

ESPROPRIAZIONE PER P.U.: Consiglio di Stato - Sezione Quinta - Sentenza 2 luglio 2025, n. 5723.

1. Espropriazione per pubblica utilità - Decreto di esproprio – Annullamento in sede giurisdizionale - Giudizio di ottemperanza per la restituzione del fondo -Alienazione del fondo espropriato in favore di terzi -Irrilevanza ove l'avete causa sia consapevole dell'impugnativa del decreto -Obbligo di restituzione -Sussiste.

1. Va accolto il ricorso per l'ottemperanza della sentenza che ordini la restituzione del fondo oggetto di decreto di esproprio annullato in sede giurisdizionale e che sia stato alienato a terzi nelle more del giudizio impugnatorio, qualora l'avente causa sia consapevole che la procedura espropriativa era oggetto di contestazione giudiziale, non ravvisandosi il presupposto della buona fede ex art. 2038 c.c. per fare salvo l'acquisto. (1).

In motivazione la sezione ha precisato che l'art. 2652, n. 6, del cod. civ., nella parte in cui implica l'efficacia processuale della trascrizione delle domande giudiziali non si applica al ricorso proposto per l'annullamento giudiziale del provvedimento di espropriazione in quanto la disposizione rimanda ai vizi degli atti di autonomia privata e non i tradizionali vizi di legittimità dei provvedimenti, tenuto anche conto dei principi di stretta tipicità legale sotteso al sistema della trascrizione immobiliare e dell'esigenza, ad esso correlata, di certezza dei traffici (Cass. civ., sez. I, 1 febbraio 2022, n. 1289). In sentenza si è aggiunto che, quando è prevista la trascrizione delle domande, agli effetti dell'art. 111 c.p.c., il processo si considera pendente (ai fini della opponibilità della sentenza agli aventi causa dal convenuto) non con la notificazione della citazione, ma con la trascrizione della domanda; correlativamente il diritto controverso si considera trasferito solo dal momento della trascrizione del titolo di acquisto, non già dal momento della manifestazione del consenso delle parti. Ne consegue che la sentenza pronunciata contro l'alienante è sempre opponibile ai terzi che abbiano trascritto il proprio titolo di acquisto dopo la trascrizione della domanda, mentre è inopponibile a quelli che hanno trascritto prima.

2. Espropriazione per pubblica utilità - Decreto di esproprio - Trascrizione – Funzione ex art. 2644 c.c. -Esclusione -Ragioni.

La trascrizione del decreto di esproprio non è funzionale alla produzione degli effetti di cui all'art. 2644 c.c. ma ha solo l'effetto di trasformare i diritti reali o personali di terzi sulla cosa in diritto di credito sull'indennità liquidata all'espropriato e, pertanto, non può fungere da criterio di risoluzione dei conflitti tra più aventi causa dal medesimo dante causa e non può integrare l'eccezione di cui all'articolo 111, comma 4, c.p.c. (2).

La sezione ha precisato che la ragione giustificatrice di tale attenuata efficacia della trascrizione del decreto di esproprio è ravvisata nella circostanza per cui l'acquisto del diritto in capo all'espropriante è svincolato dalla titolarità del diritto da parte dell'espropriato.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Napoli;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 29 aprile 2025 il Cons. Luigi Furno e uditi per le parti gli avvocati presenti come da verbale.

