

V SETTORE



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO SEZ. URBANISTICA - PAESAGGIO - SPORTELLO UNICO
EDILIZIA - LAVORI PUBBLICI - ESPROPRI - MANUTENZIONI - AMBIENTE - PROTEZIONE
CIVILE - TOPONOMASTICA - LEGGE 219/1981 - SICUREZZA

PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO

☎ 081 5344411 - 081 5344432 - ☎ 081 5321484

MINUTA

PROT. N. DEL

FABBRICATI CONDOMINIALI "PARCO ARANCIA"
"PARCO LE GINESTRE" - FABBRICATO
INDIVIDUATO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA
N. 6 P.LLA 54



E.P.C.
SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

FUNZIONARIO RESPONSABILE UFFICIO LEGALE

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: LOTTIZZAZIONE EDILIZIA AI SENSI DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 08.02.1982 -
VIA DEI PLATANI - ARCHIVIAZIONE PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, PROT. N. 20277 DEL
27.09.2012, PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DAL 27.09.2012 AL 12.10.2012

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL V SETTORE

PREMESSO CHE

- ❖ In data 26.04.2012, prot. n. 8881, perveniva nota nella quale veniva evidenziato che "La convenzione oggetto della lottizzazione di parte di Via dei Platani non sarebbe stata rispettata dagli originari proprietari dei fondi, in quanto non sarebbero state realizzate le opere pubbliche ivi previste e non sarebbero state cedute all'Ente alcune aree. Che la vicenda è attualmente al vaglio della Magistratura, seppure in sede civile per problematiche condominiali. Che, tuttavia, da quanto riportato sembrerebbero emergere dubbi circa la legittimità dei fabbricati realizzati".
- ❖ A seguito della segnalazione sopra indicata questo Ufficio tecnico procedeva ad una puntuale verifica e ad una specifica ricognizione dei titoli edilizi scaturenti dalla Convenzione, stipulata in data 08 febbraio 1982, tra questo Ente ed i proprietari delle aree, formanti un unico comparto, della superficie di mq 58.678, ubicate alla Via dei Platani.
- ❖ All'esito di tale verifica, avendo accertato che la parte privata non aveva adempiuto a quanto prescritto nella Convenzione, veniva emessa come atto dovuto, attesa anche una possibile responsabilità di natura contabile a carico dell'Ente, comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 10 bis della legge n. 241/1990, inviata agli intestatari della convenzione ed a tutti i proprietari e/o titolari di altro diritto reale sulle unità abitative facenti parte dei fabbricati condominiali: a) Parco Arancia; b) Parco Le Ginestre; c) Fabbricato individuato in catasto al foglio di mappa n. 6 p.la 54.



- ❖ L'avvio del procedimento predisposto da questo Ufficio va inquadrato, quindi, nell'ottica di consentire ai cittadini di partecipare al procedimento amministrativo, così come disciplinato dalla legge n. 241/1990.
- ❖ Gli elementi di fatto e di diritto che hanno portato a detto avvio del procedimento, vengono di seguito sinteticamente elencati:
 - i privati sottoscrittori della Convenzione di che trattasi e/o i loro aventi causa, nell'ipotesi di atti di trasferimento della proprietà in epoca successiva alla stipula della Convenzione, non hanno provveduto a realizzare gli interventi di urbanizzazione posti a loro carico, facendo così scaturire un inadempimento agli obblighi previsti nella Convenzione;
 - gli artt. 5 e 15 della Convenzione del 08.02.1982 così dispongono *Art. 5) Le opere di cui al precedente art. 2 avranno inizio di esecuzione entro sei mesi dalla data di stipulata della presente convenzione e dovranno essere completate nel termine massimo di dieci anni dalla stessa data di stipula della convenzione. Art. 15 La mancata realizzazione delle opere comporterà ipso iure et ipso facto la revoca della licenza, con tutte le conseguenze di legge;*
 - il termine sopra indicato - *sei mesi dalla stipula della convenzione* - può essere considerato come essenziale atteso che vi è la espressa previsione che la mancata realizzazione delle opere fa decadere la licenza e gli eventuali effetti dalla stessa prodotti;
 - con l'inadempimento della parte privata, si è determinato uno scompensamento tra le posizioni assunte in convenzione a completo discapito dell'Amministrazione, atteso che non sono state realizzate le opere di interesse pubblico previste;
 - il Comune è di fatto obbligato, nell'interesse generale, ad assicurare l'esecuzione delle opere previste in convenzione, risultato che non sarebbe perseguibile altrimenti se non facendo uso dello strumento dell'autotutela.
- ❖ A seguito dell'inoltro della Comunicazione di avvio del procedimento, pervenivano diverse note/osservazioni/memorie, ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/1990, da parte dei destinatari di detto provvedimento, con le quali alcuni, rilevavano l'avvenuta prescrizione del diritto del Comune all'esecuzione delle opere, altri, la loro estraneità alla convenzione in oggetto in quanto sub acquirenti rispetto ai proprietari originari.
- ❖ Considerato l'elevato numero dei cittadini coinvolti in questa vicenda, alcuni dei quali anche del tutto ignari, per omessa indicazione nell'atto di trasferimento della proprietà, degli obblighi assunti dai sottoscrittori della Convenzione, e ciò nonostante in tale atto fosse specificato all'art. 14 *"I proprietari lottizzatori si obbligano a far conoscere ai loro aventi causa (eventuali acquirenti, a qualsiasi titolo, di lotti o fabbricati) nonché a trasferire agli stessi gli obblighi ed oneri assunti con la presente convenzione"*, questo Ufficio, provvedeva a richiedere apposito parere all'Ufficio legale dell'Ente - note prot. n. 14250 del 14.06.2013, prot. n. 17714 del



