REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL COLLEGIO ARBITRALE

composto da:

Avv. Luigi GIULIANO **PRESIDENTE**

Avv. Giovanna FUCCI **ARBITRO**

Avv. Ugo CAMPESE **ARBITRO**

riunito in conferenza personale plenaria nella sede del Collegio, in Benevento alla Via Colonnette, presso lo Studio Legale Giuliano, ha pronunciato il seguente

LODO

a definizione della controversia arbitrale promossa da

DEL VECCHIO Avv. GAETANO (C.F. DLVGTN45H11A783V), nato a Benevento l'11 giugno 1945, in proprio, e **BOTTIGLIERI Prof.ssa EMILIA** (C.F. BTTMLE48S48F839X), nata a Napoli l'8 novembre 1948, rappresentata e difesa, giusta mandato con procura speciale in calce all'atto introduttivo del procedimento arbitrale, dall'Avv. Silvio Ferrara, entrambi elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. Gaetano Del Vecchio, in Benevento alla Via Pirandello, 6;

contro

CONSORZIO EDILIZIO "NUOVO COMPLESSO EDILIZIO PACE VECCHIA" (P.I. 00832740625), in persona del Presidente e legale rappresentante pro-tempore, Bello Ing. Pierluigi, rappresentato e difeso, giusta mandato in calce alla memoria di costituzione del 17 marzo 2017, dagli Avv.ti Mauro Di Monaco e Gerardo De Tata con studio e domicilio eletto in Benevento alla Via N. Giustiniani, 21.

FATTO

1. Con atto notificato al Consorzio "Nuovo Complesso Edilizio Pace Vecchia" in data 10 novembre 2016, l'Avv. Gaetano Del Vecchio e la Prof.ssa Emilia Bottiglieri, nella qualità di aderenti al consorzio, al fine di dirimere la controversia in ordine al mancato completamento delle opere interne di comparto, prestazione questa presupposta allo scioglimento del Consorzio, chiedevano la costituzione di un Collegio Arbitrale, designando quale arbitro

di propria scelta l'Avv. Ugo Campese del Foro di Benevento. Con il medesimo atto, invitavano il Consorzio a provvedere alla nomina del secondo arbitro.

Con atto notificato il 28 novembre 2016, il Consorzio "Nuovo Complesso Edilizio Pace Vecchia", a sua volta, designava quale arbitro di propria scelta l'Avv. Giovanna Fucci, del Foro di Benevento.

2. In data 10 gennaio 2017, il Collegio si costituiva mediante la consensuale individuazione, da parte dei due arbitri designati dalle parti, dell'Avv. Luigi Giuliano, del Foro di Benevento, quale terzo arbitro con funzioni di Presidente.

Nella prima seduta di riunione e costituzione, il Collegio procedeva alla nomina dell'Avv. Sonia Calabrese, quale Segretario, disponendo l'acquisizione agli atti della clausola compromissoria (di cui all'art. 38 dello Statuto del Consorzio, secondo cui *"tutte le controversie insorte tra i soci ed il Consorzio, saranno compromesse in arbitri, nominati uno da ciascuna parte e un terzo da entrambi"*) e fissando, poi, la successiva seduta al 1° febbraio 2017, per la comparizione delle parti ed il tentativo di conciliazione.

Durante la seduta del 1° febbraio 2017, il Collegio rilevava l'assenza di una regolare procura per la difesa delle parti: pertanto, assegnava un primo termine fino al 20 marzo 2017, per il deposito della procura, di memorie contenenti la formulazione di quesiti e tesi difensive, nonché per il deposito di documenti e per formulare eventuali richieste istruttorie; un secondo termine, fino al 10 aprile 2017, per il deposito di memorie di replica, contenenti nuovi quesiti e controquesiti, nonchè per il deposito di ulteriori documenti e/o richieste istruttorie.

Quindi, fissava per il 19 aprile 2017 la comparizione delle parti, anche al fine di esperire il tentativo di conciliazione, e -in mancanza- per dare ulteriore impulso al procedimento.

3. Con atto depositato in data 5 aprile 2017, parte istante così specificava i quesiti:

quesito n. 1: accerti e dichiari il Collegio che lo scopo sociale del Consorzio è quello che si legge all'art. 3 dello statuto e all'art. 3 dell'atto costitutivo;

quesito n. 2: accerti e dichiari il Collegio che, per lo stato di realizzazione del piano progetto approvato dal Comune, lo scopo sociale, in ragione del quale

era stato costituito il Consorzio, non è stato ad oggi conseguito, che gli atti di adeguamento delle proprietà non possono essere stipulati e che il Consorzio non potrà essere sciolto fino a quando detto scopo sociale non sarà stato interamente conseguito;

quesito n. 3: accerti e dichiari il Collegio che le urbanizzazioni realizzate all'interno del perimetro di comparto non sono conformi ai progetti approvati e che la fogna della "traversa 2" va parzialmente rimossa e rifatta in esecuzione della sentenza "Nunziato-Consorzio";

