assorbente profilo della violazione degli artt. 35 e 21 della legge provinciale 19.7.1990, n. 23, puntualmente denunciata dai ricorrenti.

Si rileva, in primo luogo, che l'art. 17 della menzionata legge provinciale, rubricato "Forme di contrattazione", al comma 1 prevede, in sede generale, che per la scelta del contraente l'ente pubblico possa effettuare la licitazione privata, l'asta pubblica, la trattativa privata o l'appalto concorso secondo i casi previsti dalle disposizioni successive. Il comma 2 dello stesso articolo sancisce però che, per i contratti che comportano entrate, il sistema ordinario di scelta del contraente è l'asta pubblica, salvo che l'Amministrazione motivatamente scelga di adottare un altro procedimento previsto dalla legge, ivi compresa la trattativa privata. Coerentemente, l'art. 35, rubricato "Alienazione di beni immobili", prevede che essa debba aver luogo mediante asta pubblica. Aggiunge che è "consentito procedere a trattativa privata" in alcune nominate ipotesi, fra le quali rientra quella in cui il valore di stima del bene sia inferiore all'importo stabilito nella legge (all'epoca dell'alienazione de quo: € 74.800) e che, in tali casi, "si procede ai sensi del comma 5 dell'articolo 21 previa effettuazione delle forme di pubblicità stabilite nel regolamento di esecuzione". Il comma 5 dell'articolo 21, richiamato per quel che concerne la procedura, stabilisce che debba farsi luogo "ad un confronto concorrenziale tra almeno tre persone scelte discrezionalmente ... in possesso dei requisiti necessari sulla base delle modalità e dei criteri determinati dal regolamento di esecuzione". Da ciò consegue l'eccezionalità del ricorso alla trattativa privata, ammesso solo in casi tassativi e in base a disposizioni da interpretarsi restrittivamente.

Occorre ora porre in evidenza che il detto comma 5 rinvia al comma 4 - il quale stabilisce i casi in cui è possibile concludere un contratto a trattativa diretta - precisando che la disciplina in esso prevista non si applica ai casi di cui al comma 4. Infatti, dopo che il comma 1 dell'articolo 21 definisce la trattativa privata: "la conclusione del contratto direttamente con la persona o la ditta ritenuti idonei previo confronto concorrenziale", il comma 2 elenca una serie di dodici casi, sussistendo i quali l'Amministrazione è autorizzata a dar corso a tale sistema; soltanto per cinque di essi, tuttavia, indicati al comma 4, se il corrispettivo non eccede la soglia determinata dalla legge, il contratto può essere concluso mediante trattativa diretta con il soggetto ritenuto idoneo; per tutte le altre ipotesi, invece, il comma 5 prescrive che la trattativa privata debba essere preceduta dalla gara.

La tecnica legislativa dei rinvii tra diversi commi, propria di un lessico specialistico potenzialmente oscuro, non deve peraltro trarre in inganno l'interprete: se, infatti, il comma 5 dell'art. 21 si applica "ai casi non previsti dal comma 4", il rinvio al ridetto comma 5 operato dall'art. 35 non può intendersi riferito anche al comma 4.

In conclusione, la normativa apprestata in tema di contratti pubblici stabilisce che le cessioni di beni immobili, che per l'Ente comportano un'entrata, debbano essere precedute dall'asta pubblica, restando la trattativa privata ammessa soltanto in nominate ipotesi, fra le quali il contenuto valore del bene: anche in tali casi, peraltro, è previsto che si debba comunque procedere con un confronto concorrenziale tra almeno tre potenziali interessati con divieto della trattativa diretta. Tale lettura è, a parere del Collegio, suffragata, oltre che dalla lettera delle richiamate disposizioni, anche dal fatto che, dal combinato disposto degli artt. 17, comma 2, e 35, si evince che la vendita di beni immobili può essere effettuata solo mediante asta pubblica o trattativa privata, e che in questo secondo caso si applica la procedura che prevede il confronto concorrenziale.

In questi termini soccorre concorrentemente il canone teleologico sulla scorta del quale, per la cessione di beni immobili appartenenti all'Amministrazione, valgono regole di trasparenza per garantire che l'intero procedimento sia costantemente assoggettato al controllo incrociato dei diversi concorrenti, portatori di interessi contrapposti, sicché anche nella residuale ipotesi del modico valore dei beni da cedere la procedura può ridursi al semplice confronto fra tre soggetti, bandita restando la scelta diretta del contraente: dal che consegue, in ogni caso, il potenziale incremento della relativa entrata per l'Ente pubblico.

