



TRIBUNALE DI VELLETRI

N. 3051/2023 R.G.

UDIENZA 15/1/2026

Il Presidente di Sezione, dott. Renato Buzi

premesse

- che è stata disposta la *"trattazione scritta"* della causa;
 - che la modalità alternativa di celebrazione della stessa è stata comunicata alle parti costituite;
 - che le parti hanno depositato note scritte;
 - che il procedimento era stato già rinviato per la discussione (ex art. 281-sexies c.p.c.);
 - che lo scrivente magistrato si è ritirato in camera di consiglio per la redazione della sentenza;
 - che, all'esito della camera di consiglio, viene riaperto il verbale dell'odierna udienza a *"trattazione scritta"*;
- tanto premesso,*

il Giudice,

dà lettura virtuale del dispositivo e della motivazione della sentenza allegata al presente verbale.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione alle parti del presente provvedimento e per l'inserimento, nello storico del fascicolo informatico, dell'annotazione *"trattazione scritta"*.

Velletri, 15/1/2026

Il Presidente di Sezione
(dott. Renato Buzi)



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Velletri, in persona del dott. Renato Buzi, in funzione di giudice unico, ha pronunciato - ex art. 281-sexies c.p.c. - la seguente

SENTENZA

nelle riunite causa civile di primo grado, iscritte ai n. 3051, Ruolo Generale dell'anno 2023, all'udienza del **15/1/2026**, con contestuale lettura del dispositivo e della motivazione, vertente

TRA

Parte_1 rappresentata e difesa dall'avv. Antonino Galletti, elettivamente domiciliato presso il suo studio, giusta procura in atti;
attore

E

Controparte_1 rappresentata e difesa dagli avv.ti Benedetto Cimino e Simona Morettini, elettivamente domiciliata presso il loro studio, giusta procura in atti;
convenuto

OGGETTO: DOMANDA DI PAGAMENTO;

CONCLUSIONI: COME IN ATTI.

MOTIVAZIONE

Preliminarmente, va rilevato che si omette di sviluppare l'integrale svolgimento del processo, atteso che, a norma dell'art. 132 c.p.c. come novellato a seguito della L. 18/6/09, n. 69, la sentenza deve contenere unicamente la *"concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione"*.

Ai fini della concreta determinazione della portata dell'espressione contenuta in detta norma, appare del tutto corretto tenere conto dell'art. 16, comma 5, D. L.vo 5/03, che, seppur abrogato dalla L. 69/09, costituisce un significativo elemento interpretativo della volontà del legislatore in materia, costituendo l'unica concreta applicazione legislativa dell'affermato criterio generale della *"concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione"*. Tale disposizione prevede che la sentenza possa essere sempre motivata in forma abbreviata *"mediante rinvio agli elementi di fatto riportati in uno o più atti di causa"* e la *"esposizione delle ragioni in diritto"* anche con riferimento a *"precedenti conformi"*, e chiarisce, quindi, che la concisa esposizione in fatto può certamente tradursi nel rinvio agli elementi di fatto riportati negli atti di causa, come la concisa esposizione in diritto può consistere nel riferimento ai precedenti giurisprudenziali.

Tanto premesso, quanto agli elementi di fatto nella prospettazione delle parti e alle rispettive domande, eccezioni e difese, si rinvia alla citazione, alla comparsa di risposta e a tutte le memorie depositate nel corso del giudizio.

L'attore **Parte_1** citata in giudizio [...] **Controparte_1**, allegava:

"(...) 1. che con Delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 22.07.1999 è stato approvato il Piano di Edilizia Economico Popolare con localizzazione delle aree in località Eschieto e con riserva di procedere all'adozione di tutti i provvedimenti necessari per l'assegnazione delle aree da parte dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio; 2. che la Regione Lazio, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 907 del 12.07.2012, ha deliberato "... per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni indicate nel voto 463/2 emesso da Comitato tecnico consultivo regionale I sezione, nell'adunanza del 04/10/2001 che costituisce parte integrante del presente provvedimento al quale è allegato sotto la lettera A, è approvata la variante al