1. Nel ricorso di primo grado il signor Cicatiello ha dedotto:

- di aver acquistato con atto di compravendita un appezzamento di terreno di mq 5304, sito in Grumo Nevano, località Santa Patrizia, prolungamento di Via Dante;
- che, in data 2 dicembre 2019, con Decreto Dirigenziale n.44, il Consorzio ASI di Napoli, nell'ambito del comprensorio Casoria-Arzano-Frattamaggiore, aveva approvato il progetto per la realizzazione di un opificio industriale denominato VEGA 27A e VEGA 27B da parte della Marican Heritage 2 s.r.l., con valenza di dichiarazione di pubblica utilità delle opere;
- con successivo Decreto Dirigenziale n.15/2020, aveva disposto l'espropriazione in via d'urgenza dell'intero suolo di proprietà del Cicatiello, fissando l'indennità in euro 111.384,00, dando poi esecuzione all'indicato decreto, con conseguente immissione in possesso;
- avverso tale illegittima determinazione l'istante era insorto impugnando il decreto di esproprio dinanzi al T.a.r. Campania, impugnando tutti gli atti relativi alla intrapresa procedura espropriativa e segnatamente: A) decreto di esproprio n.15, dell'8 giugno 2020, con il quale il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Napoli aveva disposto l'espropriazione d'urgenza del suolo distinto al NCT del Comune di Grumo Nevano foglio 5, particella 63, di mq 5304 di proprietà del ricorrente; B) decreto Dirigenziale n. 44, del 2 dicembre 2019, mai comunicato, con il quale era stato approvato il progetto per la realizzazione di un opificio industriale denominato VEGA 27A e VEGA 27B alla Marican Heritage 2 s.r.l.; C) decreto Dirigenziale n.77, del 6 novembre .2019, mai comunicato, con il quale era stata determinata l'indennità di esproprio ai sensi dell'art.22 del D.P.R.n.327 del 2001; D) tutti gli ulteriori atti istruttori mai conosciuti, tra i quali precipuamente, laddove adottate: 1) Deliberazione del Consiglio Generale ASI recante variante planimetrica dell'agglomerato ASI di Casoria- Arzano-Frattamaggiore, laddove interessante il fondo di proprietà del ricorrente; 2) Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Grumo Nevano di approvazione di variante al PRG vigente, recante variazione di destinazione d'uso del fondo di proprietà del ricorrente;
- l'adito TAR, con la Sentenza n. 3669/2023, passata in giudicato, aveva accolto integralmente il ricorso, annullando tutti i provvedimenti impugnati;
- al fine di conseguire la restituzione del fondo, con atto di diffida ad adempiere del 30 gennaio 2024, consegnato in pari data, aveva intimato al consorzio resistente la restituzione delle aree, senza alcun esito atteso che, quest'ultimo, con nota del 19 febbraio 2024, pur riconoscendo l'imposto obbligo derivante dalla intervenuta pronuncia, aveva sostenuto l'impossibilità di procedere alla restituzione, avendo nelle more del giudizio alienato il conteso cespite alla Marican Heritage.

2. Tanto premesso, non essendo stata disposta la restituzione delle aree espropriate, con il ricorso di primo grado, il signor Cicatiello agiva, ex artt. 112 e 114 c.p.a., con l'azione di ottemperanza al fine

di ottenere, anche mediante la nomina di un Commissario *ad acta*, l'esecuzione all'obbligo di restituzione derivante dalla sentenza sopra indicata.

3. Il T.a.r, con la decisione 6 dicembre 2024, n. 3873, ha respinto il ricorso, in base alla considerazione per cui l'alienazione del cespite intervenuta in corso di causa osterebbe all'invocata restituzione.

3.1. Con maggiore dettaglio, la decisione impugnata ha argomentato tale conclusione nei seguenti termini *"Reputa il Collegio che la portata ostativa all'esplicarsi dell'effetto restitutorio derivante dal giudicato di annullamento prodotta da tale sopravvenienza debba essere apprezzata alla luce sia dell'art. 111 c.p.c., pacificamente applicabile al processo amministrativo in virtù del rinvio di cui all'art. 39 c.p.a., disciplinante la successione nel diritto controverso in pendenza della lite, sia del regime della trascrizione degli atti espropriativi e della correlata domanda di annullamento, come ricostruito dalla giurisprudenza di legittimità.*