quesito n. 4: accerti e dichiari il Collegio l'obbligo del Consorzio "Nuovo Complesso edilizio Pacevecchia" di completare l'urbanizzazione interna al perimetro di comparto e di lottizzazione costituita dalle opere relative alla "traversa 2", secondo il piano progetto approvato e quello esecutivo assentito dal Comune con concessione edilizia e successive varianti nonchè di rendere conformi agli stessi quelle realizzate per tutte e tre le traverse e, segnatamente, per la fogna della "traversa 2", alla sentenza "Nunziato-Consorzio";

quesito n. 5: accerti e dichiari il Collegio l'obbligo e il diritto del Consorzio ad acquisire dai consorziati le aree necessarie al completamento delle urbanizzazioni interne al perimetro di comparto e di lottizzazione relativa alla "traversa 2", urbanizzazione costituita dalla strada con la sottostante fogna, da percorsi pedonali, dalla sistemazione delle aree circostanti, da piantumazioni, terrazzamenti e muri di sostegno, dalla stradina di accesso al bosco e quant'altro previsto dalla concessione edilizia rilasciata dal Comune e necessarie a rendere conformi ai progetti e alla sentenza "Nunziato-Consorzio" quelle realizzate anche per la traverse 1 e 3;

quesito n. 6: accerti e dichiari il Collegio il grave inadempimento del Consorzio costituito dalla mancata realizzazione e completamento delle opere relative alla "traversa 2" e dalle difformità al progetto approvato e alla sentenza "Nunziato-Consorzio" di quelle realizzate, anche per le traverse 1 e 3 e quindi agli obblighi accertati in esito ai quesiti che precedono";

quesito n. 7: pronunci il Collegio condanna a carico del convenuto Consorzio ad acquisire le aree di cui al quesito cinque e a realizzare entro un congruo termine il completamento (previa riapprovazione del progetto scaduto da parte degli organi consortili e acquisizione delle necessarie autorizzazioni amministrative) delle ur-

banizzazioni di cui al quesito quattro e al quesito cinque, costituite dalle opere relative alla "traversa 2" (la strada con la sottostante fogna, sistemazione delle aree circostanti, terrazzamenti, percorsi pedonali, piantumazione a verde, muri di sostegno e stradine di accesso al bosco ecc.) in conformità al Piano-Progetto e al progetto esecutivo approvato con concessione edilizia (e successive varianti) dal Comune e a rendere conformi quelle realizzate, anche per le traverse 1 e 3, ai suddetti progetti e alla sentenza "Nunziato-Consorzio";

quesito n. 8: accerti e dichiari il Collegio che qualsiasi modifica al Piano-Progetto approvato nonché al progetto per la realizzazione delle urbanizzazioni già assentito dal Comune, con concessione edilizia e successive varianti, attualmente scadute, va approvata preliminarmente dall'assemblea dei consorziati, va munita del parere preventivo della competente Soprintendenza e poi approvata dal Comune di Benevento";

quesito n. 9: accerti e dichiari il Collegio il diritto degli attori, secondo il Piano-Progetto e la concessione edilizia (e successive varianti) per le urbanizzazioni rilasciate dal Comune nonché secondo l'orografia dei luoghi, di allacciare il proprio fabbricato alla fogna a realizzarsi, sottostante alla "traversa 2", costituendo, conseguentemente, la relativa servitù o dichiarando, in alternativa, il diritto degli attori a tale servitù e alla relativa sua formalizzazione e costituzione secondo legge";

quesito n. 10: accerti e dichiari il Collegio il tracciato, più funzionale e meno invasivo, per l'allacciamento, da realizzarsi a cura e a spese degli attori, del loro fabbricato alla fognatura della "traversa 2" una volta che questa sia stata eseguita;

quesiti n. 11: accerti e dichiari il Collegio il diritto degli attori al risarcimento dei danni (danno emergente e lucro cessante ex art. 1223 cc) per la necessitata costruzione del cosiddetto "pozzo nero" o fossa settica, a servizio del proprio fabbricato a causa dell'omesso completamento di tutte le opere relative alla "traversa 2" (tra cui la sottostante fogna) nonché per la successiva rimozione dopo l'allacciamento del fabbricato degli attori alla fogna e determini il conseguente importo dei danni, ivi compreso quello per il disagio abitativo nonché di qualsiasi altro danno derivante dalla sentenza "Nunziato-Consorzio", con quantificazione anche in via equitativa ai sensi dell'art. 1226 cc";

quesito n. 12: pronunzi il Collegio condanna a carico del convenuto Consorzio al risarcimento dei suddetti danni (di cui al quesito 11 che precede) in favore degli attori, con rivalutazione e interessi e al relativo conseguente pagamento;

quesito n. 13: pronunzi il Collegio condanna a carico del Consorzio di rifondere agli attori le spese tutte di arbitrato, ivi comprese quelle di difesa, con le conseguenziali di legge.

