

**Pubblicato il 14/04/2020**

**Sent. n. 208/2020**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria**

**(Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 123 del 2019, proposto da Comune di Chiavari, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Davide Squeri, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

[omissis], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Andrea Pericu, Luigi Ceffalo, Alessandro Bonati, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Andrea Pericu in Genova, via Martin Piaggio, 17/7;

per l'accertamento

A) dell'inadempimento del [omissis] all'obbligazione di trasferimento a titolo gratuito dei beni immobili indicati ottemperanza alla disciplina urbanistica comunale e alla Convenzione 7.10.2004 e per l'adozione, ai sensi dell' art. 2932 cc, di sentenza produttiva degli effetti del trasferimento a titolo gratuito "contro" [omissis] e "a favore" del Comune di Chiavari della piena proprietà degli immobili indicati nella Convenzione 7 ottobre 2004;

B) dell'inadempimento del [omissis] all'obbligazione di dotare ex art. 11.02.1 NA PRG adottato nonché art. 41 *sexies* l. 1942/1150 i beni immobili da trasferire – in forza di Convenzione 7.10.2004- al Comune di Chiavari di n. 7 posti auto pertinenziali.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di [omissis];

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 12 febbraio 2020 il dott. Luca Morbelli e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO**

Con ricorso notificato in data 8 febbraio 2019 e depositato il successivo 21 febbraio 2019 il Comune di Chiavari ha formulato le domande in epigrafe.

Il Comune ha esposto nella narrativa in fatto quanto segue.

[omissis] ebbe ad acquistare, con rogito Notaro Rizzo in data 16 marzo 2001, l'immobile costituente [omissis] nel centro di Chiavari censito NCEU Chiavari fg. [omissis], mapp. [omissis] sub [omissis]. [omissis], successivamente, presentò un progetto volto alla trasformazione dell'edificio preesistente in un nuovo edificio costituito da cinque piani fuori terra e uno interrato, da adibire a destinazioni private, commerciale, direzionale e residenziale e, in parte, a destinazioni pubbliche (uffici pubblici

e mercatino del pesce), con copertura del marciapiede, per realizzare portici, nonché altre opere di urbanizzazione al di fuori del compendio immobiliare.

Gli obblighi del soggetto attuatore nei confronti del Comune di Chiavari sono stati definiti nella Convenzione a rogito Notaro Santoro 7.10.2004 rep. 26.581 racc. 4108 registrata a Chiavari il 1.10.2004 e trascritta in data 14.10.2004 al reg. part. 7553 reg. gen. 10425.

La convenzione ha previsto all'art. 3, tra le altre, le seguenti obbligazioni:

realizzazione e cessione in proprietà a favore del Comune di Chiavari di non meno di mq 400 dell'edificio ricostruito, ubicati ai piani terreno e primo, quali opere di urbanizzazione secondaria;

realizzazione e cessione in proprietà a favore del Comune di Chiavari, al piano terra del predetto edificio, di mq 120 di superficie interna per uso commerciale accessorio/servizi (mercatino del pesce ed altro) e di mq 183,70 di superficie esterna dotata di copertura, con tettoia sui tre lati preliminari perimetrali, quali opere di urbanizzazione secondaria;

acquisto di 7 posti auto siti nel comune di Chiavari facenti parte dell'autorimessa Gaetano Salvemini, costituenti i 167 mq di superficie minima da destinarsi a parcheggi (ex art 41 *sexies* nonché ex art. 11 NA PRG in allora vigente), pertinenziali agli immobili da trasferire al Comune di cui ai precedenti punti nn. 1 e 2.

Alle obbligazioni di cui sopra punto n. 1), inoltre, si è aggiunta l'obbligazione accessoria di dotare, ex art. 11.02.1 NA PRG, nonché art. 41 *sexies* l. 1942/1150, i beni immobili da trasferire – in forza di Convenzione 7.10.2004 - al Comune di Chiavari di n. 7 posti auto pertinenziali.