In ordine a tale ultimo profilo, osserva il Collegio che, nella specie, il decreto di espropriazione n. 15/2020, annullato dal giudice amministrativo, era stato trascritto in data 13.10.2020 (vedi atto di compravendita depositato dal Consorzio ASI) in ottemperanza al disposto dell'art. 23 DPR n. 327/2001 sulle espropriazioni per pubblica utilità; alla trascrizione dei provvedimenti espropriativi è stata riconosciuta non solo la finalità di pubblicità notizia, ma anche quella (pur se prospettata come "eventuale") di assicurare la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c., mentre è stato escluso, per la speciale natura del provvedimento, l'effetto negativo di cui all'art. 2644 c.c. (della mancata trascrizione) rispetto ad atti di trasferimento trascritti nel corso del procedimento espropriativo, ai fini dell'intervenuto trasferimento immobiliare in favore dell'ente espropriante (essendo gli acquirenti - in base a titoli trascritti - abilitati all'esperimento delle azioni ex art. 25 DPR n. 327/2001).

Ebbene l'art. 111, ultimo comma, c.p.c., là dove afferma che la sentenza pronunciata contro l'alienante (o il suo successore universale) "spiega sempre i suoi effetti anche contro il successore a titolo particolare" - benché estraneo al processo -, introduce tuttavia un temperamento alla apparente absolutezza della regola, espressamente condizionando l'affermata opponibilità alla trascrizione della domanda quando la controversia concerna diritti immobiliari, in coerenza con il regime di pubblicità dettato per gli atti relativi ai beni immobili dal titolo primo del libro sesto del Codice Civile.

Tale è per certo il significato della riserva con cui si chiude l'ultimo comma dell'art. 111 c.p.c.: "...salve le norme sull'acquisto in buona fede di mobili e sulla trascrizione".

Ne consegue che, se (come generalmente si ritiene per il principio di tassatività dell'art. 2643 c.c. - cui fa riferimento il corrispondente art. 2652 c.c. -, ma temperato dal consecutivo art. 2645 c.c.) il ricorso giurisdizionale di annullamento non sia suscettibile di trascrizione (e nella specie non fu

dunque trascritto), lo speciale effetto di opponibilità della sentenza di annullamento ai successori a titolo particolare, che abbiano trascritto il loro titolo di acquisto, non può essersi verificato.

Costituisce perciò espressione di una singolare inversione logica l'affermazione, sottesa alla prospettazione ricorsuale, secondo cui l'ostacolo di principio alla trascrivibilità del ricorso giurisdizionale comporterebbe di necessità, per un automatismo che contrasta espressamente con la riserva conclusiva del quarto comma dell'art. 111 c.p.c., l'effetto di incondizionata opponibilità all'acquirente - successore a titolo particolare - della sentenza del giudice amministrativo pronunciata contro l'espropriante - alienante.

Difatti, l'annullamento dell'atto di trasferimento a favore dell'alienante non pregiudica - come espressamente dispone l'art. 1445 C.C. - i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede, ai quali quindi la sentenza di annullamento può essere opposta soltanto per effetto della trascrizione della domanda, come dispone pure l'art. 111, ultimo comma, c.p.c..

Tuttavia, non operando nella specie gli effetti connessi alla trascrizione (neppure ipotizzabile con riguardo al ricorso giurisdizionale di annullamento) della domanda diretta ad annullare il titolo di acquisto dell'accipiens (espropriante) così da estendere al terzo acquirente - per titolo successivamente trascritto - gli effetti caducatori della sentenza di accoglimento, deve ritenersi che la sentenza di annullamento pronunciata nei confronti dell'espropriante - alienante non sia opponibile ai successori a titolo particolare, che abbiano trascritto il loro titolo di acquisto; conseguentemente, resta esclusa ogni pretesa restitutoria dell'espropriato verso il terzo acquirente dell'accipiens-espropriante, se non ai sensi dell'art. 2038 c.c., nei limiti cioè del corrispettivo dal terzo ancora dovuto o nei limiti dell'arricchimento del terzo (cfr. Cassazione civile, sez. I, 01/02/2002, n. 1289)".