4. Dal canto suo, parte resistente, con atto depositato in data 10 aprile 2017, specificava anch'essa i quesiti come segue:

quesito n. 1: preliminarmente accerti e dichiari il Collegio se l'abitazione del proponente è stata realizzata in conformità alle concessioni rilasciate e se le opere già realizzate siano rispondenti alle volumetrie imposte dalle concessioni;

quesito n. 2: accerti il Collegio se le decisioni e/o le deliberazioni adottate dall'assemblea del Consorzio siano legittime e/o derogatorie delle disposizioni statutarie, imputando solo ai lotti facenti parte del condominio "traversa 2" le spese di realizzazione delle opere infrastrutturali come descritte dalla parte richiedente;

quesito n. 3: accerti e dichiari il Collegio quali sono le opere strettamente necessarie per consentire ai lotti richiedenti la possibilità di allacciamento alla rete fognaria, eliminando tutte le opere non strettamente necessarie a tale scopo.

5. All'esito della seduta del 19 aprile 2017, il Collegio, sentite le parti, riservava la decisione in ordine alle rispettive istanze, anche di natura istruttoria.

Quindi, con ordinanza adottata in data 18 maggio 2017, il Collegio fissava una nuova seduta per il 26 maggio 2017 al fine di delibare in ordine alla richiesta di chiamata in causa avanzata, ex art. 816 quinquies c.p.c., dalla difesa del Consorzio, tenuto conto della preliminare necessità di verificare l'esistenza o meno dell'accordo dell'altra parte.

Successivamente, all'udienza del 26 maggio 2017, preso atto del mancato consenso di parte ricorrente alla chiamata del terzo e ritenuta superflua l'ammissione della prova testimoniale, il Collegio accoglieva parzialmente la

richiesta di ordine di esibizione documentale avanzata nei confronti del Consorzio, concedendo alle parti termini sino al 19 e 23 giugno 2017 per il relativo deposito, fissando per il prosieguo la seduta del 29 giugno 2017.

In tale occasione, il Collegio, sentite le parti in ordine alla documentazione rispettivamente prodotta, rilevava che, per mero errore, nella produzione di parte resistente risultava allegato un documento differente rispetto a quello indicato nel relativo indice: pertanto, assegnava al Consorzio termine sino al 12 luglio 2017 per il deposito del documento corretto, riservando all'esito la decisione in ordine alla necessità di procedere all'ispezione sui luoghi di causa ed alle ulteriori richieste istruttorie.

Quindi, con ordinanza del 25 luglio 2017, il Collegio, sciogliendo la riserva precedentemente assunta, disponeva una consulenza tecnica d'ufficio, fissando l'udienza del 7 settembre 2017 per il conferimento del relativo incarico e la formulazione dei quesiti. Contestualmente, ai sensi dell'art. 820 c.p.c., disponeva la proroga di ulteriori 180 giorni del termine finale per la pronuncia del lodo.

Nella seduta del 7 settembre 2017, il Collegio nominava quale C.T.U. l'Ing. Francesco Saggese, fissando i termini dell'espletamento dell'incarico peritale e rinviando in prosieguo alla seduta del 31 gennaio 2018.

In data 29 settembre 2017, tuttavia, i difensori delle parti avanzavano al Collegio istanza congiunta di sospensione delle operazioni peritali, comunicando la pendenza di trattative volte alla definizione transattiva della controversia. Pertanto, con provvedimento del 3 ottobre 2017, adottato d'intesa con gli altri due arbitri, il Presidente del Collegio decideva di sospendere le operazioni peritali sino al giorno 10 novembre 2017, fissando la nuova seduta per il giorno 7 novembre 2017: tuttavia, anche quest'ultima seduta arbitrale veniva rinviata al 13 novembre 2017, sempre su concorde richiesta delle parti giustificata dalla pendenza di trattative per una conciliazione della controversia.

6. Il 13 novembre 2017, il Collegio, preso atto del mancato raggiungimento di un accordo tra le parti, confermava l'incarico al CTU nominato, assegnandogli i seguenti, definitivi, quesiti:

- verificare e descrivere le opere del "Piano-Progetto" del Nuovo Complesso

Edilizio "Pace Vecchia" -comprese quelle infrastrutturali interne, riportate negli elaborati tecnici progettuali ed esecutivi- approvato dagli enti competenti e munito dei necessari provvedimenti concessori;

- verificare e descrivere, in generale, se siano state o meno eseguite tutte le opere previste in progetto;
- verificare se gli attori hanno realizzato un pozzo nero o una fossa settica, quantificando i costi necessari per la relativa rimozione;
- indicare ogni altro elemento tecnico utile per la risoluzione della controversia.