Gli immobili siti al piano terra e al primo piano sono stati posti nella disponibilità materiale del Comune, ai sensi dell'art. 8 della Convenzione, senza che, tuttavia, l'impresa trasferisse la proprietà degli stessi.

Analogamente, sarebbe stata disattesa l'obbligazione di dotare i beni immobili di n. 7 posti auto pertinenziali.

Il Comune di Chiavari ha, pertanto, proposto ricorso al fine di ottenere una sentenza del giudice amministrativo, giusta la previsione di una ipotesi di giurisdizione esclusiva ai sensi dell'art. 133, comma 1 lett. a n. 2 c.p.a., che tenga luogo del contratto di trasferimento non concluso ai sensi dell'art. 2932 c.c. e che accerti l'esistenza di un diritto reale d'uso in favore dei beni di cui sopra su sette posti auto pertinenziali.

Si è costituita in giudizio [omissis], eccependo la prescrizione del diritto azionato dal Comune ricorrente.

All'udienza del 12 febbraio 2020, il ricorso è passato in decisione.

## **DIRITTO**

1. Il ricorso è rivolto ad ottenere l'emanazione di una sentenza che tenga luogo, ai sensi dell'art. 2932 c.c., del contratto con cui un soggetto attuatore avrebbe dovuto trasferire al Comune di Chiavari determinati immobili, in attuazione della convenzione 7 ottobre 2004.

2. Il Comune di Chiavari ha formulato due domande.

Con la prima, ha chiesto al giudice di emettere una sentenza sostitutiva ex art. 2932 c.c. del contratto di trasferimento della proprietà dei beni indicati all'art. 3, punto a), della convenzione 7 ottobre 2004.

Con la seconda, ha chiesto al giudice di accertare la sussistenza di un diritto reale d'uso a favore dei beni trasferendi su n. 7 posti auto.

Controparte ha eccepito la prescrizione della prima obbligazione e l'insussistenza ovvero, in subordine, la prescrizione della seconda.

3. Il ricorso è fondato.

4. Quanto alla prima domanda, il Collegio rileva quanto segue.

La Convenzione a rogito Notaro Santoro 7.10.2004, rep. 26.581, racc. 4108, registrata a Chiavari il 1.10.2004 e trascritta in data 14.10.2004, al reg. part. 7553, reg. gen. 10425, ha previsto all'art. 3 gli obblighi in capo al soggetto attuatore.

L'art. 3 in particolare ha previsto: "a) realizzazione e cessione in proprietà a favore del Comune di Chiavari di non meno di mq 400 dell'edificio ricostruito ubicati ai piani terreno e primo come da planimetrie allegate sub C1 e C2 e colorate in giallo quali opere di urbanizzazione secondaria. b) realizzazione e <<cessione in proprietà a favore del Comune di Chiavari al piano terra del predetto edificio di mq 120 di superficie interna per uso commerciale accessorio/servizi (mercato del pesce ed altro) e di mq 183,70 di superficie esterna dotata di copertura con tettoia sui tre lati preliminari perimetrali, quali opere di urbanizzazione secondaria e che risultano dalla planimetria allegata C1>>. c) Trasformazione in portone di una o di due aperture dell'ufficio anagrafe poste nella sede comunale con installazioni di nuovo i cancelli, illuminazione adeguata e sistemazione dell'area retrostante con pavimentazione ed arredo urbano come da capitolato e progetto come per di urbanizzazione secondaria; prestazione sostituibile almeno in parte con il versamento della somma di 64.557,11. d) Installazione in piazza della torre di due punti di pubblica illuminazione nonché pavimentazione del tratto di via Gagliardo quali opere di urbanizzazione primaria. e) Realizzazione dell'illuminazione pubblica e rifacimento del marciapiede nel tratto compreso tra Piazza della Torre Via Delpino quale opera di urbanizzazione primaria. f) Assunzione dell'obbligo da parte della società di acquistare numero 7 posti auto siti nel comune di Chiavari facenti parte dell'autorimessa Gaetano Salvemini come da planimetria C3 (per il costo complessivo di euro 108.455,94) costituenti i 167 mq di superficie minima da destinarsi a parcheggi (ex art 41 sexies nonché ex art. 11 NA PRG in allora vigente) pertinenti agli immobili da trasferire al Comune (400 mq + 183,70 mq + 120 mq [supra "a" "b"])"