4. Contro quest'ultima sentenza ha proposto appello il signor Cicatiello per i motivi riportati oltre.

Si è costituito nel presente giudizio il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli, chiedendo di respingere l'appello, a tal fine riproponendo, ai sensi dell'art.101, comma 2, del c.p.a., le eccezioni di inammissibilità del ricorso di primo grado rimaste assorbite nella decisione impugnata e, in ogni caso, istando per l'infondatezza del ricorso.

5. La causa è stata discussa alla camera di consiglio del 29 aprile 2025.

All'esito della discussione delle parti, la causa è stata trattenuta in decisione.

6. Costituisce oggetto del presente giudizio di ottemperanza la verifica della corretta attuazione (o esecuzione) del giudicato amministrativo promanante dalla menzionata decisione n. 3669/2023.

7. In particolare, con il presente ricorso in ottemperanza, la parte appellante lamenta l'erroneità della decisione impugnata nella parte in cui non ha disposto la restituzione del fondo.

7.1. Ad avviso dell'appellante, contrariamente a quanto ritenuto nella decisione impugnata, l'art. 111 c.p.c., si applicherebbe unicamente al "trasferimento del diritto controverso" e non al "diritto di proprietà sul bene", per cui non potrebbe trovare applicazione nel caso in esame in quanto "L'alienazione del cespite intervenuta in corso di causa non può, quindi, qualificarsi come "trasferimento del diritto controverso".

Ne discenderebbe la nullità dell'atto di compravendita da ritenersi "tamquam non esset", per effetto automatico della declaratoria giudiziale di illegittimità del decreto di esproprio.

7.2. Inoltre, ad avviso della parte appellante, neanche il disposto di cui all'art. 11, comma 4, c.c., potrebbe trovare applicazione nel caso in esame, a causa della mancata trascrizione del ricorso giurisdizionale finalizzato a contestare la procedura espropriativa.

8. Tanto premesso, il Collegio ritiene necessario, esaminare, in via preliminare, le eccezioni di inammissibilità del ricorso di primo grado, riproposte dal Consorzio nel presente grado di giudizio, ai sensi dell'art.101, comma 2, del c.p.a..

8.1. In particolare, il Consorzio ripropone l'eccezione di inammissibilità del ricorso di primo grado in virtù della asserita mancanza, nella sentenza da ottemperare, di una formale statuizione che abbia imposto all'ente espropriante ed odierno resistente la "restituzione" dell'area appresa.

8.2. Ritiene il Collegio che l'esposta eccezione sia inammissibile per violazione dell'art. 101, comma 2, c.p.a. posto che tale motivo è stato espressamente esaminato dal giudice di primo grado, e contro di esso non sono stati fatti valere specifici motivi. Ai sensi della citata norma, possono essere riproposte con memoria depositata soltanto le domande e le eccezioni dichiarate assorbite o non esaminate nella sentenza di primo grado.

Contrariamente a quanto ritenuto dalla parte appellante, infatti, tale eccezione è stata esaminata e respinta nel capo 3 della sentenza impugnata, ove si è ampiamente argomentata la conclusione secondo cui *"Non vi può essere alcun dubbio, quindi, ad avviso della Sezione, che l'ottemperanda sentenza abbia comportato l'obbligo della restituzione del fondo illegittimamente espropriato"*.

9. È palesemente infondato l'ulteriore profilo di inammissibilità del ricorso di primo grado per asserita genericità del ricorso stesso, in violazione dell'art.40, comma 1, lett. d) e f) del c.p., posto che il ricorso di primo grado presente tutti gli elementi formali e sostanziali idonei a consentire al giudice dell'ottemperanza di avere piena cognizione della vicenda controversa.

