

7 giugno 2013

AVV. RICCARDO LUDOGOROFF
AVV. VILMA ALIBERTI
AVV. MARIA TERESA FANZINI
AVV. MARIO SANDRETTO

AVV. ALBERTO FERRERO

DIRITTO CIVILE E COMMERCIALE
CONSULENTI
AVV. SERGIO MONTICONE
AVV. ANTONIO R. POMA

10129 TORINO
CORSO MONTEVECCHIO, 50 ✓
TEL. 011.566.00.39 - 011.566.08.66
FAX 011.540.627
E-MAIL: STUDIO@LUDOGOROFF.IT

Egregio Signor
Alessandro Invernizzi
Baluardo Lamarmora 15
NOVARA.

OGGETTO: Consorzio Quartiere Affari/Comune di San Donato Milanese.

Abbiamo esaminato il quesito che ci è stato posto in merito alla questione in oggetto, con particolare riferimento all'avvenuta scadenza del Piano di Lottizzazione cosiddetto "Quartiere Affari", approvato dal Comune di San Donato Milanese e formalizzato con Convenzione 4 novembre 1993, Rep. 42334.

ooo

La Convenzione in esame prevede, nella sua parte dispositiva, precisi termini per l'esecuzione degli interventi previsti dal Piano di Lottizzazione, con riferimento sia alle "opere di urbanizzazione" (punto 7) sia ai "fabbricati di progetto" (punto 8). In particolare, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, la Convenzione dispone:

- Le opere di urbanizzazione descritte agli artt. 5.A, 6.1 e 6.2 (ad eccezione di quelle specificamente sotto indicate) dovranno essere realizzate entro il termine di tre anni, a partire dalla data di rilascio delle relative concessioni edilizie ... e comunque in misura rapportata alla realizzazione dei fabbricati di progetto e comunque entro il termine di 9 anni dalla stipula della presente convenzione.
- Le opere di urbanizzazione descritte agli artt. 5.B, 5.C, 6.1.6 dovranno essere realizzate entro tre anni a partire dalla data di stipulazione della presente convenzione.

- Le opere di urbanizzazione descritte all'art. 6.2.4 dovranno essere realizzate entro tre anni a partire dalla data di formalizzazione delle intese con i rispettivi Enti proprietari e dall'ottenimento delle prescritte e richieste approvazioni e autorizzazioni amministrative.

Non riportiamo integralmente l'elenco delle opere di urbanizzazione descritte negli articoli sopra richiamati, per brevità e in quanto presumiamo siano da Voi ben conosciute.

Ci soffermiamo, per contro, sulle opere indicate al punto 6.2.5 ("sistemazione a verde pubblico e a spazi pedonali attrezzati delle aree di cui al precedente art. 3.2 ubicate nell'adiacente comparto San Francesco", oggetto di un P. di L. gemello, secondo le indicazioni contenute nella relazione allegata sub 14 par. 7.3).

Ai sensi del sopra citato art. 7, queste opere si sarebbero dovute realizzare sul comparto San Francesco entro tre anni dal rilascio delle relative concessioni edilizie, da richiedersi ai sensi dell'art. 6.3 contestualmente e proporzionalmente alla costruzione dei fabbricati di progetto; in ogni caso, entro nove anni dalla stipula della convenzione e, quindi, entro il 4 novembre 2002.

Ci viene riferito che questa specifica previsione del P. di L. non è stata eseguita e il soggetto attuatore non ha ottemperato all'obbligo convenzionale.

Il TAR della Lombardia, sezione II, con la nota sentenza n. 1979 del 2011 ha riconosciuto che il Piano di Lottizzazione "Quartiere Affari" e quello denominato "San Francesco" hanno perso la loro efficacia, per essere stato superato "il termine massimo di validità decennale entro il quale devono essere attuati e decorso il quale divengono inefficaci per la parte inattuata".

ooo

Assodato quanto sopra, è necessario verificare se sussistano e quali siano le condizioni per esigere la piena ed esatta attuazione del Piano, con riferimento, ovviamente, alle urbanizzazioni non eseguite. In altri termini, occorre accertare se l'obbligazione convenzionale sia ancora esigibile o non sia intervenuta la prescrizione e quali altri soggetti, oltre il Comune (ente creditore), possano eventualmente agire nei confronti del soggetto debitore per ottenere

l'adempimento e con quali modalità: come ci è stato riferito, il problema riguarda soltanto la sistemazione delle aree assoggettate a uso pubblico individuate nell'adiacente comparto San Francesco.

