

21 gennaio 2017 - PAROLE SEMPLICI PER FAR COMPRENDERE A TUTTI

Costa Paradiso Comunità di lottizzanti o di lottizzati?

La genesi della lottizzazione del Comprensorio denominato di Costa Paradiso avviene con la convenzione tra il Comune di Trinità d'Agultu e la Cooperativa Costa Paradiso S.r.L. stipulata nati il Notaio M. Altea di Tempio l'8 ottobre 1967 (PDF editor's note) allo scopo di assicurare l'organica realizzazione residenziale-turistica delle aree mediante un piano di lottizzazione.

Nel corpo dell'atto viene recepito il contenuto tipico delle convenzioni di lottizzazione ed in particolare alla realizzazione da parte del lottizzante delle opere di urbanizzazione primarie con l'obbligo delle loro cessione al Comune nel termine del 31 dicembre 1980.

Sorprende che il termine del 31 dicembre 1980, contrariamente a quanto previsto dall'art. 16, comma 5°, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 vada oltre il termine di validità previsto di dieci anni, con scadenza quindi all'8 ottobre 1977. (PDF editor's note)

A tale incongruenza, tuttavia, viene posto rimedio con la nuova convenzione stipulata dagli stessi soggetti della prima mediante scrittura privata del 1° agosto 1975, (PDF editor's note) autenticata dal Notaio M.F. Campus di Tempio, avente lo scopo "di migliorare la convenzione a vantaggio del Comune" e di recepire "l'esigenza di una variante alla lottizzazione al fine di renderla pienamente conforme allo strumento urbanistico vigente", che sposta la scadenza del piano di lottizzazione al 1° agosto 1985.

Nel corpo dell'atto si dà atto che risultano già realizzate in base alla convenzione del 1967 le opere di urbanizzazione primaria della rete viaria, dell'acquedotto, della rete di distribuzione idrica, della rete di distribuzione dell'energia elettrica, il lottizzante si impegna in tale occasione a realizzare le opere di fognatura e l'impianto di depurazione biologica, a cedere al Comune, a richiesta e comunque entro i dieci anni dalla stipula, cioè entro il 1° agosto 1985. tutte le opere di urbanizzazione primaria nonché le aree di urbanizzazione primaria relative a spazi pubblici attrezzati a parco a gioco e sport, parcheggi pubblici, viabilità per complessivi 852.865 mq., individuate nel piano di lottizzazione in colore verde. Alla convenzione del 1° agosto 1975 fa seguito il 9 dicembre 1975 un atto integrativo del Notaio M.F. Campus (PDF editor's note) con il quale vengono cedute al Comune di Trinità diritti di proprietà per 1941/10000 per complessivi mq. 852.865, corrispondenti planimetricamente alle aree di urbanizzazione primaria colorate in verde nel piano di lottizzazione.

I convenuti "si danno reciprocamente atto che le opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione "Costa Paradiso" sono state eseguite".

La Società lottizzante si impegna a sostenere e a far sostenere dagli assegnatari dei lotti edificati e/o edificabili, nella vigenza della convenzione, le spese di manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione.

In conclusione la vigenza della convenzione del comprensorio di Costa Paradiso cessa il 1° agosto 1985.

Soccorre e conferma in tal senso la Sez. II del Tar Sardegna che nella sentenza del 15 gennaio 2014, n. 38 argomenta:

"Il termine massimo di validità del piano di lottizzazione, stabilito dall'art.16, comma 5°,

della legge 17 agosto 1942 n. 1150 per i piani particolareggiati ma valevole anche per i piani di lottizzazione, è di dieci anni.

Alla scadenza di tale termine massimo (o nel minor termine espressamente previsto per la sua attuazione) il piano di lottizzazione perde efficacia.”.

Come procede l’attività edificatoria una volta cessata l’efficacia del piano di lottizzazione?

Il Tar continua nella sua argomentazione affermando:

“La scadenza del piano di lottizzazione legittima l’Amministrazione a dettare una diversa regolamentazione urbanistica ed edilizia per le aree nel medesimo ricomprese che non siano state oggetto di sfruttamento edificatorio nel termine di efficacia della relativa convenzione. La perdita di efficacia della lottizzazione convenzionata per scadenza del termine decennale, infatti, determina il venir meno, sul piano pretensivo, dell’affidamento circa l’intangibilità della destinazione urbanistica, per cui un nuovo strumento urbanistico non deve necessariamente tenerne conto.”.

Il Comune di Trinità non sembra avere assunto successivamente, così anche il PUC del 2014, una diversa determinazione in ordine allo sviluppo edilizio del territorio di Costa Paradiso per cui, restano validi i parametri precedentemente fissati e l’attività edilizia può proseguire purché siano state interamente realizzate le opere di urbanizzazione primaria previste in convenzione e sia stato completato il tessuto urbano del territorio.

In tal senso prosegue il Tar Sardegna:

“Ma fino a tale momento di modifica della disciplina urbanistica dettata per quell’area, nei casi in cui le opere di urbanizzazione previste dalla lottizzazione siano state interamente realizzate e sia stato completato, con ingente impegno anche finanziario, il tessuto urbano della stessa, sarebbe illogico e contrario ai principi di corretto svolgimento dell’azione amministrativa ritenere che la zona debba restare senz’altro inedificata rendendo vano quell’impegno (TAR Sardegna, Sez. II 19 febbraio 2010 n. 191; Cons. Stato, Sez. V, 30 aprile 2009 n. 2768).