10. Parimenti infondata appare anche l'ulteriore eccezione di inammissibilità del ricorso di primo grado, riproposta con la memoria (ai punti 1.3 e 1.4) del 18 febbraio 2025, relativa all'asserita carenza di legittimazione passiva del Consorzio ASI di Napoli.

10.1. In senso contrario occorre osservare come la sopravvenienza del trasferimento del diritto controverso in corso di causa può assumere rilevanza, non in relazione alla ammissibilità dell'azione,

ma, semmai, in relazione alla possibile esecuzione della sentenza ottemperanda, con conseguente rilievo ai fini della fondatezza del ricorso e non della sua inammissibilità.

11. Tanto premesso, il Collegio ritiene che l'azione di ottemperanza sia fondata per le ragioni che seguono.

11.1. L'art. 111, 1° co., dispone che se in pendenza di giudizio si trasferisce il diritto controverso, per atto tra vivi a titolo particolare, il processo prosegue tra le parti originarie.

Sulla base di tale previsione normativa, il trasferimento a titolo particolare del diritto controverso nel corso del processo non incide sul rapporto processuale, che continua a svolgersi tra le parti originarie, bensì dà luogo ad una sostituzione processuale del dante causa, tanto che la sentenza produce piena efficacia nei confronti dell'avente causa sostituito, pur se pronunciata senza la sua partecipazione al giudizio.

Per quel che concerne il momento determinante del trasferimento del diritto controverso, si ritiene comunemente che il mutamento di titolarità della *res litigiosa* debba avvenire nel corso del processo, vale a dire dopo il compimento del primo atto costitutivo dello stesso (ad es. la notifica dell'atto di citazione, ovvero il deposito del ricorso). Ciò in quanto, qualora l'alienazione avvenisse in epoca anteriore, l'alienante sarebbe privo della legittimazione ad agire, con la conseguenza che dovrebbe essere l'acquirente ad assumere la veste di parte nel processo.

11. 2. La *ratio* sottesa alla disposizione in esame è comunemente ravvisata nell'esigenza di tutela del soggetto, non coinvolto dal fenomeno successorio, dal rischio di ottenere una pronuncia *inutiliter data*, come tale non opponibile al vero titolare del diritto controverso. L'art. 111, 4° co., c.p.c., nel sancire l'efficacia della sentenza nei confronti del successore particolare, dopo avere affermato l'efficacia della sentenza pronunciata contro l'alienante anche nei confronti del successore a titolo particolare, fa «salve le norme... sulla trascrizione».

Quest'ultima locuzione (la quale pacificamente si riferisce alla trascrizione delle domande giudiziali) è stata interpretata nel senso che quando è prevista la trascrizione delle domande agli effetti dell'art. 111 c.p.c., il processo si considera pendente (ai fini della opponibilità della sentenza agli aventi causa dal convenuto) non con la notificazione della citazione, ma con la trascrizione della domanda; correlativamente il diritto controverso si considera trasferito solo dal momento della trascrizione del titolo di acquisto, non già dal momento della manifestazione del consenso delle parti. Ne consegue che la sentenza pronunciata contro l'alienante è sempre opponibile ai terzi che abbiano trascritto il proprio titolo di acquisto dopo la trascrizione della domanda, mentre è inopponibile a quelli che hanno trascritto prima.

Da quanto osservato discende che se (e solo se) la domanda è compresa nell'elenco di quelle soggette a trascrizione, l'opponibilità della sentenza al terzo acquirente è subordinata all'anteriorità della

trascrizione delle domande stesse rispetto alla trascrizione del titolo del terzo acquirente, così adottandosi un criterio conforme a quello che vale, ai sensi dell'art. 2644, per la soluzione del conflitto fra aventi causa da uno stesso dante causa. In deroga, quindi, alla regola generale dell'art. 111, ult. co., c.p.c., anche nei confronti dell'acquirente in corso di giudizio la sentenza di accoglimento non produce effetto, se il titolo di lui è stato reso pubblico prima della trascrizione della domanda. L'adozione del criterio fondato sulla priorità della formalità pubblicitaria opera, tuttavia, anche in senso inverso, in favore dell'autore della domanda: la sentenza spiega effetto pure nei confronti degli aventi causa in forza di titolo anteriore alla notificazione della domanda, sol che tale titolo sia stato reso pubblico, invece, in data successiva a quella in cui la domanda è stata trascritta a propria volta; è trattato come successore nel diritto controverso, in questo caso, anche chi ha acquistato prima, in realtà, che la controversia fosse instaurata.