ooo

1. Innanzi tutto il problema della prescrizione. Un orientamento giurisprudenziale maggioritario afferma che l'inadempimento degli obblighi urbanizzativi connessi alla convenzione di lottizzazione si concreta al compimento del termine decennale di durata della convenzione stessa; pertanto da questo momento decorre l'ordinario (decennale) termine di prescrizione (tra le ultime: Cons. Giust. Amm. Sicilia n. 1187/2009). Una giurisprudenza minoritaria ritiene, al contrario, che le obbligazioni assunte dai lottizzanti nella convenzione di un piano attuativo ineriscono al bene e non si prescrivono (T.A.R. Lombardia Brescia, Sez. I, n. 2250/2009). Nel caso nostro, si impongono due riflessioni particolari. La prima è che la Convenzione Quartiere Affari del novembre 1993 ha imposto al soggetto attuatore il termine massimo di nove anni dalla stipula per urbanizzare l'area pubblica ricompresa nell'ambito San Francesco: di conseguenza, si può sostenere che il termine decennale di prescrizione sia iniziato a decorrere dall'infruttuosa scadenza dei nove anni. In secondo luogo, per contro, si può ritenere che l'assenso prestato dalla Società ASIO (avente causa dell'originario soggetto attuatore e, in quanto tale, essa stessa oggi chiamata all'adempimento) all'atto di ricognizione sulle obbligazioni nascenti dalle due lottizzazioni (si veda la lettera del 31 maggio 2010) e più in generale la posizione tenuta dalla Società in quel frangente abbiano sostanzialmente configurato un riconoscimento del debito (o, meglio, del diritto del Comune a esigere la prestazione), con gli effetti interruttivi della prescrizione previsti dall'art. 2944 del codice civile.
2. La seconda verifica riguarda l'individuazione dei soggetti che possano pretendere, con posizione giuridica qualificata, la piena attuazione degli

obblighi convenzionali, sempre che non sia intervenuta la prescrizione. Certamente il titolare del diritto alla prestazione e, quindi, il creditore diretto è il Comune di San Donato Milanese. Ci si chiede, tuttavia, se vi siano altri soggetti legittimati in questo senso. La giurisprudenza ha chiarito che, in linea generale, *le disposizioni dei piani privati di lottizzazione non costituiscono norme edilizie, agli effetti previsti negli art. 871, 872 e 873 c.c., anche quando i piani stessi siano approvati (ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 1942) ovvero autorizzati (a norma dell'art. 8 della legge n. 765 del 1967). Ne consegue 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 (ai sensi della legge n. 765 del 1967), può essere preteso in via giurisdizionale o coattiva dal comune, non invece dagli aventi causa dal lottizzatore resisi acquirenti di singoli lotti di terreno edificati, stante la loro estraneità alla convenzione, a meno che non sia stata attribuita loro vincolatività generale con l'inserimento in rapporto di contenuto reale e assoluto, per mezzo degli strumenti del contratto, anche a favore di terzo, o della trascrizione (Cassazione civile, sez. II, 11/02/1994, n. 1384). Per contro, al terzo acquirente - avente causa dal lottizzatore - di un'abitazione ricompresa in una lottizzazione convenzionata può riconoscersi, nei confronti del comune, una posizione di interesse legittimo che gli consente di rimuovere l'eventuale inerzia del comune e di pretendere, attraverso il meccanismo del silenzio-inadempimento, che questo eserciti quei poteri che la legge o la convenzione urbanistica gli assegnano per ottenere la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla stessa convenzione. (Corte Appello Cagliari, 16/09/1985). In altri termini, ai soggetti acquirenti delle unità immobiliari realizzate in attuazione di un piano di lottizzazione non è riconosciuta un'azione diretta nei confronti dell'originario lottizzante (o del duo attuale avente causa) per l'adempimento degli impegni*

convenzionali a suo tempo assunti nei confronti del Comune, a meno che tale facoltà non risulti diversamente attribuita in sede contrattuale. Per contro, resta confermato il principio generale, in virtù del quale agli acquirenti è riconosciuto un interesse legittimo a che l'Amministrazione comunale si attivi per ottenere l'esecuzione degli obblighi urbanizzativi nascenti dal piano di lottizzazione.