PRG..."; 3. che, con deliberazione n. 58 C.C. del 19.12.2002, è stato approvato il Regolamento per l'assegnazione di aree incluse in Piano di E.E.P.; 4. che, con deliberazione n. 6 G.C. del 15.05.2003, è stata autorizzata la procedura di esproprio ed occupazione d'urgenza con immissione in possesso delle aree come individuate. Il piano particellare d'esproprio determinava in mq. 118.401, 77 la superficie complessiva da espropriare; 5. che, con decreto sindacale n. 1 del 21.06.2003, è stata disposta l'occupazione d'urgenza e l'immissione in possesso degli immobili compresi nel Piano, attività iniziata il 16.07.2003 e compiuta il 23.07.2003; 6. che, con deliberazione n. 137 G.C. del 06.08.2003 poi revocata e sostituita da deliberazione n. 152 G.C. del 17.09.2003, è stato approvato lo schema di convenzione per l'attuazione del piano di zona; 7. che, con determina dirigenziale n. 227 del 12.09.2003 e successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 26.01.2005 e n. 21 G.C. del 26.01.2005, sono state assegnate provvisoriamente le aree 167 Eschieto alle cooperative ammesse al finanziamento della Regione Lazio che assumevano carattere di definitività a seguito della "stipula della convenzione e degli atti relativi all'assegnazione delle aree di che trattasi con rogito di notaio pubblico"; 8. che, in data 12.03.2004, è stato costituito il **Controparte_2** tra le cooperative assegnatarie il quale si è assunto l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione della zona 167 relativamente alle aree di competenza; 9. che, a seguito della procedura ridetta, è stata definita la ripartizione dei lotti interessati dal Piano di Zona per tutte le assegnazioni definitive ed è stata stipulata tra l'assegnatario e il **Parte_1** [...] una apposita Convenzione; 10. che per quanto concerne la [...] **Controparte_3** con la stessa è stata stipulata • una prima Convenzione in data 27.02.2004 (Repertorio n. 33784 Raccolta 18080 All. 1) a seguito della quale è divenuta cessionaria del diritto di superficie del lotto n. 1 ed • una seconda Convenzione in data 10.10.2006 (Repertorio n. 38949 Raccolta 21205 All. 2) a seguito della quale è divenuta cessionaria altresì del diritto di superficie dei lotti n. 28 e 29; 11. che, a seguito di verifica contabile effettuata presso gli uffici preposti, l'Amministrazione ha rilevato che la **Controparte_1** non ha effettuato il pagamento di quanto dovuto sulla scorta della predetta concessione; 12. che in particolare, con riferimento al lotto 1 la **CP_1** non ha