Relativamente alla previsione di cui all'art. 3, lettera a), risulta che la società resistente abbia effettivamente realizzato le opere e che queste ultime siano state messe a disposizione del Comune, senza, tuttavia, una formalizzazione del trasferimento della proprietà delle stesse.

Tale circostanza, affermata in ricorso, non è stata smentita dalla resistente e deve ritenersi pacifica in causa.

4. a) L'eccezione di prescrizione sollevata dalla società resistente non è fondata.

4. a) 1. A tal riguardo occorre rilevare, preliminarmente, come le obbligazioni nascenti dalle convenzioni urbanistiche siano soggette a prescrizione, come ritenuto dalla più recente giurisprudenza.

Invero a fronte di un orientamento che si è in passato espresso negativamente sul tema della prescrivibilità delle obbligazioni derivanti da una convenzione urbanistica (C.S., V, 31 agosto 2017, n. 4144; C.S. IV, 26 agosto 2014, n. 4278), da ultimo la giurisprudenza amministrativa (C.G.A., 30 settembre 2019, n. 848; TAR Piemonte, II, 26 febbraio 2019, n. 221) ha ritenuto la prescrivibilità dei diritti derivanti dalle convenzioni urbanistiche.

4. a) 2. Acclarata la prescrivibilità degli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche nell'ordinario termine di prescrizione decennale (art. 2946 c.c.), occorre accertare il *dies a quo* della prescrizione che viene genericamente individuato dal Codice civile nel momento in cui il diritto può essere fatto valere (art. 2935 c.c.).

Nella specie soccorre il testo della convenzione 7 ottobre 2004 che, all'8, ha previsto: "*La società, come sopra rappresentata, comunicherà ai sopra indicati Uffici del Comune l'ultimazione dei lavori entro dieci giorni dalla stessa. Entro due mesi da tale data dovranno essere effettuati per tutte le opere il collaudo statico ed amministrativo e tutti gli altri collaudi occorrenti o rilasciato il certificato di regolare esecuzione, a scelta del Comune di Chiavari, con onere a carico della società, dovrà essere inoltre acquisito il certificato d'uso. Entro un mese dall'espletamento di tale incombenza, in caso di esito positivo, dovrà essere stipulato il contratto definitivo, da registrarsi e da trascriversi a cura e spese della Società, nel testo che sarà predisposto dal Comune di Chiavari, di cessione all'Ente, osservando le prescrizioni dell'art. 14 (quattordici) della presente convenzione, della proprietà di tutte le opere pubbliche, ivi comprese le aree, aventi natura di urbanizzazione delle quali è previsto il trasferimento all'Ente, ove non già di proprietà comunale, con contestuale consegna delle stesse, tramite formale verbale. Il Comune di Chiavari ha comunque la possibilità di avere la consegna anticipata, con relativa immediata immissione nel possesso*".

La convenzione ha individuato il *dies a quo* della prescrizione nel mese successivo all'esito positivo del collaudo.

Il rilascio del certificato di collaudo complessivo relativo alle “*parti d'opera identificate alle lettere 'a', 'b', 'd' 'e' dell'art. 3 della convenzione*” è avvenuto, dopo che anteriormente erano intervenuti collaudi parziali, in data 26 luglio 2005 (doc. 9, prod. resistente 9 aprile 2019), onde è da tale data che è iniziato a decorrere il termine prescrizionale.