E non può nemmeno ritenersi che, decorso il decennio di efficacia di un piano di lottizzazione, occorresse necessariamente procedere ad un nuovo convenzionamento oppure ad una nuova formale approvazione di uno strumento attuativo, giacché tali atti sarebbero stati privi di oggetto in quanto destinati a consentire l’urbanizzazione di una zona già dotata di tutte le infrastrutture necessarie nella quale, quindi, i bisogni che impongono di procedere al convenzionamento erano ormai soddisfatti (cfr. TAR Sardegna, n. 1250 del 10.11.2001).

Diversamente, conclude il Tar Sardegna, il completamento delle volumetrie del piano di lottizzazione è preclusa se non sono state realizzate le opere previste dallo stesso:

“La scadenza del termine decennale di efficacia, in altre parole, non preclude di per sé la realizzazione delle volumetrie previste dal piano, purché siano state tempestivamente realizzate le opere di urbanizzazione da esso programmate (cfr: Tar Sardegna, Sez. II, n. 554 del 31 maggio 2012)”.

E’ indubbio che la convenzione per la lottizzazione del Comprensorio di Costa Paradiso, come stabilito dall’art.16, comma 5°, della legge 17 agosto 1942 n. 1150, è cessata il 1° agosto 1985, e che le pattuizioni contenute nella stessa hanno cessato il loro effetto in pari data dovendo il Comune, se le opere di urbanizzazione primaria non fossero state completamente realizzate e trasferite allo stesso nel termine previsto, o sostituirsi per il loro completamento al lottizzante inadempiente e/o, interrompere l’edificazione delle volumetrie non ancora realizzate nell’attesa di una nuova normativa urbanistica.

La conseguenza è che dal 1° agosto 1985, avendo cessato in pari data la sua funzione, non c'è più il soggetto lottizzante, ma solo soggetti lottizzati.

La trasmissione in capo ai lottizzati di obblighi assunti dal soggetto lottizzante in merito alla esecuzione della convenzione è una pretesa assurda che va contro logica e diritto.

Infatti i lottizzati, in quanto partecipanti alla Comunità Costa Paradiso, hanno solo rapporti, sia reali che personali, intercorrenti tra i diversi lotti costituenti il comprensorio "Costa Paradiso" che sono regolati dall'apposito Regolamento, in quanto proprietari pro quota del patrimonio immobiliare e non della Comunità stessa.

Ciò è quanto si può evincere, ad esempio, dagli atti di compravendita delle unità immobiliari della Società ISVITUR S.p.A. antecedenti alla scadenza della convenzione.

Gli stessi non hanno mai assunto la posizione giuridica di lottizzatori, non esistendo una norma in tal senso, né tale posizione emerge dagli atti di acquisto dei lotti o delle unità immobiliari edificate, quindi la pretesa di far loro carico di inadempienze proprie del lottizzante non è sostenibile sul piano contrattuale né normativo.

I partecipanti della Comunità non risultano aver assunto, anche per effetto di richiamo al contenuto della convenzione inserito nell'atto di acquisto, oppure conoscibile tramite la trascrizione obbligatoria, le obbligazioni propter rem nate dalla convenzione urbanistica, pertanto non sono titolari di diritti e doveri già spettanti al loro dante causa, per cui non sono tenuti all'osservanza di tali obblighi.

Gli acquirenti dei lotti e delle unità immobiliari edificate sono estranei alla convenzione.

In tal senso il Tar Sardegna, Sezione II, argomenta nella sentenza n. 1011 del 4/9/2015, in sintesi sostenendo che l'adempimento dell'obbligazione di realizzare le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) assunta dal privato lottizzatore nei confronti del comune con la convenzione di lottizzazione può essere preteso in via giurisdizionale o coattiva dal comune, non invece dagli aventi causa del lottizzatore resisi acquirenti di singoli lotti di terreni edificati, stante la loro estraneità alla convenzione (così Cass. Civ. Sez. I, 11/2/1994, n. 1384).

Gli obblighi che facevano carico ai partecipanti erano solo quelli di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria nel corso di validità della convenzione cioè sino al 1° agosto 1985, entro cui tali opere sono assunte in carico dal Comune, come prevede la Legge n. 1150/1942 e della loro ulteriore manutenzione decennale per effetto dell'impegno contrattuale assunto all'ultimo capoverso dell'art. 3 della convenzione del 1° agosto 1975, autenticata dal Notaio M.F. Campus di Tempio, che si è esaurito il 29 luglio 1995, mentre la convenzione per la gestione in concessione dell'impianto fognario e del depuratore è cessata il 1 agosto 1995.

Il fatto che tali costi sono stati assunti sino ad oggi in carico ai partecipanti non giustifica che si debba continuare ad assumerli per il futuro, in quanto, nell'errata convinzione da parte degli stessi di adempiere ad un obbligo giuridico-contrattuale, l'unica motivazione che ne giustifica l'assunzione può ravvisarsi nella loro equiparazione agli atti di liberalità.

Angelo Bloise