provveduto al pagamento di complessivi Euro 262.764,38, Euro 58.080,00 per la seconda rata e Euro 58.080,00 per la terza rata, ai lotti n. 28 e 29, la stessa CP_1 non ha provveduto al pagamento di Euro 73.302,19, per la seconda rata e Euro 73.302,19, per la terza rata; 13. che con lettere del 14.10.2014 Prot. N. 33594 e 33596 il Pt_1 [...] Pt_1 ha diffidato formalmente la Società al pagamento degli importi dovuti (All. 3 e 4); 14. che il Parte_1 Area Urbanistica ed Edilizia Privata, ha redatto una relazione ricognitiva ai fini del procedimento di recupero del credito, avente efficacia giuridica e contabile, dalla quale si evince la fondatezza della pretesa vantata dall'Ente (All. 5); 15. che non sussiste alcun dubbio circa la natura di diritto soggettivo (di credito) da attribuire alla posizione soggettiva che il Pt_1 intende tutelare; 16. che il credito complessivo vantato dal Pt_1 è, per le suesposte ragioni, come risulta anche dalla documentazione tecnico-contabile, altresì certo, liquido ed esigibile nonché fondato su prova scritta; 17. che, pertanto, si è reso necessario il ricorso alla procedura monitoria; 18. che, difatti, supponendo sussistente la Giurisdizione esclusiva del G.A., ai sensi del combinato disposto dell'art. 118 lett. r) c.p.a. e dell'art. 133 co. 1 lett. f) c.p.a., il Comune con ricorso monitorio depositato in data 16.3.2016 dinanzi al Tar di Roma aveva chiesto l'emissione di un'ingiunzione di pagamento nei confronti delle Società resistenti relative alle somme dovute e non ancora pagate; 19. che, tuttavia, il Tar di Roma, con Decreto n. 715/2016 del 25.3.2016 (all. 6), ha dichiarato l'inammissibilità del ricorso monitorio, in quanto, "...pur vertendosi in tema di esecuzione di accordo integrativo di provvedimento, ai sensi dell'art.133, comma 1, lett. b) e c) del D.Lgs.n.104/2010, la cognizione relativa ad "indennità, canoni ed altri corrispettivi" in materia di servizi pubblici e di concessioni non rientra nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo (cfr., tra le altre, TAR Lazio, Roma, Sez. II bis, n. 316/2016; TAR Lazio, Sez. II, n. 5881/2015; decreto ingiuntivo TAR Campania, Salerno, n. 9 del 2010)..." per cui "...debba essere dichiarato il difetto di giurisdizione del giudice amministrativo, affermandosi al riguardo la giurisdizione dell'AGO"; 20. che, in relazione al tempo oramai trascorso e alla consolidata esigibilità del diritto di credito, appare impellente e non procrastinabile il pagamento di quanto vantato dall'Amministrazione, stante l'avvenuto riconoscimento giudiziario, anche in grado d'appello

ed in sede di cognizione piena a seguito di opposizione ai provvedimenti monitori (Decreto Ingiuntivo n. 1472/19 RG 2597/2019 All. 7- Decreto Ingiuntivo n. 1629/2019 RG 3429/2019 All. 8), delle identiche pretese creditorie avanzate dall'Amministrazione comunale nei confronti di altrettante Cooperative assegnatarie di limitrofi lotti superficiali in aree del PdZ 167 Eschieto (cfr. sentenze Tribunale di Velletri All. 9, 10 e ordinanza Corte di Appello di Roma All. 11). 21. che, com'è stato recentemente argomentato anche dalla giurisprudenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, le controversie promosse dall'ente concedente per il recupero degli oneri sottesi alla cessione del diritto di superficie nei confronti dei soggetti attuatori dei programmi di edilizia residenziale pubblica ex art. 351. n. 865 del 1971, ove non comportanti la spendita di poteri pubblicistici ma volte esclusivamente al reclamo di oneri patrimoniali, appartengono alla giurisdizione del giudice ordinario (Corte Cassazione, S.U. Ordinanza n. 16083 del 09/06/2021); (...)”.

Il **Pt_1** concludeva per:

“(…) accertare e dichiarare i fatti così come narrati e, dunque, l'inadempimento della **CP_1** convenuta al pagamento di quanto dovuto a titolo di cessione delle aree di cui ai lotti n. 28 e 29 della Convenzione del 10.10.2006 (Repertorio n. 38949 Raccolta 21205) e lotto 1 della Convenzione del 27.2.2004 (Repertorio n. 33784 Raccolta 18080), con conseguente condanna della **Controparte_3** **[...]** **CP_3** (C.F. **P.IVA_1** , in persona del rappresentante legale pro tempore, al pagamento in favore della **Parte_2** **[...]** dell'importo di Euro 262.764,38 oltre gli interessi moratori ex D. Lgs 231/2002 (o, in via subordinata, legali) come per legge maturati e maturandi dalla data di stipula della Convenzione sino all'effettivo soddisfo, nonché le competenze del presente procedimento da determinarsi ai sensi dei parametri di cui al DM 147/2022 e s.m, oltre spese generali (15%), I.V.A. e C.A.P., con espressa refusione del contributo unificato. Sussistendo i requisiti di certezza, liquidità ed esigibilità del credito vantato dalla **Parte_2** nonché la prova scritta e la certificazione da parte dell'ente pubblico, si chiede che, ai sensi dell'art. 186 ter c.p.c., sia emessa apposita ordinanza ingiuntiva ed esecutiva recante l'ordine di pagamento di € 262.764,38 oltre interessi moratori (o, in via graduata, legali) (...)”.