Veniva, quindi, fissata per il prosieguo l'udienza del 29 gennaio 2018, occasione in cui il Collegio, preso atto del deposito della relazione peritale, assegnava alle parti termini per il deposito di comparse conclusionali ed eventuali memorie di replica, riservando la decisione.

DIRITTO

7. Si premette che il PRG del Comune di Benevento approvato con DPGRC n. 4208 del 16 maggio 1986 aveva individuato "aree di edificabilità residenziale residua", tra le quali l'area 27, oggetto di causa, utilizzabili, ai sensi dell'art. 17 dei piani particolareggiati degli Ambiti -NTA, attraverso interventi di iniziativa privata che raggruppassero, in forma consortile, i proprietari dei terreni inclusi in ciascun perimetro.

In particolare, l'amministrazione prevedeva che tali interventi urbanistici fossero realizzati in maniera unitaria attraverso un comparto edilizio obbligatorio ai sensi dell'art. 23 L.U. n. 1150 del 1942, previa sottoscrizione di una convenzione urbanistica annessa alla concessione edilizia.

8. Al fine di realizzare tale intervento edilizio i proprietari dei suoli ricadenti nel citato comparto 27 del PPE costituivano, ai sensi dell'art. 23 L.U. cit., un consorzio urbanistico con atto per notar Iannella, rep. n. 176777, denominato "Nuovo Complesso Edilizio Pace Vecchia".

9. Per quanto in questa sede rileva, il Comune di Benevento approvava il Piano-Progetto redatto dal Consorzio con delibera di Giunta municipale n. 988 del 7 marzo 1990, approvando contestualmente lo schema di convenzione.

Quest'ultima veniva sottoscritta in data 31 luglio 1990 prevedendo,

sempre per quanto in questa sede rileva, agli artt. 2 e 3, le seguenti prescrizioni:

ART. 2: Il Consorzio si impegna, in conformità delle disposizioni contenute nei successivi articoli:

a) alla cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) alla realizzazione, a sua cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria;

c) alla cessione e manutenzione delle opere suddette nei modi e termini appresso specificati.

ART. 3: Le opere, gli impianti, i manufatti da realizzare in esecuzione della presente convenzione non potranno essere costruiti o modificati in difformità delle prescrizioni contenute nel piano di intervento, se non previa formale autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:

a) allargamento via Monte delle Guardie per il tratto confinante con i suoli del Consorzio a valle, così come anche riportato nel PPE;

b) rete di distribuzione idrica su via Monte delle Guardie;

c) rete fognante sulla predetta Via Monte delle Guardie;

d) rete di distribuzione dell'energia elettrica sulla via Monte delle Guardie;

e) eventuale impianto di illuminazione della rete stradale su via Monte delle Guardie;

f) rete di distribuzione del gas;

g) rete telefonica sulla Via Monte delle Guardie;

h) sistemazione della via Pace Vecchia e delle relative opere di urbanizzazione (reti di servizi per il tratto in confine con i suoli del comparto);

i) spostamento in zona di rispetto stradale della condotta idrica che attualmente attraversa i terreni del consorzio.

Le opere riguardanti gli impianti consistono nella realizzazione delle dorsali per la distribuzione dei servizi alle aree consortili e gli allacciamenti alle reti urbane delle opere di urbanizzazione interna del consorzio ... (omissis).

10. Con concessione edilizia n. 2812 del 10 ottobre 1991, il Comune di Benevento autorizzava il Consorzio alla esecuzione delle opere di urbanizza-

zione primaria e secondaria secondo il progetto approvato, prendendo poi atto -con Determina del Settore Urbanistico n. 2496 del 31 luglio 2003- dell'adeguamento progettuale presentato dal Consorzio in fase di esecuzione delle opere di urbanizzazione non incidenti sul carico urbanistico della sub-area.

Infine, a seguito di DIA n. 11321 del 22 febbraio 2006, era assentita una variante alla concessione edilizia n. 2812 del 10 ottobre 1991.

11. Per quanto risulta documentato dalle parti ed accertato dal C.T.U., all'attualità risultano realizzate le opere di infrastruttura primaria, cedute al Comune, le infrastrutture interne di comparto della prima e terza traversa e, solo parzialmente, la seconda traversa, con relativi sotto-servizi.

12. La odierna controversia insorge proprio a causa del mancato completamento della seconda traversa e dei sottostanti sotto-servizi: nel tratto non completato, infatti, il Piano-Progetto, approvato con delibera di Giunta municipale n. 988 del 7 marzo 1990, il progetto assentito con concessione edilizia n. 2812 del 10 ottobre 1991 e la DIA n. 11321 del 22 febbraio 2006, prevedevano il collegamento fognario del lotto B di proprietà dei ricorrenti Del Vecchio–Bottiglieri.