A tal riguardo, non hanno pregio le osservazioni del Comune secondo cui: a) il *dies a quo* del termine di prescrizione andrebbe individuato soltanto dopo che il collaudo ebbe ad assumere carattere definitivo, ossia decorsi due anni dalla sua emissione; b) il *dies a quo* del termine di prescrizione sarebbe da posticipare rispetto al termine di adempimento decennale per l'attuazione dello strumento urbanistico attuativo; c) il *dies a quo* del termine di prescrizione sarebbe poi ulteriormente da posticipare in ragione dell'intervenuta proroga *ex lege* delle convenzioni urbanistiche.

Il Collegio osserva come il tenore della convenzione non facesse riferimento al momento in cui il Collaudo fosse divenuto definitivo, ma semplicemente all'esito positivo dello stesso.

Quanto al secondo profilo il Collegio non può che richiamare l'orientamento della sezione secondo cui l'obbligazione del privato relativa alla cessione all'Ente pubblico di aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria diviene esigibile con la scadenza della convenzione relativa al piano di lottizzazione (in caso di mancata ultimazione delle opere nei termini), o con l'ultimazione delle opere medesime (se avvenuta prima di detta scadenza), con la conseguenza che il decorso del termine di prescrizione non è ipotizzabile prima di tali momenti, in quanto un'inerzia ingiustificata può verificarsi soltanto da quando il diritto poteva essere esercitato, ma non lo è stato. In altre parole, il termine iniziale a partire dal quale occorre computare il decennio prescrizionale dei piani di lottizzazione non può identificarsi nell'ultimo giorno dell'efficacia decennale del piano di lottizzazione, bensì nella data di perfezione e di efficacia del titolo convenzionale che costituisce l'atto genetico fondativo dei pretesi diritti scaturenti dalla convenzione di lottizzazione e dei correlativi obblighi delle parti, ovvero dal diverso termine di durata del rapporto convenzionale eventualmente stabilito pattiziamente. Impostazione, questa, da ritenersi senz'altro preferibile e più coerente con l'inquadramento dogmatico della convenzione di lottizzazione, nell'ambito degli accordi amministrativi di cui all'art. 11 l. n. 241 del 1990. Se parte ricorrente invoca quel “contratto”, quale fonte delle obbligazioni inadempite, è a quell'atto genetico che occorre far riferimento per determinare la durata di efficacia del rapporto e delle relative obbligazioni, fino alla prescrizione dei diritti da esso scaturenti (TAR Liguria, I, 18 maggio 2016, n. 506).

Quanto al terzo profilo, l'art. 30, comma 3-bis, d.l. 69/13 conv in l. 98/13 stabilisce: “*Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni*”.

Orbene è evidente che tale disposizione trovi applicazione ai termini e alle convenzioni non ancora scaduti, non essendo possibile disporre la proroga di termini scaduti in difetto di espressa previsione.

4. a) 3. Nella specie il termine per la realizzazione delle opere era scaduto, essendo le stesse, al momento di entrata in vigore del d.l. 69/13, realizzate e collaudate da sei anni.

4. b) Neppure è possibile ravvisare una rinuncia alla prescrizione, atteso che nessun comportamento abdicativo inequivoco è stato posto in essere successivamente al compiersi della prescrizione.

L'immissione dell'amministrazione nel possesso dei beni, come pure gli atti ricognitivi, sono intervenuti, infatti, prima che si maturasse la prescrizione, onde a tale fattispecie trova applicazione il disposto dell'art. 2937, comma 2 c.c. secondo cui la prescrizione è rinunciabile solo quando questa si sia compiuta.

4. c) Il Comune, sotto altro profilo, sostiene che vi sia stato da parte della resistente il riconoscimento del diritto che, ai sensi dell'art. 2944 c.c., determina l'interruzione della prescrizione.

Tale prospettazione merita accoglimento.

Il riconoscimento del diritto da parte del debitore determina l'interruzione della prescrizione ai sensi dell'art. 2944 c.c. che recita: *“La prescrizione è interrotta dal riconoscimento del diritto da parte di colui contro il quale il diritto stesso può essere fatto valere”*.