Si costituiva **Controparte_1** concludendo per il rigetto dell'avversa domanda.

Istruita la causa con produzioni documentali, all'odierna udienza, svolta a trattazione scritta, la causa era decisa con la presente sentenza pronunciata ex art. 281-sexies c.p.c., con lettura virtuale del dispositivo e della motivazione.

In particolare, all'esito della c.d. Riforma Cartabia (D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149), deve continuare a ritenersi legittimo lo svolgimento dell'udienza di discussione orale della causa ai sensi dell'art. 281-sexies c.p.c. in forma scritta, mediante l'assegnazione alle parti di un termine unico e comune anteriore alla data dell'udienza per il deposito di note scritte ex art. 127-ter c.p.c.; tanto che, in conformità al principio di delega (legge 26 novembre 2021, n. 206, art. 1, comma 5, lettera L, n. 2), è stato inserito un terzo comma all'articolo 281-sexies c.p.c. al fine di prevedere che il giudice, in alternativa alla lettura contestuale della sentenza e del dispositivo ai sensi dei primi due commi, possa riservare il deposito della sentenza nei successivi trenta giorni. D'altro canto, la S.C. (Cass. 37137/2022) ha ritenuto come l'assegnazione alle parti di un termine unico e comune per il deposito di note scritte, in linea generale (e salve le eccezioni normativamente previste), debba ritenersi una forma adeguata a garantire il contraddittorio in tutti i casi in cui sia per legge consentita la trattazione della causa in forma scritta e non sia invece imposta la discussione in forma orale (o addirittura in presenza), anche, quindi, in relazione alla fase decisoria del giudizio di merito, senza che possa ammettersi in proposito una valutazione casistica fondata sull'oggetto, sulla rilevanza e sull'eventuale complessità della controversia, che determinerebbe una intollerabile incertezza in ordine alla validità dei provvedimenti decisorii, non fondata sull'applicazione di precisi schemi procedurali fissi, ma sulla base di valutazioni legate a valori mutevoli, opinabili e controvertibili (v. anche Cass. 13735/2023, Cass. 32358/2023, Cass. 13176/2024, Cass. 17587/2024 e Cass. S.U. 17603/2025). La domanda del **Parte_1** è fondata e va quindi accolta.

Iniziando dalla eccezione di improcedibilità di [...]

Controparte_1 al fine di disattenderla, è sufficiente ribadire quanto già affermato dall'adito Tribunale di Velletri in vertenza analoga:

"(...) non è sembrata decisiva, nel senso voluto dall'opposta, la formulazione della clausola con l'uso del verbo modale ('potrà'), posto che, ai fini della valida stipulazione del compromesso o della clausola compromissoria non si richiede che le parti, nell'esprimere la volontà attuale e definitiva di assumere l'arbitrato a strumento di risoluzione delle future controversie, impieghino un verbo avente un significato obbligatorio, equivalente a dovere o obbligo, atteso che la disponibilità dell'azione comporta di necessità che il suo esercizio - sia l'azione proposta davanti al giudice, sia l'azione proposta davanti ad un arbitro - si configuri come una facoltà della parte che vi ha interesse, o come un onere per conseguire la tutela giurisdizionale o arbitrale, e dunque, mai come un obbligo, e meno che mai come un dovere (Cass. n. 6947/2004; 22039/15). D'altro canto, di recente la Suprema Corte ha sostenuto che la P.A. non può avvalersi, per la risoluzione delle controversie derivanti da contratti conclusi con privati, dello strumento del cd. arbitrato irrituale o libero poiché, in tal modo, il componimento della vertenza verrebbe ad essere affidato a soggetti (gli arbitri irrituali) che, oltre ad essere individuati in difetto di qualsiasi procedimento legalmente determinato e, pertanto, senza adeguate garanzie di trasparenza e pubblicità della scelta, sarebbero pure destinati ad operare secondo modalità parimenti non predefinite e non corredate dalle dette garanzie (Cass. n. 7759/20). La Suprema Corte, in particolare, dopo aver ribadito che "benché la P.A., nel suo operare negoziale, si trovi su un piano paritetico a quello dei privati, ciò non significa che vi sia una piena ed assoluta equiparazione della sua posizione a quella del privato, poiché l'Amministrazione è comunque portatrice di un interesse pubblico cui il suo agire deve in ogni caso ispirarsi; ne consegue che alla stessa è preclusa la possibilità di avvalersi, nella risoluzione delle controversie derivanti da contratti di appalto conclusi con privati, dello strumento del c.d. arbitrato irrituale o libero, poiché in tal modo il componimento della vertenza verrebbe ad essere affidato a soggetti (gli arbitri irrituali) individuati, nell'ambito di una pur legittima logica negoziale, in difetto di qualsiasi procedimento legalmente determinato e, perciò, senza adeguate garanzie di trasparenza e pubblicità della scelta" (Cass. S.U. 8987/2009; conf. Cass. 28533/2018), ha chiarito che "Siffatti principi, pur dettati in fattispecie relativa ad appalti pubblici, non possono che valere, per il carattere generale delle dette

considerazioni, anche per altri tipi di contratti e per analoghe clausole compromissorie di natura irrituale contenute negli stessi" (Cass. n. 7759/20, cit.) con la conseguenza che sono perciò applicabili anche nella fattispecie in esame, essendo pacifico tra le parti, e comunque desumibile dal tenore letterale della clausola compromissoria, che l'arbitrato in questione sia libero (arbitrato c.d. irrituale). Ne consegue che sul punto l'opposizione non può trovare accoglimento" (v. pag. 2-3 della sentenza n. 1900/2021 emessa dal Tribunale di Velletri il 21/10/2021, Giudice Aratari, passata in giudicato: doc. 9 del **Parte_1** [...]).

In sintesi, essendo possibile e non doveroso ricorrere alla via arbitrale, la domanda non può e non deve ritenersi improcedibile per sussistenza di clausola compromissoria (v. Cass. 6947/2004; Cass. 22039/2015).

Per disattendere la successiva eccezione prescrizione del credito, attesa la possibilità di motivare la sentenza "per relationem" ("La sentenza la cui motivazione si limiti a riprodurre il contenuto di un atto di parte, senza niente aggiungervi, non è nulla qualora le ragioni della decisione siano, in ogni caso, attribuibili all'organo giudicante e risultino in modo chiaro, univoco ed esaustivo, atteso che, in base alle disposizioni costituzionali e processuali, tale tecnica di redazione non può ritenersi, di per sé, sintomatica di un difetto d'imparzialità del giudice, al quale non è imposta l'originalità, né dei contenuti né delle modalità espositive (...)"), Cass. 22562/2016; v. anche Cass. 21443/2022 e Cass. 16440/2025), è bastevole trascrivere quanto replicato dal **Parte_1** a pag. 4-5 della memoria 171-ter n. 1 c.p.c.:

"(...) **3. SULL'ASSERTA PRESCRIZIONE DEL CREDITO** La Società convenuta eccepisce la prescrizione del credito vantato dal **Pt_1** Ebbene, l'art. 1 della Convenzione del 27.2.2004 e l'art. 2 della Convenzione dell'11.10.2006, predisposti sulla scorta del modello utilizzato dal Comune per la stipula di tutte le Convenzioni con cui ha ceduto i diritti di superficie sulle varie aree della zona in questione, dispongono che "La presente convenzione ha una durata di 25 (venticinque) anni a decorrere dalla data della sua stipulazione e vincola per tale durata il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto delle clausole dalla stessa previste". Dunque, per la durata di 25 anni dalla data di stipulazione, le Convenzioni vincolano in via

