

**Pubblicato il 21/10/2019**

**Sent. n. 600/2019**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria**

**Sezione Staccata di Reggio Calabria**

ha pronunciato la presente

### **SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 360 del 2009, proposto dal Comune di Reggio di Calabria, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Rosanna Costantino, con domicilio eletto presso il suo studio in Reggio Calabria, via Filippini,33;

contro

[omissis], in persona del legale rappresentante *pro tempore* non costituita in giudizio;

TAR Calabria, Reggio Calabria, sent. 21 ottobre 2019 n. 600

[omissis], nessuno dei quali costituiti in giudizio;

per l'esecuzione

in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 del codice civile della convenzione di lottizzazione rep. n. 22123 del 7 gennaio 1983.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 settembre 2019 il dott. Antonino Scianna e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### **FATTO e DIRITTO**

1. Con il ricorso in epigrafe il Comune di Reggio Calabria agisce ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, acchè siano adempiuti gli obblighi nascenti dalla convenzione di lottizzazione n. rep. [omissis] del [omissis].

Premette la difesa dell'amministrazione ricorrente che, in forza di atto per Notaio [omissis] rep. n. [omissis] in data [omissis], i signori [omissis], quale legale rappresentante della [omissis], proprietaria di un appezzamento di terreno sito nel Comune di Reggio Calabria, frazione [omissis], località [omissis], di mq. 10.783, contraddistinto al foglio [omissis], porzione di particelle [omissis], particelle [omissis] ed i signori [omissis], proprietari *pro indiviso*, di un appezzamento di terreno sito nella medesima località, di mq. 11.327, contraddistinto in catasto al foglio [omissis], porzione di particelle [omissis], proponevano al Comune di Reggio Calabria un piano di lottizzazione dei terreni di rispettiva proprietà.

Con deliberazione n. [omissis] del [omissis], il Consiglio Comunale di Reggio Calabria ha approvato il Piano di Lottizzazione relativo all'area in questione, della complessiva superficie di mq. 22.110. Le parti convenivano che 9.285 mq della superficie complessiva interessata dalla lottizzazione, sarebbero stati ceduti gratuitamente dai lottizzanti all'Amministrazione, in parte per destinarli a viabilità pubblica ed in parte per altri servizi di interesse pubblico.

La convenzione di lottizzazione veniva stipulata in data [omissis] presso la sede del Comune di Reggio Calabria (rep n. [omissis]) e, in forza di essa, il sig. [omissis], quale legale rappresentante della [omissis], [omissis] si impegnavano, tra l'altro, a cedere gratuitamente all'Amministrazione di Reggio Calabria, a richiesta di quest'ultima, le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards definiti dal DM 2.04.1968, così come indicate nel Piano di Lottizzazione nella Tav. 4, in ossequio alle prescrizioni riportate nella citata delibera del consiglio comunale n. [omissis] del [omissis].

2. Tanto premesso, poiché, nonostante i numerosi solleciti, né la [omissis] né [omissis] hanno adempiuto al loro obbligo di trasferire a titolo gratuito al Comune le aree in questione, con il ricorso in epigrafe, il comune di Reggio Calabria ha adito questo Tribunale, ai sensi dell'art. 2932 del codice civile, per ottenere il trasferimento coattivo delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, indicate dal Piano di Lottizzazione alla Tav. 4 e riportate in catasto al foglio di mappa [omissis] della sezione catastale di [omissis], corrispondenti alle aree campite come da legenda quali verde pubblico, attrezzature scolastiche, aree di interesse comune e parcheggio, per una superficie complessiva di mq. 7.176, facendo espressa riserva, di richiedere il trasferimento gratuito anche delle aree inerenti le opere di urbanizzazione primaria, allorquando verrà ottemperato l'obbligo del collaudo così come previsto in convenzione.