La giurisprudenza ha precisato che: *“il riconoscimento dell'altrui diritto non ha natura negoziale, ma costituisce un atto giuridico in senso stretto di carattere non recettizio, che non richiede in chi lo compie una specifica intenzione ricognitiva, occorrendo solo che esso rechi, anche implicitamente, la manifestazione della consapevolezza dell'esistenza del debito e riveli il carattere della volontarietà”* (Cass. Civ, II, 12 aprile 2018, n. 9097).

Nella specie il Comune ha prodotto in giudizio la raccomandata 8 febbraio 2006, avente ad oggetto l'adempimento della convenzione, con cui [omissis], dopo avere richiamato la convenzione 7 ottobre 2004, afferma di avere adempiuto a tutti gli obblighi posti a proprio carico, chiedendo, tra l'altro la *“predisposizione del contratto definitivo di trasferimento della proprietà di tutte le opere pubbliche al Vostro Ente con contestuale avveramento degli obblighi tutti contenuti nella sopra richiamata convenzione”* (doc n. 20 prod. Comune di Chiavari 20 gennaio 2020).

Mediante tale atto il [omissis] ha inequivocabilmente riconosciuto il diritto del Comune di Chiavari. Da quel momento il termine decennale della prescrizione ha nuovamente iniziato a decorrere.

Poiché i primi atti interruttivi della prescrizione sono stati notificati dal Comune in data 19 novembre 2015 il diritto del Comune, contrariamente a quanto eccepito dalla resistente, non risulta dunque prescritto.

5. Pertanto, in esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre, deve essere disposto il trasferimento al comune degli immobili di cui all'art.3, lett. a), della convenzione 7 ottobre 2004, con la conseguente trascrizione della presente sentenza nei registri immobiliari.

6. Alla stessa conclusione deve giungersi per quanto riguarda la domanda di dotare ex art. 11.02.1 NA PRG adottato, nonché art. 41 sexies l. 1942/1150, i beni immobili da trasferire – in forza di Convenzione 7.10.2004- al Comune di Chiavari di n. 7 posti auto pertinenziali.

6. a) A tal riguardo, occorre precisare come nella convenzione 7 ottobre 2004 fosse stato previsto un obbligo in carico alla [omissis] di acquistare 7 posti auto dal Comune ubicati in altra autorimessa, collocata in uno stabile distinto.

Tale obbligazione era stata contemplata in quanto, per effetto di sopravvenuti limiti alla edificazione, non era stato possibile realizzare un idoneo numero di posti auto nell'edificio oggetto dell'intervento edilizio.

Sulla base del tenore letterale della convenzione, dunque, l'unico obbligo a carico della resistente sarebbe quello di acquistare i posti auto dal Comune, ma non già di assoggettarli a vincolo reale d'uso in favore del Comune.

In realtà, deve rilevarsi come tale obbligo fosse previsto non solo dall'art. 41 sexies l. 1150/1942 nel testo *ratione temporis* applicabile, ma anche dall'art. 11.02.1 delle norme di attuazione del prg vigente nonché, da ultimo, dalla concessione edilizia 31 dicembre 2001 n. 10993, che espressamente conteneva tale prescrizione (doc n. 40, prod. Comune di Chiavari 22 gennaio 2020).

In particolare la concessione ha stabilito espressamente: *“Dovranno comunque essere soddisfatti tutti gli impegni e le condizioni a carico del concessionario contenute nell'atto unilaterale d'obbligo allegato sub E e alla deliberazione del CC n. 27/01 e quelle relative agli spazi a parcheggio da destinarsi agli uffici pubblici comunali individuati all'esterno del perimetro dello SUA in argomento all'interno dell'autosilos in fase di realizzazione in corso Lima”*.