solidale la **CP_1** e i suoi aventi causa all'osservanza di tutti gli obblighi ivi contenuti, tra i quali, chiaramente, rientrano a pieno titolo anche le somme di denaro. Pertanto, • le obbligazioni relative alla Convenzione stipulata il 27.2.2004 sono e rimarranno efficaci (con perdurante esigibilità della relativa prestazione) sino al 27.2.2029, • le obbligazioni relative alla Convenzione stipulata l'11.10.2006 sono e rimarranno efficaci (con perdurante esigibilità della relativa prestazione) sino al 11.10.2031, sicché solo da tali date inizierà a decorrere l'ordinario termine prescrizione. Né possono rilevare in alcun modo, come ha già rilevato l'adito Ill.mo Giudice con sentenza ad oggi non sospesa in appello (doc. 11 cit.), le modalità temporali previste dalle Convenzioni per la corresponsione delle somme, trattandosi di previsioni ad esclusivo favore della Pubblica Amministrazione (cfr. Trib. Velletri, n. 1214 del 15.6.2021 doc. 10), volte ad agevolare il rispetto degli obblighi derivanti da opere di urbanizzazione. Ciò che rileva è che le obbligazioni di pagamento, al pari di tutte le pattuizioni convenzionali, rimangono dovute ed esigibili per tutti i 25 anni di efficacia e che, nel caso di specie, tale periodo non è ancora trascorso, sicché le diffide prodotte dal **Pt_1** (peraltro mai effettivamente contestate dalla Società convenuta) costituiscono elemento ad abundantiam idoneo a dimostrare i vani tentativi bonari posti in essere al fine di risolvere la controversia. Non versandosi in ipotesi di pagamento di canoni concessori continuativi, ma di adempimento parziale relativo a un'unica obbligazione principale, dove la rateizzazione ha natura di mera modalità temporale di scansione del pagamento, l'esigibilità della prestazione si rinnova di giorno in giorno fino allo spirare del termine della convenzione. Si potrebbe argomentare diversamente qualora la Convenzione avesse avuto ad oggetto il pagamento di canoni periodici, relativamente ai quali (questo sì) la prescrizione sarebbe cominciata a decorrere dalla scadenza delle singole rate, ma, trattandosi dell'obbligo di versamento di una quota sostanzialmente unitaria correlata alla sussistenza e alla permanenza della Convenzione in essere e alla fruizione, senza soluzione di continuità, del diritto di superficie, ne consegue che l'esigibilità del pagamento permea l'intera durata del rapporto contrattuale a partire dal momento in cui le parti hanno consensualmente convenuto che l'Amministrazione potesse pretenderlo e sino alla cessazione dell'efficacia del titolo

convenzionale/concessorio. Difatti, in virtù di principi logici ancor prima che giuridici, se l'obbligazione prevista dalla Convenzione in capo al **Pt_1** ossia la concessione del diritto di superficie, ha carattere permanente e dura fino allo spirare del previsto termine finale, allo stesso modo, l'obbligazione dell'appellante origina continuativamente dall'atto concessorio per tutta la sua durata (pena, tra l'altro, un significativo e insanabile squilibrio del sinallagma contrattuale). In tal senso, quindi, è proprio il sinallagma il fatto costitutivo dell'obbligo giuridico del titolare della concessione amministrativa che rinnova, di giorno in giorno, l'esigibilità della prestazione. Il mancato decorso del termine prescrizionale potrà al più essere conteggiato a decorrere al termine del decorso dei 25 anni di durata della Convenzione. Solamente a far data da tale giorno l'obbligazione di controparte diverrà definitivamente esigibile ai fini della prescrizione, laddove prima è esigibile in virtù dell'espressa pattuizione delle parti contenuta nell'atto concessorio. In sostanza, dunque, la continuità del rapporto rinnova l'esigibilità della prestazione sino alla scadenza del titolo da cui deriva, senza che la parte inadempiente, in costanza di rapporto, possa trarre giovamento dal suo stesso inadempimento. Peraltro, è consolidato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui l'esigibilità della prestazione e il relativo termine prescrizionale iniziano a decorrere dalla scadenza della Convenzione sottoscritta tra Amministrazione e privato (cfr., da ultimo, Cons. Stato, 14.5.2019, n. 3127), laddove, nel caso di specie, l'esigibilità della prestazione anche durante la vigenza del rapporto deriva dall'espressa pattuizione delle parti in tal senso. Dunque, solo questa interpretazione consente di rispettare il chiaro tenore letterale della disposizione di cui all'art. 2935 c.c., laddove l'ultimo "primo giorno" in cui il diritto può essere fatto valere coincide con l'ultimo fatto costitutivo idoneo a generare la relativa obbligazione, ossia il giorno antecedente rispetto a quello di scadenza del sinallagma. D'altronde, diversamente opinando, si finirebbe per rendere del tutto incerte le obbligazioni attuali e future delle parti in nome di un istituto che, al contrario, si pone quale obiettivo quello di dare massima certezza ai vari rapporti giuridici (...).