4c. Corollario di quanto suesposto è che il Comune di Ala, per procedere alla vendita del terreno in questione, anche su sollecitazione di un potenziale interessato, avrebbe dovuto indire una gara tra almeno tre soggetti che ben avrebbero potuto essere individuati nei tre proprietari dei fondi limitrofi che il peculiare sistema tavolare vigente in Provincia di Trento consentiva agevolmente di identificare.

In tal senso depone la giurisprudenza, anche risalente, di questo Tribunale che ha già affermato che “è illegittimo ... il comportamento dell'Amministrazione che ha provveduto alla vendita di suolo pubblico ricorrendo allo strumento della trattativa privata, senza comunicare quanto intrapreso ad altro soggetto, facilmente individuabile, cui deriva pregiudizio dall'operato dell'Amministrazione, e in assenza di un interesse pubblico che giustifichi le scelte adottate” (cfr., 21.9.1994, n. 388 e, in termini, 6.3.2008, n. 60).

Né vale eccepire, come allega la difesa comunale, che l'avvenuta vendita del lotto direttamente al sig. Mondini sarebbe giustificata nei fatti, trattandosi nella specie di un terreno incolto, in stato di abbandono e di nessun utilizzo pubblico, mentre la sua cessione al proprietario dell'adiacente edificio avrebbe perseguito una finalità di interesse pubblico identificata con la realizzazione di parcheggi pertinenziali a detta abitazione, così evitando che le autovetture di proprietà continuassero a sostare sulla pubblica via. E', infatti, sufficiente rilevare al riguardo che la soddisfazione

dell'interesse del Mondini a fruire di parcheggi pertinenziali di proprietà non coincide sotto alcun profilo con quello del Comune di Ala.

Dalle considerazioni sopra svolte discende, dunque, l'illegittimità della delibera adottata dal Comune di Ala di alienazione della p.f. 1017/1 a trattativa diretta al sig. Giuseppe Mondini.

5a. Tale accertamento incidentale non è, tuttavia, sufficiente per ritenere fondata la pretesa dei ricorrenti, posto che, per costante indirizzo del giudice amministrativo, "l'imputazione della responsabilità nei confronti della P.A. non può avvenire sulla base del mero dato obiettivo dell'illegittimità dell'azione amministrativa, giacché ciò si risolverebbe in un'inammissibile presunzione di colpa, ma comporta, invece, l'accertamento in concreto della colpa dell'Amministrazione, che è configurabile quando l'esecuzione dell'atto illegittimo sia avvenuta in violazione delle regole proprie dell'azione amministrativa, desumibili sia dai principi costituzionali in punto di imparzialità e buon andamento, sia dalle norme di legge ordinaria in punto di celerità, efficienza, efficacia e trasparenza, sia dai principi generali dell'ordinamento, in punto di ragionevolezza, proporzionalità ed adeguatezza" (cfr., da ultimo, C.d.S., Ad. Pl., 3.12.2008, n. 13). Applicando tali considerazioni al caso in esame, la colpa dell'Amministrazione appare, tuttavia, riscontrabile sul fondamento dall'avvenuta violazione delle regole di imparzialità, correttezza e buona amministrazione alle quali l'esercizio della funzione amministrativa doveva ispirarsi (cfr., Cass. Civ., Sez. Un., n. 500 del 1999, cit.). Le norme violate sono infatti specificamente poste a presidio dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, trasparenza e buon andamento delle procedure contrattuali.

5b. Si premette ora che il giudice può pervenire alla condanna dell'Amministrazione al risarcimento del danno "soltanto se l'attività illegittima della P.A. abbia determinato la lesione dell'interesse al bene della vita al quale l'interesse legittimo, secondo il concreto atteggiarsi del suo contenuto, effettivamente si collega e che risulta meritevole di protezione da parte dell'ordinamento". Con particolare riguardo agli interessi pretensivi, il giudice dovrà vagliare "la consistenza della protezione che l'ordinamento riserva alle istanze di ampliamento della sfera giuridica del pretendente", valutazione quest'ultima che implica un "giudizio prognostico, da condurre in riferimento alla normativa di settore, sulla fondatezza o meno dell'istanza, onde stabilire se il pretendente fosse titolare non già di una mera aspettativa, come tale non tutelabile, bensì di una situazione suscettiva di determinare un oggettivo affidamento circa la sua conclusione positiva, essendo destinata, secondo un criterio di normalità, ad un esito favorevole", e in tale significato risultando quindi giuridicamente protetta (cfr., Cass. Civ., Sez. Un., n. 500 del 1999, cit.).

