

**Pubblicato il 13/01/2020**

**Sent. n. 27/2020**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna**

**(Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 80 del 2019, proposto da [omissis], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Nicola Pilleri, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Carloforte, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Carlo Tack, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

nei confronti

[omissis], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Martino Margiotta e Gian Marco Filippini, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

- dell'ordinanza emessa dal Responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Demanio del Comune di Carloforte il [omissis], la n. [omissis], notificata il [omissis] (doc. 1), con la quale è stato ingiunto alla ricorrente il pagamento della somma complessiva di 75.374,72 euro, a titolo contributo di costruzione, aumentato delle sanzioni pecuniarie per il ritardato pagamento, oltreché dei relativi interessi legali, in forza della concessione edilizia n. [omissis] del [omissis], rilasciata dal Comune di Carloforte per la ristrutturazione e ampliamento dell'[omissis] in Carloforte (doc. 2).

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Carloforte e di [omissis] in liquidazione;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 ottobre 2019 il dott. Giorgio Manca e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. – [omissis] espone di essere proprietaria dell'[omissis], per averlo acquistato dalla [omissis], in virtù del contratto di cessione del ramo d'azienda, stipulato con atto del [omissis].

L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione ed ampliamento ad opera dell'originaria proprietaria, la [omissis], assentiti dal Comune di Carloforte con la concessione edilizia n. [omissis].

2. - Con il ricorso in esame, la società chiede l'annullamento dell'ordinanza [omissis], con la quale il responsabile dell'Area Urbanistica, Edilizia Privata e Demanio del Comune di Carloforte ha ingiunto alla società ricorrente il pagamento della somma complessiva di 75.374,72 euro, a titolo di contributo di costruzione, dovuto per il rilascio della predetta concessione edilizia n. [omissis]. Il procedimento

è stato avviato con la comunicazione del [omissis], indirizzata sia alla [omissis] ([omissis] nella quale è stata fusa per incorporazione la [omissis], originaria titolare della concessione edilizia) che alla [omissis], nel frattempo divenuta proprietaria dell'immobile oggetto della ristrutturazione. In risposta al sollecito di pagamento dei contributi di costruzione, la [omissis], per il tramite dei propri legali, comunicava al Comune di Carloforte di avere ceduto alla [omissis] il ramo d'azienda comprendente anche la struttura oggetto della concessione edilizia, sostenendo che in ragione della cessione la [omissis] fosse l'unica obbligata al pagamento, data la natura reale dell'obbligazione da contributo di costruzione.

3. - Avverso il provvedimento impugnato, la società ricorrente deduce la violazione degli articoli 16, 42 e 43 del D.P.R. n. 380 del 2001 e degli articoli 3 e 19 della legge Regione Sardegna n. 23 del 1985, sostenendo che, avendo acquistato l'immobile in data successiva all'ultimazione dei lavori e non essendo mai stata intestataria del relativo permesso di costruire, né avendo in alcun modo partecipato alla realizzazione delle opere assentite, non è soggetto passivo del rapporto obbligatorio relativo al contributo di costruzione. L'obbligo del pagamento del contributo di costruzione non può che gravare sui soggetti che si avvalgono del permesso di costruire e cioè l'originario intestatario del permesso e i successivi intestatari fino alla data della ultimazione dei lavori assentiti. Anche se l'obbligazione ha natura reale, ciò vale esclusivamente per i soggetti che si sono succeduti nella titolarità del permesso di costruire e nella realizzazione delle opere fino alla loro ultimazione e non invece per il successivo acquirente a titolo particolare che non abbia concorso all'esecuzione dei lavori assentiti. L'ingiunzione di pagamento impugnata è, quindi, illegittima, perché individua la [omissis] quale soggetto passivo dell'obbligazione da contributo di costruzione, trascurando il fatto che la stessa non è mai stata intestataria della concessione edilizia, né ha realizzato le opere assentite, avendo solo acquistato l'immobile oggetto della concessione edilizia n. [omissis] soltanto il 22 novembre 2011, quando oramai i lavori assentiti erano da tempo ultimati.

4. - In via subordinata, eccepisce l'intervenuta prescrizione del credito da contributo di costruzione e del credito conseguente all'applicazione della sanzione pecuniaria per il ritardato pagamento del medesimo contributo.

5. - Si è costituito in giudizio il Comune di Carloforte, chiedendo che il ricorso sia respinto.

6. - Si è costituita in giudizio anche la [omissis], al fine di rilevare l'inammissibilità della chiamata in causa effettuata dalla ricorrente [omissis] ed eccepire il proprio difetto di legittimazione a intervenire nel processo, considerato che la sua posizione non può essere equiparata a quella del controinteressato (non avendo alcun interesse alla conservazione dell'ordinanza impugnata) e che le eventuali questioni relative ai rapporti tra la [omissis], in ragione della cessione d'azienda intervenuta tra le due società, fuoriescono dalla giurisdizione amministrativa.