Ciò coerentemente con la funzione tipica della trascrizione, che, come noto, finalizzata a risolvere il conflitto tra più aventi causa dallo stesso soggetto (art. 2644 c.c.), rendendo opponibile il titolo nei confronti dei terzi.

Sulla base di quanto esposto, l'eccezione delineata dal più volte menzionato 111, ult. co. 4, c.p.c, è strettamente correlata all'operatività del regime della trascrizione con effetti dichiarativi (ovvero di opponibilità ai terzi).

11.3. Tanto premesso, occorre interrogarsi se nel caso in esame ricorra o meno una trascrizione in grado di far salvo l'acquisto da parte della Marican Heritage.

In caso negativo, infatti, ne discenderebbe che l'eventuale annullamento giudiziale del provvedimento amministrativo pregiudicherebbe i sub acquirenti dal beneficiario diretto di tale provvedimento. In tal caso, infatti, la pronuncia del giudice amministrativo che annulla il decreto di espropriazione travolgerebbe, in base al noto principio *resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis* (correlato alla c.d. retroattività reale della pronuncia di annullamento giudiziale), la posizione degli sub acquirenti del bene.

Al fine di rispondere al quesito in esame, occorre, in primo luogo, esaminare le disposizioni che prevedono la trascrizione di una domanda giudiziale, la cui *ratio* si rinviene nel principio secondo il quale il processo non deve andare a danno dell'attore che ha ragione.

Al riguardo, viene, al riguardo, in rilievo, la previsione di cui al n. 6. dell'art. 2652, che fa riferimento alla domanda giudiziale diretta a far “pronunziare l'annullamento di atti soggetti a trascrizione”.

Occorre chiedersi, in particolare, se la disposizione in esame possa riferirsi, così come ritenuto nella decisione impugnata, anche all'annullamento giudiziale dei provvedimenti amministrativi e, segnatamente, per quanto di rilievo nel presente procedimento, del provvedimento di espropriazione.

La risposta, ad avviso del Collegio, deve essere negativa, trattandosi di una previsione che chiaramente attiene alle domande dirette a far pronunciare l'annullamento di atti negoziali soggetti a trascrizione e non certo alle domande di annullamento giudiziale del provvedimento amministrativo. Sotto tale profilo, occorre osservare che quest'ultima previsione rimanda chiaramente ai vizi degli atti di autonomia privata e non i tradizionali vizi di legittimità dei provvedimenti, come dimostra chiaramente il riferimento alla trascrizione ultra o infra quinquennale, valevole come requisito di salvezza dell'acquisto del terzo, e chiaramente collegato al termine prescrizionale dell'azione di annullamento del contratto, come tale del tutto inconferente rispetto al ricorso giurisdizionale avente ad oggetto un provvedimento amministrativo, il quale deve essere proposto entro un rigido termine di decadenza.

Anche la giurisprudenza civile è orientata nel senso di fornire una risposta negativa al quesito in esame (Cass., 1°-2-2002, n. 1289 Cass., 7-3-1960, n. 416), traendo ulteriore argomento in tal senso dal principio di stretta tipicità legale sotteso al sistema della trascrizione immobiliare e dall'esigenza, ad esso correlata, di certezza dei traffici.