In altre parole, le Convenzioni azionate dal **Parte_1** avendo durata di venticinque anni dalla data di stipulazione, hanno generato obbligazioni efficaci ed esigibili sino alla scadenza del ridetto

termine; di talché, solo da tale data inizia a decorrere l'ordinario termine prescrizione, mentre la rateizzazione di pagamento (prevista delle Convenzioni stesse) stabilisce solo una mera modalità temporale di pagamento del relativo contributo in favore del Comune.

In proposito, giova ricordare, *mutatis mutandis*, quanto affermato dalla giurisprudenza di legittimità in tema di contratto di mutuo, secondo cui il pagamento di ratei configura un'obbligazione unica, anche con riguardo agli interessi previsti (corrispettivi e moratori) ed il relativo debito non può considerarsi scaduto prima della scadenza dell'ultima rata; pertanto, la data di decorrenza della prescrizione (decennale ex art. 2946 c.c., trattandosi di obbligazione unitaria come tale non rientrante nella tipologia di cui all'art 2948 n. 4 c.c.) deve essere individuata con riferimento alla scadenza dell'ultima rata mensili e non prendendo in considerazione la data di stipula del contratto di finanziamento (v. Cass. 18951/2013 e Cass. 17798/2011).

Passando ad esaminare l'ulteriore eccezione di difetto di legittimazione passiva di Controparte_1 essa non è condivisibile, poiché l'obbligazione di pagamento degli oneri concessori è stata stipulata con il Pt_1 così come la Convenzione e, dunque, non si vede come la società convenuta possa "spogliarsi" degli obblighi ai quali era (ed è) tenuta, per addossarli a soggetti nei cui confronti il Comune non ha avuto alcun rapporto; né v'è stata alcuna cessione contrattuale o creditizia ovvero altra modifica e/o novazione soggettiva del credito e dell'obbligazione di pagamento, benché meno un accollo esterno.

Peraltro, qualora vi fosse stata la cessione del diritto di superficie, la stessa sarebbe comunque invalida, in quanto avvenuta in modo "abusivo", non essendo mai stata emessa l'autorizzazione comunale prevista, rispettivamente, dall'art. 7 della Convenzione 27/2/2004 (v. doc. 1 del Parte_1) e dall'art. 8 della Convenzione 11/10/2006 (v. doc. 2 del Parte_1).

Al più, i soci assegnatari potrebbero essere solidalmente responsabili con la società, giammai subentrare per intero nelle relative obbligazioni con effetto liberatorio di quest'ultima, tant'è che ciò è stato espressamente previsto proprio nei predetti art. 7 e 8 convenzionali.

Del resto, è stato previsto che la convenzione ha durata di venticinque anni e vincola per tale periodo il concessionario ed i suoi aventi causa

(v. art. 1 della Convenzione 27/2/2004; art. 2 della Convenzione 11/10/2006).