7. - Alla pubblica udienza del 16 ottobre 2019, la causa è stata trattenuta in decisione.

8. - Il ricorso è infondato.

9. - Preliminarmente, deve essere accolta l'eccezione di difetto di legittimazione a resistere, formulata da Bologna 2010, considerato che la società non ricava dall'ordinanza impugnata alcuna utilità, né è destinataria di effetti giuridici vantaggiosi derivanti dalla stessa ordinanza.

Pertanto, la società deve essere estromessa dal processo.

10. - Passando al merito, le argomentazioni allegare dalla ricorrente non possono essere condivise alla luce del costante orientamento della giurisprudenza del Consiglio di Stato (cfr. sez. IV, 30 novembre 2011, n. 6333; sez. IV, 23 novembre 2018, n. 6624) e della Cassazione (cfr., ex multis, Cass. civ., sez. II, 28 giugno 2013, n. 16401) che affermano la natura reale o "propter rem" delle obbligazioni di pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, sicché le stesse, caratterizzate dalla stretta inerenza alla res e destinate a circolare unitamente ad essa per il carattere dell'ambulatorietà che le contraddistingue, gravano anche sull'acquirente nel caso di trasferimento del bene.

11. - Né possono essere utilmente richiamati i precedenti giurisprudenziali invocati dalla ricorrente, che attengono a una diversa fattispecie, ossia l'ipotesi dell'adempimento delle obbligazioni previste nella convenzione di lottizzazione aventi ad oggetto l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e i

relativi costi (obbligazione che, pur avendo natura reale, non si estende – per costante giurisprudenza della Cassazione [si veda Cass., III sez. civ., 20 agosto 2015, n. 16999] – nemmeno ai soggetti che utilizzano per una loro diversa edificazione le opere di urbanizzazione realizzate da altri, senza avere con questi alcun rapporto, e che, per ottenere la loro diversa concessione edilizia, devono pagare al Comune concedente, per loro conto, i relativi oneri di urbanizzazione).

12. - Nel caso di specie, inoltre, rileva la disciplina applicabile in virtù della intervenuta cessione del ramo d'azienda (comprensiva dell'immobile su cui furono eseguiti i lavori oggetto della concessione edilizia), posto che, ai sensi dell'art. 2560, secondo comma, del codice civile, l'acquirente della azienda risponde dei debiti inerenti all'esercizio dell'azienda ceduta, anteriori al trasferimento, se essi risultano dai libri contabili obbligatori (per cui, chi voglia far valere i corrispondenti crediti contro l'acquirente dell'azienda ha l'onere di provare, fra gli elementi costitutivi del proprio diritto, anche detta iscrizione: cfr. Cass. civ., sez. VI, 26 settembre 2017, n. 22418).

Nel contratto di cessione del ramo d'azienda, le parti hanno previsto che la società alienante (la [omissis]) è tenuta a rifondere alla società acquirente quanto quest'ultima fosse tenuta a pagare ai creditori dell'azienda ceduta, per effetto della norma di cui all'articolo 2560 del codice civile. Sulla questione, la Cassazione ha precisato (si veda Cass. civ., Sez. 1, 3 ottobre 2011, n. 20153) che la previsione, di cui al secondo comma dell'art. 2560, della solidarietà dell'acquirente dell'azienda nella obbligazione relativa al pagamento dei debiti dell'azienda ceduta è posta a tutela dei creditori di questa, e non dell'alienante, sicché, essa non determina alcun trasferimento della posizione debitoria sostanziale, nel senso che il debitore effettivo rimane pur sempre colui cui è imputabile il fatto costitutivo del debito, e cioè il cedente, nei cui confronti può rivalersi in via di regresso l'acquirente che abbia pagato, quale coobbligato in solido, un debito pregresso dell'azienda, mentre il cedente che abbia pagato il debito non può rivalersi nei confronti dell'eventuale coobbligato in solido.

Pertanto, il Comune, nella qualità di titolare del credito relativo al costo di costruzione, può pretendere l'adempimento nei confronti della [omissis] (acquirente dell'azienda).

13. – Anche l'eccezione di prescrizione non è fondata, considerato che l'amministrazione ha interrotto il decorso del termine con la richiesta di pagamento dell'8 settembre 2009 (doc. 1 del Comune), con la conseguenza che, nel caso di specie, la prescrizione (cui è applicabile l'ordinario termine decennale: si veda Consiglio di Stato, Ad. Plen., 30 agosto 2018, n. 12), non è maturata.

14. - Il ricorso, in conclusione, deve essere integralmente rigettato.

15. - Considerata la peculiarità della vicenda esaminate, le spese del giudizio devono essere compensate tra le parti.

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

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna, Sezione Prima, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, previa estromissione della [omissis], lo rigetta. Spese compensate.

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

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 16 ottobre 2019 con l'intervento dei magistrati:

Dante D'Alessio, Presidente

Tito Aru, Consigliere

Giorgio Manca, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Giorgio Manca

IL PRESIDENTE

Dante D'Alessio

IL SEGRETARIO