13. Tanto sinteticamente premesso, e prima di analizzare i singoli quesiti, giova evidenziare che la competenza del Collegio è delimitata dal contenuto della clausola arbitrale inserita all'art. 38 dello Statuto, approvato in data 21 dicembre 1987, che ad esso devolve le sole controversie insorte tra i soci ed il Consorzio.

In tale senso, dunque, resta estraneo all'oggetto del presente procedimento ed alla competenza arbitrale in generale, ogni e qualsiasi questione afferente alla perdurante efficacia della convenzione urbanistica sottoscritta tra il Consorzio ed il Comune di Benevento nonché alla attualità dei titoli edilizi rilasciati per l'esecuzione delle infrastrutture interne di comparto, i quali -sia per ammissione di parte ricorrente, che per quanto accertato dal C.T.U.- risulterebbero, peraltro, privi di efficacia.

Di conseguenza, la seguente disamina è incentrata sull'esclusivo segmento dei rapporti tra consorzio e consorziati, così come disciplinati dall'atto costitutivo del Consorzio e dall'allegato Statuto.

14. Sul punto, ancor prima di esaminare la disciplina negoziale, giova rammentare che -per consolidata giurisprudenza- i Consorzi Urbanistici di cui agli art. 23 L.U. cit. e 870 del codice civile trovano regolamentazione generale nei principi che reggono la comunione ex art. 1101 del codice civile.

Trattasi di consorzi volontari costituiti al fine di realizzare in maniera unitaria la urbanizzazione dei suoli: mediante l'accordo consortile i proprietari dei terreni, da un lato conferiscono gli stessi in comunione (i suoli restano nella titolarità dei singoli soci ma parti di essi potranno ricadere in aree da cedersi al Comune, altri in aree vincolate a vantaggio della intera lottizzazione e dei singoli lotti) salvo conguagli finali e, dall'altro, regolano i reciproci rapporti, anche di natura patrimoniale.

A tale accordo tra privati, si applicano i principi propri dei contratti ed, innanzitutto, il principio ermeneutico della buona fede intesa in senso oggettivo, da cui si ricava che le parti intendano ragionevolmente conseguire l'equilibrio e la corrispettività delle prestazioni (cfr. Cass. Civ. n. 1125 del 3.2.1994).

Quanto alla relativa disciplina, la giurisprudenza, con indirizzo pacifico ed uniforme, statuisce che: "*i consorzi di urbanizzazione -consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche, preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi- sono figure atipiche, nelle quali i connotati delle associazioni non riconosciute si coniugano con un forte profilo di realità, sicché il giudice, nell'individuare la disciplina applicabile, deve avere riguardo, in primo luogo, alla volontà manifestata nello statuto e, solo ove questo non disponga, alla normativa delle associazioni o della comunione*" (Cass. Civ., sez. I, 13 aprile 2017, n. 9568; in senso conforme, Cass. Civ., sez. I, 14 maggio 2012, n. 7427; Cass. Civ., sez., 1° giugno 2010, n. 13417).

Dall'esame dell'atto costitutivo e dello Statuto risulta che:

"*Il Consorzio è retto con il principio e la disciplina della prevalenza e della mutualità, escluso ogni scopo di lucro ed ha per scopo la realizzazione, da parte dei singoli soci, sulla base di un programma edilizio unitario, predisposto dallo stesso consorzio, al fine di conseguire la concessione edilizia, nonché la costruzione delle opere di urbanizzazione e condominiali*" (art. 3 dell'atto costitutivo e del-

lo Statuto). *Tutti i soci sono obbligati: omissis ... c) a cedere, in proporzione dell'area di loro proprietà, quella quota parte della stessa che dovrà essere utilizzata per le opere di urbanizzazione condominiali, fatta sempre salva la volumetria edificabile per ciascun socio. Tale cessione in compensazione di suoli non potrà superare la misura del 10 % (dieci per cento) della intera superficie di proprietà del singolo socio; ove mai non fosse possibile la compensazione, il suolo ceduto sarà pagato in ragione di lire trentamila a metro quadrato, da corrispondere da parte dei condomini beneficiari in proporzione delle quote millesimali*" (art. 10 dello Statuto).

Dalla piena lettura dell'articolato, non può che trarsi il convincimento che i consorziati abbiano convenuto negozialmente di realizzare le opere previste dal Piano-Progetto in maniera unitaria e mediante un organismo comune, ed in tal senso si siano reciprocamente obbligati alla esecuzione delle infrastrutture ivi previste.

Certamente costituiva, perciò, una obbligazione reciprocamente assunta quella di realizzare in maniera completa anche la seconda traversa interna del comparto e le relative reti sottostanti.

Il C.T.U. incaricato dal Collegio, Ing. Francesco Saggese, ha accertato che per la seconda traversa risultano realizzate la massicciata con le varie opere accessorie (marciapiedi non pavimentati, muri, ecc) e le infrastrutture sotterranee nei loro elementi costitutivi principali, per un tratto di lunghezza di circa 90 metri, mentre risultano ineseguite per un ulteriore tratto di 70 metri: in particolare, il C.T.U. ha accertato che, in quest'ultimo tratto, non risulta realizzata la condotta fognaria sino al pozzetto di allaccio con le utenze di cui al lotto B.