Nel giudizio in corso i ricorrenti si dolgono che la loro proprietà, per effetto dell'alienazione ad un privato della p.f. 1017/1, sarebbe rimasta interclusa rispetto alla pubblica via e che avrebbe conseguentemente subito una rilevante svalutazione. Lamentano anche la perdita di chance per non aver potuto concorrere all'acquisto di un'area in fregio alla strada pubblica egualmente da utilizzare come parcheggio e zona di sosta, oltre che di installazione di mezzi e materiali necessari per ristrutturare la loro proprietà. Viene poi asserito che il sig. Mondini, a seguito dello sbancamento del terreno acquistato dall'Amministrazione, avrebbe ricavato sei parcheggi scoperti. Tutto ciò per concludere con la richiesta di un risarcimento per equivalente stimato in € 250.000,00.

5c. Il Collegio osserva, al riguardo, che la proprietà dei deducenti, quanto allo stato e alla destinazione della p.f. 1015 e della p.ed 490/15, è ben descritta dalla relazione tecnica datata 29.10.2008 predisposta per la parte resistente dall'ing. Andrighettoni, asseverata con giuramento avanti al Tribunale di Rovereto il 30.10.2008, non contestata nei suoi contenuti dalla parte ricorrente. Da tale documento (n. 29 in atti dell'Amministrazione, che porta allegata la perizia redatta dal geom. Frisinghelli nominato C.T.U. dal Tribunale di Rovereto nella causa civile tra le due parti) si evince che il terreno assuntamente intercluso è urbanisticamente classificato a "verde privato", zona per la quale l'edificazione è vietata, e che attualmente consiste in una campagna incolta di 356 mq. situata su di un terrazzamento sopraelevato rispetto alla pubblica via. L'edificio, di cui alla p.ed. 490/15, è in realtà un piccolo manufatto di 18 mq., classificato urbanisticamente come magazzino e locale di deposito e per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. L'accesso a detti beni avviene dal lato est, che confina con altre proprietà dei ricorrenti, e precisamente con la p.f. 2857, la quale a sua volta confina con la p.f. 1012 che, come la p.ed. 731/1, dispone di un accesso alla strada pubblica. I beni in questione non risultano perciò interclusi, posto che per il loro accesso esistono due passaggi, sia pure collocati su altre particelle della stessa proprietà.

Risulta, altresì, pacifico che la scaletta esistente da tempo sulla p.f. 1017/1 avrebbe dovuto servire unicamente per accedere ad un "casotto", un modesto volume tecnico contenente apparecchiature idrauliche per l'irrigazione, edificato sul confine fra le due proprietà anteriormente agli anni '50 del secolo scorso e gestito dapprima dal Consorzio Irriguo Giaro (al quale né i ricorrenti né il loro dante causa aderirono) e poi dal Comune di Ala per irrigare il manto erboso del soprastante campo sportivo. Dal "casotto" non era possibile accedere alla proprietà dei ricorrenti, anche se la relazione peritale dà atto che sul retro di esso "da qualche anno è stata realizzata la breccia oggi apparente", da cui si accede direttamente alla p.f. 1015. Emerge, infine, che tra la pubblica via Fornace e la proprietà dei sig.ri Gatti esiste un notevole dislivello, pari a circa 4,50 m. Tanto,

appare sufficiente per concludere che non può essere dato alcun credito alla domanda di risarcimento del danno per l'avvenuta interclusione del fondo.

5d. Diversa sorte meritano invece sia la domanda di risarcimento del danno per l'assunta svalutazione della proprietà dei ricorrenti, il cui valore avrebbe potuto incrementarsi con l'acquisto di un altro lotto confinante con la pubblica via, sia quella per la perdita di chance, la quale consiste nell'avvenuta preclusione, indotta dalla cessione del ridetto terreno a trattativa diretta, della possibilità di acquistarlo in gara con terzi. Sotto questo profilo la probabilità perduta non coincide dunque con la certezza del conseguimento del vantaggio sperato ed è risarcibile solamente quando si configuri secondo canoni di ragionevole probabilità di esito positivo, atteso che, diversamente, diventerebbero risarcibili anche mere possibilità di successo statisticamente non significative (cfr., in termini, T.R.G.A. Trento, 8.1.2009, n. 5 e la giurisprudenza ivi richiamata).