Poiché la concessione edilizia ben può essere fonte di obbligazioni e non è stata impugnata, non vi è dubbio sulla sussistenza a carico della resistente dell'obbligazione di trasferire al Comune l'uso esclusivo di tali posti auto

Né può ritenersi che, con la convenzione urbanistica 7 ottobre 2004, le parti avessero inteso sostituire tale obbligo di asservimento con uno di acquisto, atteso che siffatta conclusione non è espressamente contemplata, né può essere ricavata per implicito.

In realtà, alla luce delle vicende pregresse, la previsione della convenzione appare finalizzata proprio alla instaurazione del vincolo pertinenziale. Invero, non potendo l'immobile contenere tali posti auto

e, verosimilmente, essendo difficile per la società procurarseli sul mercato, tali posti auto sono stati acquistati dal Comune.

6. b) Del pari, infondata, deve ritenersi l'eccezione di prescrizione per le stesse ragioni sostanziali espresse sub 4. c).

L'obbligazione di asservimento dei posti auto deve, infatti, ritenersi accessoria a quella principale consistente nell'obbligazione di trasferimento dei beni al Comune, derivando tale carattere di accessorietà sia dalla legge che dalla concessione edilizia 31 dicembre 2001 n. 10993.

Ne consegue che la prescrizione dell'obbligazione accessoria deve seguire le stesse sorti di quella dell'obbligazione principale. L'interruzione della prescrizione dell'obbligazione principale, pertanto, spiega effetti anche nei confronti dell'obbligazione accessoria.

Da altro punto di vista, in ogni caso, posto che la prescrizione inizia a decorrere dal momento in cui il diritto può essere fatto valere, il diritto ad ottenere l'accertamento del vincolo d'uso sui posti auto a favore dei beni trasferendi può essere fatto valere soltanto dal momento dell'effettivo trasferimento dei beni a favore dei quali il diritto reale d'uso deve essere costituito. Tale trasferimento avverrà solo per effetto della presente sentenza.

Il diritto, pertanto, non può ritenersi prescritto.

7. La domanda risarcitoria deve, invece, essere respinta, per difetto di prova del danno, in quanto il Comune ha ottenuto l'immissione nel possesso dei beni di cui si discute, continuando a percepire le relative imposte dalla attuale resistente.

8. Le spese seguono la soccombenza

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

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria (Sezione Prima) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto trasferisce in favore del Comune di Chiavari, Piazza dell'Orto n. 1 P.I. e C.F.00592160105 contro il [omissis] la proprietà dei seguenti beni:

1. [omissis];

2. [omissis];

3. [omissis];

4. [omissis];

5. [omissis];

6) quota indivisa dei beni da intendersi condominiali per regolamento e comunque per legge e con ogni servitù attiva e passiva e, a prescindere da inesattezze catastali, comunque nella consistenza di cui alle planimetrie allegate alla Convenzione 7 ottobre 2004.

Accerta la sussistenza di un diritto reale d'uso, in favore delle predette unità immobiliari, sui beni, consistenti in posti auto, siti nell'autosilos sito in Chiavari Corso Lima-Via Ghio contraddistinti come segue:

1) posto auto n. [omissis];

2) posto auto n. [omissis];

3) posto auto n. [omissis];

4) posto auto n. [omissis];

5) posto auto n. [omissis];

6) posto auto n. [omissis].

Respinge la domanda risarcitoria.

Condanna la resistente al pagamento, in favore del Comune ricorrente delle spese di giudizio che si liquidano in complessivi € 4.000, 00 (quattromila/00) oltre IVA e CPA come per legge.

Ordina al Conservatore dei registri immobiliari di Chiavari di eseguire le trascrizioni conseguenti alla presente sentenza.

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

Così deciso in Genova nella camera di consiglio del giorno 12 febbraio 2020 con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Caruso, Presidente

Luca Morbelli, Consigliere, Estensore

Richard Goso, Consigliere

L'ESTENSORE

Luca Morbelli

IL PRESIDENTE

Giuseppe Caruso

IL SEGRETARIO