3. Le parti intimata ed i controinteressati non si sono costituiti.

All'udienza pubblica del giorno 5 aprile 2018, il procuratore della parte ricorrente ha rappresentato che la [omissis] si è sciolta e, conseguentemente, ha chiesto di essere autorizzato ad integrare il contraddittorio nei confronti dei nuovi assegnatari degli alloggi nonché della [omissis], risultata intestataria di alcune particelle oggetto dell'area della quale si chiede il trasferimento.

Con ordinanza collegiale n. 408 del 11.07.2018, il Tribunale ha autorizzato l'integrazione del contraddittorio nei confronti dei soggetti innanzi indicati, mediante notifica del ricorso e del provvedimento entro il termine di novanta giorni dalla comunicazione di essa, e successivo deposito in Segreteria delle copia notificata, entro giorni trenta dal perfezionamento per il destinatario dell'ultima notifica.

La difesa del Comune ricorrente, in data 6 settembre 2018, ha poi richiesto l'autorizzazione all'integrazione del contraddittorio mediante notifica del ricorso per pubblici proclami, in ragione del rilevante numero di controinteressati. Con ordinanza n. 439 del 13.09.2018, il Presidente del Tribunale ha autorizzato la notifica per pubblici proclami e, nei termini previsti, il Comune ricorrente ha provveduto ad effettuare le notifiche ed i depositi conseguenti.

Nessuno dei soggetti così intimati si è costituito in giudizio.

All'udienza pubblica del 20.02.2019, su richiesta di parte ricorrente, la causa è stata rinviata per la trattazione del merito all'udienza pubblica del 18 settembre 2019, all'esito della quale il ricorso è stato trattenuto in decisione.

4. Il ricorso è fondato e va accolto. È materia del contendere l'azione di accertamento dell'inadempimento da parte dei lottizzanti, degli obblighi da essi assunti nei confronti del Comune di Reggio Calabria con la convenzione di lottizzazione perfezionata il 7 gennaio 1983, con la richiesta di esecuzione in forma specifica dell'obbligazione di cessione delle aree interessate da opere di urbanizzazione secondaria, mediante pronuncia costitutiva di trasferimento della proprietà ai sensi e per gli effetti dell'art. 2932 del codice civile.

4.1. Il Collegio ritiene di dover, preliminarmente, affermare la giurisdizione del giudice amministrativo in ordine alle controversie riguardanti l'adempimento degli obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche connesse a lottizzazioni, in forza dell'art. 133, comma 1, lett. a) n. 2, del codice del processo amministrativo, in tema di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi integrativi o sostitutivi di provvedimento amministrativo che riserva alla giurisdizione esclusiva di questo plesso le controversie sulla materia in discorso (in termini, da ultimo, TAR Brescia 3 gennaio 2019 n. 11).

4.2. Va altresì sottolineato, per un verso, che le convenzioni urbanistiche hanno lo scopo di garantire che all'edificazione del territorio corrisponda, non solo l'approvvigionamento delle dotazioni minime

di infrastrutture pubbliche, ma anche il suo equilibrato inserimento in rapporto al contesto di zona (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 06 novembre 2009, n. 6947), per altro verso, come le obbligazioni connesse all'adempimento di dette convenzioni urbanistiche (vuoi afferenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, vuoi, come in questo caso, afferenti alla cessione delle aree destinate ad accoglierle), abbiano natura "*propter rem*" e, quindi, vadano adempiute non solo da chi ha stipulato la convenzione edilizia, ma anche da colui, se soggetto diverso, che richiede la concessione edilizia, da colui che realizza le opere di trasformazione edilizia e, come nel caso che ci occupa, dai successivi aventi causa (*ex multis* T.A.R. Campania, Napoli, sez. II, 9 gennaio 2017, n. 187).