In proposito è pacifico che la domanda avanzata dai ricorrenti è fondata per quanto attiene all'accertato obbligo, rimasto inadempito, dell'Amministrazione comunale di Ala di apertura di un confronto concorrenziale fra quanti aspiravano ad acquistare il ricordato lotto di terreno perché confinante con la loro proprietà in una ripida zona del centro storico, per cui tale pretesa implica per la correlata stima l'applicazione del parametro della chance perduta mediante una valutazione di carattere equitativo.

Pertanto, il Collegio reputa di dovere liquidare il richiesto danno in via equitativa, potere conferito al giudice dagli artt. 1226 e 2056 c.c., quale espressione del più generale potere di cui all'articolo 115 c.p.c., che dà luogo non ad un giudizio di equità, ma ad un giudizio di diritto caratterizzato dalla cosiddetta equità giudiziale correttiva o integrativa (cfr, C.d.S., sez. VI, 26.11.2007, n. 6032). Per il caso de quo, occorre tenere conto:

- del numero dei partecipanti al confronto concorrenziale;
- del prezzo in concreto versato;
- della successiva realizzazione sull'area - dopo un'operazione di sbancamento - di sei posti macchina che vengono a trovarsi nel centro storico della borgata;
- nonché del fatto che tra la p.f. 1017/1 e la proprietà dei ricorrenti vi è un dislivello di circa 4.50 m., che copre una profondità di 6,15 m. (cfr. documento all. n. 3 alla perizia Frisinghelli allegata alla menzionata perizia Andrighttoni): il che, con le moderne tecniche costruttive, avrebbe potuto permettere la realizzazione di un sistema di accesso esclusivamente pedonale, ma ove, tra l'altro, sarebbe stata

anche consentita la sosta di mezzi per carico e scarico, operazioni obiettivamente utili per la coltivazione del sovrastante terreno.

Su tale scorta, pare al Collegio che il danno vantato possa essere ristorato con una somma pari ad € 20.000,00 (ventimila), che tiene conto da una parte di una chance di aggiudicazione pari ad un terzo rispetto ai tre possibili acquirenti che il Comune avrebbe dovuto invitare alla gara e della possibilità che, rispetto al stima del visto terreno, il corrispettivo avrebbe potuto ragionevolmente lievitare. Da altra parte, non può non essere ponderatamente valutata la possibilità, egualmente ragguagliata alla suddetta percentuale, di realizzazione di sei parcheggi, in zona centrale dell'abitato, per la sosta, oltre che di autovetture, anche di mezzi di servizio capaci di agevolare, ad onta del rilevato dislivello, la coltivazione del fondo superiore.

6. In conclusione, per le argomentazioni sopra esposte, il ricorso deve essere dunque accolto.

Quanto alla liquidazione delle spese del giudizio, che vanno poste a carico della parte soccombente, rileva il Collegio che, tenuto conto del valore indeterminabile della causa, seppure di non elevato contenuto, dei motivi dedotti a sostegno dell'introdotta domanda e dell'impegno del difensore, il loro importo debba essere liquidato come in dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa del Trentino - Alto Adige, sede di Trento, definitivamente pronunciando sul ricorso n. 158 del 2008, lo accoglie, condannando il Comune di Ala a corrispondere ai ricorrenti la complessiva somma di € 20.000,00 (ventimila) a titolo di risarcimento del danno, oltre agli interessi legali dalla data di pubblicazione della presente sentenza.

Le spese del giudizio, liquidate nella complessiva somma di € 7.800,00 (settemilaottocento), di cui € 7.000 per onorari ed € 800 per diritti, oltre a I.V.A. e C.P.A. ed al 12,5% sull'importo degli onorari a titolo di spese generali, sono poste a carico dell'Amministrazione comunale di Ala.

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

Così deciso in Trento nella camera di consiglio del giorno 7.5.2009 con l'intervento dei Magistrati:

Francesco Mariuzzo, Presidente

Lorenzo Stevanato, Consigliere

Alma Chiettni, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 03/06/2009

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL SEGRETARIO