Tale condivisibile conclusione muove dalla premessa secondo cui la trascrizione costituisce una forma di pubblicità necessaria, onde essa deve essere consentita solo nei casi tassativamente indicati. Ciò si evince, da un lato, dal sistema della legge, che, in relazione alle varie categorie degli atti trascrivibili, fa riferimento sempre ed in ogni caso di «dovere» di trascrivere, dovere posto a carico delle parti, nonché, per determinati atti, anche a carico dei pubblici ufficiali tramite i quali gli atti sono stati compiuti (il che ribadisce l'assenza di ogni facoltatività) e, dall'altro, considerando che le categorie di atti previste nelle varie norme sono ben delimitate e precise, tali da non ammettere applicazione oltre i limiti ben segnati (Cass., 21.7.1966, n. 1983). Ad analoghe conclusioni giunge anche la dottrina prevalente, pur non mancando di evidenziare in chiave critica la lacunosità dell'elencazione delle domande giudiziali contenuta nell'art. 2652 c.c..

11.4. La soluzione della non applicabilità al ricorso di annullamento giurisdizionale proposto dinanzi al giudice amministrativo la previsione dell'art. 2652, n. 6 c.c., nella parte in cui implica la consueta efficacia processuale della trascrizione delle domande giudiziali, induce a interrogarsi se, al fine di integrare l'eccezione prevista dal citato art. 111, comma 4, possano assumere rilevanza previsioni che espressamente prevedano la trascrizione di provvedimenti dell'autorità amministrativa.

Al riguardo, viene in rilievo l'art. 23, 2° co., d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, il quale prevede la trascrizione del decreto di esproprio per pubblica utilità. Occorre, dunque, interrogarsi sulla natura della trascrizione prevista dalla disposizione in esame.

È stato al riguardo, in maniera condivisibile, rilevato che, in questo caso, si è fuori dall'ambito di operatività di cui agli artt. 2644 e 2645, c.c., considerato che: i) non è dato rivenire contratti (tra quelli

menzionati dall'art. 2643) che producano gli effetti del decreto di esproprio; i) la trascrizione del decreto di esproprio non è funzionale alla produzione degli effetti di cui all'art. 2644 c.c.; iii) l'eventuale trascrizione, da parte di un terzo, effettuata anteriormente alla trascrizione del decreto, non inficia gli effetti del provvedimento, di talché la trascrizione di questo ha solo l'effetto di trasformare i diritti reali o personali di terzi sulla cosa in diritto di credito sull'indennità liquidata all'espropriato.

Su tali basi, le Sezioni Unite della Cassazione hanno ritenuto che la trascrizione del provvedimento espropriativo è prevista per una finalità di pubblicità notizia e per quella (eventuale) di assicurare la continuità delle trascrizioni, e quindi non per l'effetto negativo comminato alla mancata trascrizione ex art. 2644 c.c. rispetto ad atti di trasferimento trascritti nel corso del procedimento espropriativo, essendo gli acquirenti - in base a titoli trascritti - abilitati all'esperimento dell'azione ex art. 25, comma 3, d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327. (Cass. civ., sez. un., 17 novembre 1978, n. 5341).

La ragione giustificatrice di tale attenuata efficacia della trascrizione del decreto di esproprio è ravvisata nella circostanza per cui l'acquisto del diritto in capo all'espropriante è svincolato dalla titolarità del diritto da parte dell'espropriato. L'assunto trova riscontro nella circostanza per cui «l'esercizio delle azioni spettanti ai terzi [...] da una parte non può interrompere il corso dell'espropriazione o impedirne gli effetti e, dall'altra, si ripercuote esclusivamente sull'indennità di espropriazione» (Cass. civ., sez. un., 17 novembre 1978, n. 5341).

Tale conclusione trova, inoltre, conferma, sul piano della interpretazione sistematica, nella riconduzione della trascrizione del provvedimento espropriativo alle ipotesi in cui tale forma di pubblicità è «richiesta a effetti diversi», secondo quanto stabilito nella clausola di salvezza dell'art. 2645 c.c., il quale assoggetta al regime pubblicitario del precedente articolo 2644 «ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'art. 2643 c.c.».