4.3. Tanto premesso, osserva il Collegio come l'art. 2 della convenzione di lottizzazione stipulata il [omissis], Rep. [omissis] e versata in atti dal Comune ricorrente, vincoli i lottizzanti *alla cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards definiti dal decreto ministeriale 2.4.1968 ed indicate nel richiamato piano di lottizzazione nella Trav. N. 4, nel momento in cui l'amministrazione ne farà richiesta, con le prescrizioni riportate nella delibera del Consiglio Comunale n. 143 del 19.12.1981.*

In disparte ogni considerazione in ordine alla questione relativa all'esatta natura giuridica delle convenzioni urbanistiche, è importante evidenziare come esse, pacificamente, rientrano nel novero degli accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento amministrativo, per cui ad esse, ai sensi dell'art. 11 comma 2 della legge 241/1990, *si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili*, di conseguenza, la disciplina dell'inadempimento degli obblighi che le parti di dette convenzioni abbiano assunto è governata dalle regole del codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

Avendo dunque parte ricorrente allegato l'inadempimento della controparte ed assolto all'onere di provare il titolo fonte del proprio credito, i soggetti intimati avrebbero dovuto, dal canto loro, dare prova del corretto adempimento dell'obbligazione di cui è chiesta l'esecuzione, ovvero dell'esistenza di una causa impeditiva non imputabile, ai sensi dell'art. 1218 del codice civile (Consiglio di Stato sezione IV, 18 maggio 2016, n. 2000). In ragione della mancata costituzione in giudizio dei soggetti intimati tali prove sono mancate, di talchè la domanda di accertamento e condanna ai sensi dell'art. 2932 del codice civile deve essere accolta, avendo l'Amministrazione fornito anche sufficienti elementi per individuare i soggetti passivi ed il contenuto delle obbligazioni da adempiere.

5. Deve, in conclusione, essere accolta la domanda del Comune di Reggio Calabria volta ad ottenere, a termini della convenzione di lottizzazione stipulata il [omissis], Rep. [omissis], il trasferimento coattivo delle aree, relative alle opere di urbanizzazione secondaria, da assoggettare a cessione gratuita indicate alla Tav. 4 del ripetuto piano di lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Reggio Calabria n. [omissis] del [omissis] e riportate in catasto al foglio di mappa [omissis] della sezione catastale di [omissis], corrispondenti alle aree campite come da legenda quali verde pubblico, attrezzature scolastiche, aree di interesse comune e parcheggio, per una superficie complessiva di mq. 7.176.

Tutti gli eventuali aggiornamenti dei dati catastali sono posti a carico dei soggetti intimati inadempienti che dovranno affrontare ogni onere.

Sussistono giusti motivi per dichiarare la non ripetibilità delle spese di lite tra tutte le parti in causa.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria, Sezione Staccata di Reggio Calabria, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto così provvede:

- dichiara l'obbligo dei soggetti intimati, di trasferire al Comune di Reggio Calabria il diritto di proprietà delle aree, relative alle opere di urbanizzazione secondaria, indicate alla Tav. 4 del piano di lottizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale di Reggio Calabria n. [omissis] del [omissis] e riportate in catasto al foglio di mappa [omissis] della sezione catastale di [omissis],

corrispondenti alle aree campite come da legenda quali verde pubblico, attrezzature scolastiche, aree di interesse comune e parcheggio, per una superficie complessiva di mq. 7.176.

- dispone conseguentemente, ai sensi dell'articolo 2932 del codice civile, il trasferimento a titolo gratuito in favore del Comune di Reggio Calabria del diritto di proprietà suddetto, ordinando al competente Conservatore dei registri immobiliari di procedere alle relative trascrizioni, con esonero da ogni sua responsabilità al riguardo ed oneri a carico dei soggetti intimati inadempienti;

- dichiara non ripetibili le spese di lite tra tutte le parti in causa.

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

Così deciso in Reggio Calabria nella camera di consiglio del giorno 18 settembre 2019 con l'intervento dei magistrati:

Caterina Criscenti, Presidente

Andrea De Col, Referendario

Antonino Scianna, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Antonino Scianna

IL PRESIDENTE

Caterina Criscenti

IL SEGRETARIO