15. Le premesse innanzi svolte appaiono preliminari alla disamina dei quesiti posti dalle parti che, di seguito si analizzano, secondo i vari argomenti trattati.

Innanzitutto, alla luce di quanto emerso dalle deduzioni difensive, dalla documentazione depositata e dalle risultanze delle operazioni peritali, si è accertato che -ad oggi- non risultano completate tutte le opere previste dal Piano-Progetto approvato con delibera di G.M. n. 988 del 7 marzo 1990, dal progetto assentito con concessione edilizia n. 2812 del 10 ottobre 1991 e dal-

la DIA n. 11321 del 22 febbraio 2006 cosicché non può ritenersi completamente conseguito lo scopo consortile.

In particolare, nella relazione del 22 gennaio 2018, il C.T.U., Ing. Francesco Saggese, ha rilevato che le opere di urbanizzazione interne al comparto (strade e sottoservizi) relative alle traverse 1 e 3 risultano realizzate, mentre quelle riguardanti la traversa 2 sono "*realizzate solo in parte ed in completo stato di abbandono. Tanto la strada (solo a livello di massicciata), con le varie opere accessorie (marciapiedi non pavimentati, muri, etc.), quanto le reti infrastrutturali sotterranee (fognaria, etc.), nei loro elementi costitutivi principali (canali, pozzetti, etc.), risultano realizzate solo per un tratto di lunghezza di circa m 90, a delimitazione del quale è stato costruito, trasversalmente al tracciato della strada, un muretto non previsto in progetto*", mentre risultano del tutto mancanti, per la residua parte, pari a circa metri 70. Il tecnico ha, inoltre, aggiunto che: "*al fine del completamento della traversa n. 2, sarà quindi necessario ultimare le opere per il tratto mancante (strada, marciapiedi, sistemazione a verde, illuminazione, rete fognaria, etc.), nonché completare e rendere funzionali quelle già eseguite, il tutto secondo quanto previsto in progetto (salvo eventuali varianti che dovessero essere deliberate ed approvate), previo rilascio di nuovi titoli autorizzativi*".

Tali accertamenti effettuati dal consulente tecnico valgono a risolvere i quesiti nn. 1, 2 e 9 posti dagli istanti, precisando che la seconda parte del quesito n. 2, concernente la richiesta di accertamento della impossibilità di procedere allo scioglimento del Consorzio sino al conseguimento dello scopo consortile, non può che essere risolta in virtù delle specifiche disposizioni previste dallo Statuto, nonché di quelle dettate in generale in tema di associazioni non riconosciute, sulla base della volontà dell'assemblea dei consorziati, cui è rimessa la decisione su un eventuale scioglimento anticipato.

Parimenti, il Collegio precisa, relativamente alla seconda parte del quesito n. 9 -concernente la richiesta di costituzione o di declaratoria di servitù di allaccio del fabbricato di parte ricorrente alla fogna da realizzare alla traversa 2- che, in virtù di quanto disposto all'art. 10, lett c), dello Statuto, i consorziati sono obbligati al conferimento in favore del Consorzio della quota parte delle aree di loro proprietà, da utilizzarsi per le urbanizzazioni interne, esclusivamente sulla scor-

ta delle previsioni del Piano-Progetto approvato dall'Amministrazione comunale, e successive modifiche e variazioni.

16. In relazione ai quesiti numeri 3, 4 e 5 posti da parte ricorrente, fermo quanto già innanzi pronunciato, il Collegio rileva che lo sconfinamento nella proprietà Nunziato, in sede di esecuzione della condotta fognaria consortile, risulta accertato dal Tribunale di Benevento, con sentenza n. 948/06: di conseguenza, sul punto, non si può che richiamare quanto previsto all'art. 10, lett. c) dello Statuto, già innanzi esposto, in relazione all'obbligo in capo a ciascun consorziato di conferire quota parte del suolo di proprietà privata, per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione condominiali.

17. In relazione al quesito n. 6 posto da parte ricorrente, il Collegio ribadisce l'inadempimento del Consorzio rispetto al completamento delle opere interne previste ed, in particolare, al completamento della traversa 2 e dei sottostanti servizi, secondo quanto documentato dalle parti ed accertato, altresì, dal tecnico d'ufficio nominato.

18. In relazione ai quesiti n. 7 e n. 8, richiamando le considerazioni già innanzi esposte in riferimento al quesito n. 9, il Collegio rileva -preliminarmente- che, allo stato, per espressa ammissione di parte istante e per quanto accertato dal C.T.U., i titoli urbanistici ed edilizi rilasciati per l'esecuzione delle infrastrutture risulterebbero presumibilmente privi di efficacia, il che esclude che possa validamente pronunciarsi un qualsiasi ordine di esecuzione delle relative opere sulla base degli stessi.