3. Da ultimo, la posizione del Consorzio Quartiere Affari. Il Consorzio fu costituito con atto 20 maggio 1999 tra i "proprietari di immobili siti in SAN DONATO MILANESE, nel comprensorio denominato Quartiere Affari" (art. 1 dell'Atto costitutivo). Scopo del Consorzio era ed è "quello di provvedere alla manutenzione e gestione degli spazi, delle opere di urbanizzazione, nonché degli impianti asserviti all'uso pubblico, quali descritti agli artt. 3, 5.a e 6 della convenzione di lottizzazione" Rep. 42334 del 4 novembre 1993 (art. 3). Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari di immobili, lotti, edifici interi o singole unità immobiliari ricadenti nel comprensorio e i loro aventi causa a qualsiasi titolo (art. 5). Con atto dello stesso 20 maggio 1999 la Società IMMOBILIARE METANOPOLI, avente causa dell'originaria lottizzante, cedette al Consorzio tutte le aree asservite all'uso pubblico a favore del Comune di San Donato Milanese nell'ambito del Quartiere Affari con la citata convenzione urbanistica del 4 novembre 1993, salva futura esatta identificazione catastale. L'identificazione catastale fu, quindi, formalizzata con atti pubblici del 27 luglio 2004 e del 12 aprile 2007 (rettifica). A quanto risulta, non sono mai stati attrezzati all'uso pubblico e mai trasferiti al Consorzio i terreni individuati nell'adiacente comparto San Francesco, pur se urbanisticamente destinati all'assolvimento degli standards del comparto Quartiere Affari. In tale situazione, è fortemente dubbio che il Consorzio possa essere considerato direttamente e autonomamente titolare di una posizione giuridica qualificata a pretendere l'attuazione di questa previsione dell'originario Piano di Lottizzazione. Il

compito del Consorzio, infatti, è quello di provvedere alla manutenzione e gestione degli spazi, delle opere di urbanizzazione, nonché degli impianti asserviti all'uso pubblico, ma non quello più generale di tutelare i consorziati per l'esatto adempimento degli obblighi convenzionali ed è difficile presumere che il secondo sia strumentale o consequenziale rispetto al primo. In altri termini, pare arduo ritenere che il Consorzio possa sostituirsi ai singoli proprietari consorziati nella tutela del loro interesse legittimo alla completa e corretta attuazione delle previsioni del Piano di Lottizzazione. Per diversa via, si potrebbe cercare di sostenere che il Consorzio ha un vero e proprio diritto nei confronti di ASIO, nascente dalla pattuizione contenuta nell'art. 8 dell'atto di cessione delle aree asservite all'uso pubblico del 20 maggio 1999, ove è stabilito che "la venditrice si obbliga a ultimare le opere di urbanizzazione sulle aree asservite all'uso pubblico in conformità agli impegni assunti con la convenzione di lottizzazione" 4 novembre 1993, Rep. 42334. Si potrebbe, cioè, sostenere che questa pattuizione, vista la sua genericità, riguarda anche le aree ricadenti nel comprensorio San Francesco e non solo quelle del Quartiere Affari: si tratta, però, di un argomento sul quale non possiamo garantire, in questa fase di approfondimento, un ottimistico affidamento.

ooo

In definitiva e salvi gli approfondimenti resi necessari dalla complessità e dalla delicatezza della materia, possiamo formulare alcune prime conclusioni rispetto ai quesiti posti: la Società ASIO, quale avente causa dell'originario lottizzante, deve rispondere degli obblighi convenzionali non ottemperati, salvo sostenere che i relativi impegni si sono nel frattempo prescritti; gli attuali proprietari delle entità immobiliari del comparto Quartiere Affari non possono direttamente vantare un diritto soggettivo nei confronti di ASIO a che la stessa dia esecuzione a tutte le previsioni urbanizzative non attuate (a meno che tale facoltà non sia stata loro diversamente attribuita in sede contrattuale);

per contro, sono titolari di un interesse legittimo nei confronti del Comune a che il medesimo pretenda dal soggetto responsabile (ASIO) l'esecuzione puntuale e completa degli impegni convenzionali, interesse azionabile con iniziative sollecitatorie in sede amministrativa e, se del caso, di tutela dinnanzi al Giudice amministrativo.

Restiamo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e approfondimento e inviamo cordiali saluti.

(Avv. Riccardo Ludogoroff)

(Avv. Vilma Alberti)