Da quanto osservato discende che neanche la trascrizione del decreto di esproprio può fungere da criterio di risoluzione dei conflitti tra più aventi causa dal medesimo dante causa, e dunque integrare l'eccezione di cui all'art. 111, comma 4, c.p.c.

11.4. La conclusione cui è giunta la decisione impugnata non può, infine, trovare fondamento nel disposto di cui all'art. 2038 c.c.

Quest'ultima disposizione, come noto, deroga al principio generale dell'indebito ex art. 2033 c.c., consentendo al terzo di buona fede a titolo oneroso di far salvo il suo acquisto.

La regola normativa vuole che chi aliena la cosa, ricevuta in buona fede, prima di rendersi conto dell'indebito e quindi dell'obbligo di restituirla, è tenuto a restituire il corrispettivo conseguito. Ciò significa che il requisito della buona fede, da intendere in senso soggettivo, vale a dire come ignoranza

di ledere l'altrui diritto, deve persistere fino al momento in cui si verifica l'alienazione della cosa indebitamente ricevuta. Coordinando le disposizioni del primo e secondo comma della norma, l'*accipiens*, infatti, si considera in mala fede non soltanto quando abbia consapevolmente accettato la prestazione indebita, ma anche quando, pur avendola accettata in buona fede, abbia alienato la cosa dopo aver conosciuto che la prestazione era indebita ed era sorta, a suo carico, l'obbligazione di restituirla.

Nell'ipotesi in cui il corrispettivo per l'alienazione della cosa indebitamente ricevuta è ancora dovuto, il *solvens* che ha effettuata la prestazione indebita, subentra nel diritto dell'alienante a ricevere la controprestazione (art. 2038, 1° co., seconda parte), ma se si tratta di alienazione a titolo gratuito, il terzo acquirente è obbligato, nei limiti del suo arricchimento, a indennizzare colui che ha pagato l'indebito (art. 2038, 1° co., terza parte).

Nel caso in esame, sia il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Napoli sia la Marican Heritage 2 s.r.l. (successivamente incorporata nella società Marican Heritage 1 s.p.a.) sono stati parti del giudizio di primo grado, rivestendo in esso rispettivamente le posizioni di resistente e controinteressato.

Ne consegue la mancanza, nel caso in esame, del requisito della buona fede, richiesto dall'art. 2038 per far salvo l'acquisto effettuato da parte del terzo, posto che sia la Marican Heritage 2 s.r.l. (oggi incorporata nella società Marican Heritage 1 s.p.a.), sia il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale erano perfettamente consapevoli, all'atto della stipula del contratto di compravendita, che la procedura espropriativa era oggetto di contestazione giudiziale.

12. Alla luce delle ragioni che precedono l'appello deve essere accolto con conseguente obbligo per la Marican Heritage 1 s.p.a. di restituire il fondo di mq 5304 sito in Grumo Nevano, località Santa Patrizia, prolungamento di Via Dante, catastalmente distinto al foglio 5, p.lla 63.

13. La particolarità della questione giustifica l'integrale compensazione delle spese del presente grado di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Quarta, definitivamente pronunciando sul ricorso in ottemperanza n. 1130 del 2025:

- accoglie la domanda di ottemperanza, nei sensi di cui in motivazione e, per l'effetto, ordina alla Marican Heritage 1 s.p.a. di provvedere all'esecuzione del giudicato nei sensi, modi e termini di cui in motivazione;
- compensa tra le parti le spese del doppio grado di giudizio

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 29 aprile 2025 con l'intervento dei magistrati:

Vincenzo Lopilato, Presidente

Michele Conforti, Consigliere

Luca Monteferrante, Consigliere

Luigi Furno, Consigliere, Estensore

Paolo Marotta, Consigliere