In ogni caso, il Collegio ribadisce che il Consorzio, risultando inadempiente rispetto all'esecuzione delle citate opere, dovrà provvedere al relativo completamento in base a quei titoli ottenuti -se ancora efficaci- ovvero attraverso nuovi titoli amministrativi di cui dovrà munirsi, previa delibera consortile.

19. In ordine al quesito n. 10, il Collegio ritiene di dover respingere la domanda in esso contenuta, in quanto finalizzata ad una pronuncia esorbitante rispetto alla verifica delle obbligazioni assunte dal Consorzio in termini di conferimento di quote di suoli di proprietà privata, trattandosi di argomento che esula dalla clausola arbitrale.

20. Vanno, a questo punto, esaminati congiuntamente i quesiti n. 11 e n. 12, attraverso i quali gli istanti chiedono la condanna del Consorzio al ri-

sarcimento dei danni subiti, sia per i costi sopportati per la posa in opera della fossa settica (risultata necessaria per far fronte alle esigenze abitative in attesa del completamento dei lavori), sia per il disagio abitativo, nonché, come espressamente richiesto, "*per qualsiasi altro danno derivante dalla sentenza Nunziato-Consorzio*", con quantificazione anche in via equitativa.

Il Collegio ritiene che tale richiesta di risarcimento possa essere solo parzialmente accolta, in relazione ai costi sostenuti per la realizzazione della fossa settica, vale a dire sotto il solo profilo del danno patrimoniale.

Al contrario, in ordine alla richiesta di risarcimento del danno non patrimoniale, va rilevato che:

- i consorziati e, tra gli altri, lo stesso Avvocato Del Vecchio, in occasione di precedenti sedute assembleari (ed in particolare nelle sedute di febbraio ed aprile 1992), hanno espressamente previsto una suddivisione delle spese per l'esecuzione dei lavori in relazione alle singole traverse e mediante la costituzione di singoli condomini, al fine di procedere al completamento delle opere;
- benché, ad avviso del Collegio, come già rilevato, tanto non ha scalfito il principale obbligo assunto dal Consorzio di eseguire le opere previste dal Piano-Progetto e dai successivi elaborati in variante, prevedendo lo Statuto e l'atto costitutivo la costituzione di condomini solo all'esito del completamento dei lavori, appare opportuno -tuttavia- valutare il comportamento di tutti i consorziati e, quindi, anche della parte istante al fine di determinare la sussistenza o meno di un danno risarcibile sotto il profilo non patrimoniale.

Ciò posto, il Collegio ritiene, innanzitutto, che il cosiddetto danno non patrimoniale da disagio abitativo, quale danno-conseguenza, presuppone che di esso sia fornita specifica allegazione e prova, nel mentre non risulta agli atti che gli istanti abbiano fornito alcun elemento utile in tal senso.

D'altro canto, il consenso prestato dagli istanti ad un frazionamento anticipato del complesso in "condomini" (ovvero gruppi di lotti collegati alle singole traverse), seppur illegittima per quanto innanzi detto, assume una specifica valenza quale comportamento incidente ai fini della determinazione del danno stesso.

In definitiva, il Collegio ritiene di poter liquidare il solo danno patrimoniale pari ad € 3.500,00, oltre iva, già rivalutato all'attualità, respingendo,

invece, ogni altra richiesta di danno.

21. Le argomentazioni fin qui esposte rilevano anche ai fini della disamina e della soluzione dei controquesiti posti dal Consorzio.

Preliminarmente, va precisato che esula dalla clausola arbitrale e, dunque, dalla *potestas iudicandi* del Collegio ogni valutazione circa la conformità della realizzazione della unità abitativa dei coniugi Del Vecchio-Bottiglieri ai relativi titoli edilizi rilasciati.

In ogni caso, va aggiunto che il Consorzio non ha specificato in che termini tale costruzione -pur ove eseguita in difformità- possa integrare un illecito civile, idoneo a fondare l'interesse giudiziale alla proposizione del quesito stesso. In tal senso, quindi, il Collegio ritiene di non potersi esprimere in ordine alla domanda posta attraverso tale quesito.

22. In relazione al secondo controquesito, il Collegio, nel richiamare quanto già dedotto al precedente punto 20, rileva che le deliberazioni adottate dall'assemblea del Consorzio non possono ritenersi derogatorie delle disposizioni statutarie.

Va ribadito, infatti, che lo Statuto, all'art. 7, prevede espressamente che "*dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e condominiali, il Consorzio si trasforma in uno o più condomini per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti risultate comuni (strade, fogne, elettrodotto, ecc...) e non cedute al Comune a servizio degli edifici realizzati nel comparto, dopo aver fatto approvare, nei modi di legge, dall'Assemblea dei Soci le relative quote millesimali*".