Pertanto, fermo restando il diritto e la facoltà del **Pt_1** di agire anche nei confronti degli asseriti assegnatari, la società convenuta è legittimata passivamente, essendo obbligata (o, quanto meno, coobbligata) al pagamento delle somme richieste, così come previsto nel contratto.

Richiamato quanto esposto in precedenza, va ribadito, applicati i principi generali in tema di inadempimento contrattuale, che il creditore deve dare la prova dell'esistenza del contratto e della scadenza del termine eventualmente previsto e limitarsi ad allegare l'altrui inadempimento, essendo poi onere del debitore dimostrare l'esistenza di fatti modificativi, impeditivi ed estintivi della pretesa attorea.

Orbene, nel caso di specie risulta *per tabulas* che effettivamente [...] **[...]**

Controparte_1 ha contratto l'obbligazione di pagamento per cui è causa a favore del **Parte_1** così come allegato in citazione; in particolare, dagli art. 8 e 9 delle convenzioni azionate è dato evincere il costo di cessione delle aree dovuto dalla assegnataria **Controparte_1** per i lotti 1, 28 e 29 (cfr. documenti 1 e 2 prodotti dal **Parte_1** **[...]**).

Pertanto, avendo l'ente territoriale fornito la prova del titolo azionato ed avendo dato prova del diritto alla controprestazione, sarebbe stato onere della convenuta società provare l'estinzione del debito: nulla risulta compiutamente al riguardo.

In proposito, in merito all'invocata decisione del TAR Lazio (TAR, Lazio, Roma, Sez. Quinta Quater, Sentenza n. 16303 del 16.09.2025) depositata in giudizio dalla società convenuta in allegato alle note di trattazione scritta 8/1/2026, se ne evidenzia l'irrilevanza, per ragioni replicate dal **Pt_1** nelle note di trattazione scritta 12/1/2026: "(...) *in quanto avente ad oggetto una questione solo occasionalmente collegata ed avente ad oggetto l'imputabilità della mancata e/o parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del **CP_2** e la disponibilità dei lotti non assegnati, laddove il presente giudizio ha ad oggetto, più semplicemente, il mancato pagamento degli oneri dovuti a titolo di corrispettivo per la concessione del diritto di superfice su lotti che sono stati invece assegnati (Lotti 28*

e 28) con conseguenziale domanda di pagamento e dove la Società non ha mai eccepito, benché meno in sede compensativa, la sussistenza di eventuali controcrediti nei confronti dell'Amministrazione per i fatti oggetto del giudizio dinanzi al GA (...)”.

Compendiando, stante le considerazioni sopra svolte, va accolta la domanda proposta dal **Parte_1** e, per l'effetto, condannata **Controparte_1** al pagamento della somma di **€ 262.764,38**, oltre interessi legali dalla domanda sino all'effettivo soddisfo.

Le superiori conclusioni assorbono ogni altra questione, sia di merito che di rito.

Per quanto riguarda il regime delle spese, si ritiene che le stesse debbano essere posto a carico della convenuta per la soccombenza ex art. 91, comma 1, c.p.c. e si liquidano, applicati i parametri tariffari **minimi ed esclusa** la fase istruttoria, in dispositivo, in favore del **Parte_1**, ai sensi del D.M. 55/2014.

Visto l'art. 281-sexies c.p.c.

P.Q.M.

Il Tribunale di Velletri, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- **accoglie** la domanda proposta dal **Parte_1** e, per l'effetto, **condanna** **Controparte_1** al pagamento, per il titolo di cui in motivazione, della somma di **€ 262.764,38**, oltre interessi legali dalla domanda sino all'effettivo soddisfo;
- **condanna** **Controparte_1** al pagamento delle spese di lite, che liquida in **€ 7.052,00** per compenso e **€ 1.300,00** per spese, oltre rimborso forfettario (pari al 15% del compenso), oneri fiscali e contributivi nella misura legalmente dovuta.

Velletri, 15/1/2026

Il Presidente di Sezione
dott. Renato Buzi