Pertanto, la suddivisione in "traverse" era espressamente prevista solo all'esito della realizzazione delle opere interne di urbanizzazione: in ogni caso, le delibere agli atti, pur prevedendo il frazionamento tra i vari lotti della spesa complessiva, mediante un raggruppamento degli stessi per "traverse e/o condomini", non possono considerarsi come derogatorie dello Statuto.

23. Infine, in relazione al terzo controquesito, il Collegio recepisce integralmente, non avendo motivo di discostarsene, quanto accertato e dichiarato dal C.T.U. Ing. Saggese laddove, nel proprio elaborato peritale, ai fini del completamento della traversa 2, prevede la necessità di "*ultimare le opere per il tratto mancante (strada, marciapiedi, sistemazione a verde, illuminazione,*

rete fognaria, etc.), nonché completare e rendere funzionali quelle già eseguite, il tutto secondo quanto previsto in progetto (salvo eventuali varianti che dovessero essere deliberate ed approvate), previo rilascio di nuovi titoli autorizzativi."

24. Le spese del procedimento, sia quelle relative al funzionamento del Collegio ed al compenso agli Arbitri, sia quelle riguardanti l'onorario spettante al C.T.U. (liquidato in € 1.962,53, oltre iva e cassa previdenza, se e come dovute per legge), sia, infine, quelle inerenti la difesa dei coniugi Del Vecchio-Bottiglieri, vanno poste a carico del Consorzio "Nuovo Complesso Edilizio Pace Vecchia" ma solo nella misura di due terzi, per effetto dell'accoglimento parziale della domanda promossa dagli istanti.

P.Q.M.

Il Collegio Arbitrale, come sopra costituito, definitivamente pronunciando sulle domande ed eccezioni proposte dalle parti, così provvede:

accoglie, nei limiti di cui in motivazione, la domanda proposta dagli istanti e, per l'effetto:

- accertato e dichiarato che il Consorzio "Nuovo Complesso Edilizio Pace Vecchia" è inadempiente rispetto all'obbligo di completamento delle opere di urbanizzazione interne inerenti alla traversa 2, lo condanna alla relativa esecuzione per ultimare il tratto mancante nonché per completare e rendere funzionali quelle già eseguite, in conformità ai titoli amministrativi già rilasciati dal Comune di Benevento, se ancora efficaci, ovvero attraverso il rilascio, da parte degli enti competenti, di nuovi titoli abilitativi idonei all'esecuzione delle opere;
- accertato e dichiarato il diritto dei coniugi Del Vecchio-Bottiglieri al risarcimento dei soli danni patrimoniali patiti, condanna il Consorzio "Nuovo Complesso Edilizio Pace Vecchia" al pagamento della somma di € 3.500,00, oltre iva, già rivalutato all'attualità, oltre gli interessi nella misura legale dalla data odierna sino al soddisfo;

respinge, per quanto esposto in motivazione, tutte le altre domande proposte dagli istanti;

respinge, altresì, le richieste avanzate dal Consorzio con i quesiti sottoposti alla decisione del Collegio;

pone le spese di C.T.U. (pari ad € 1.962,53, oltre iva e cassa previdenza, se e come dovute per legge) per due terzi a carico del Consorzio "Nuovo Complesso Edilizio Pace Vecchia" e per un terzo a carico dei coniugi Del Vecchio-Bottiglieri, fermo restando il vincolo della solidarietà tra le parti del procedimento;

condanna il Consorzio "Nuovo Complesso Edilizio Pace Vecchia", alla refusione delle spese processuali sostenute da Del Vecchio Avv. Gaetano e Bottiglieri Prof.ssa Emilia che si liquidano per l'intero in € 4.500,00, che si pongono a carico del Consorzio nella misura dei due terzi, pari ad € 3.000,00 (di cui € 600,00 per la fase di studio, € 400,00 per la fase introduttiva, € 800,00 per la fase istruttoria ed 1.200,00 per la fase decisoria), oltre cassa previdenza avvocati ed iva come per legge;

pone le spese di funzionamento del Collegio Arbitrale ed i compensi agli Arbitri, liquidati con separata ordinanza, per due terzi a carico del Consorzio "Nuovo Complesso Edilizio Pace Vecchia" e per un terzo a carico dei coniugi Del Vecchio-Bottiglieri, fermo restando il vincolo della solidarietà tra le parti del procedimento.

Cosi deciso nella camera di consiglio del 5 marzo 2018, in Benevento alla Via Colonnette, presso la sede del Collegio.

Letto confermato e sottoscritto, in triplice originale, nel luogo e nella data sopra indicati.

Avv. Luigi GIULIANO — PRESIDENTE

Avv. Giovanna FUCCI — ARBITRO

Avv. Ugo CAMPESE — ARBITRO

Avv. Sonia CALABRESE — SEGRETARIO