29.07.2013, prot. n. 18630 del 08.08.2013, cui l'Ufficio legale dava riscontro con note prot. n. 16855 del 16.07.2013 e prot. n. 18479 del 07.08.2013

❖ Questo Ente con Delibera di Giunta Comunale n. 240 del 24.10.2013, determinava di conferire incarico a legale esterno - avv. Rosario Caliulo - richiedendo a detto professionista di esprimere "Parere in ordine al procedimento avviato per la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione nella Lottizzazione di Via dei Platani"

❖ Il professionista incaricato trasmetteva proprio parere in data 19.12.2013, prot. n. 28897, pervenuto a questo Ufficio tecnico il 20.12.2013, prot. n. 28991.

❖ In detto parere, a seguito di argomentazioni e motivazioni a supporto delle stesse, come di seguito brevemente si riportano:

✓ *devono ritenersi fondate quelle osservazioni prospettate in risposta all'avvio del procedimento, laddove sostengono di aver loro acquistato gli appartamenti ma di non essere i costruttori del fabbricato in cui attualmente risiedono. L'amministrazione dovrebbe quindi rivolgersi nei confronti dei titolari delle concessioni edilizie, i quali contestualmente, avrebbero dovuto realizzare le opere di urbanizzazione e ciò in ossequio al settimo comma dell'art. 28, L. n. 1150/1942, laddove è prevista la contemporaneità delle opere di urbanizzazione primaria.*

✓ *Con riferimento al termine di esecuzione delle opere potrebbe sostenersi che quello contemplato dall'art. 5 rappresenti un vero e proprio termine di adempimento essenziale nell'economia della convenzione ai sensi dell'art. 1457 c.c.;*

✓ *Alla scadenza del termine decennale, di cui all'art. 5 della convenzione di lottizzazione, il Comune aveva quindi la possibilità di esperire l'azione di adempimento, l'azione di risoluzione, oppure l'azione prevista dall'art. 19 della convenzione, accompagnando ciascuna di esse con la richiesta risarcitoria.*

✓ *Nella specie quindi il decennio richiamato dalla convenzione rappresentava il termine di esigibilità della prestazione, trascorso il quale iniziava il decorso del termine di prescrizione decennale delle azioni esperibili a tutela dell'interesse pubblico.*

✓ *Pertanto, salvo a rintracciare atti interruttivi del decorso del termine di prescrizione di queste azioni poste in essere dal Comune, l'inerzia dello stesso potrebbe comportare per gli attuali proprietari la possibilità di avvalersi dell'eccezione di prescrizione. Non ritengo che l'Ente possa avvalersi dell'imprescrittibile potere sanzionatorio.*

✓ *L'Ente non pare abbia esercitato i poteri e l'apice dell'inerzia comunale è stato raggiunto nel momento in cui sono state richieste e rilasciate le licenze di abitabilità.*

✓ *Venendo ora alle conclusioni delle argomentazioni che precedono, elaborate sulla scorta dell'insegnamento del Giudice Amministrativo, si deve ritenere che il dies a quo del termine di prescrizione va individuato al compimento del decennio della sottoscrizione della convenzione con conseguente individuazione del dies ad quem, entro cui il Comune avrebbe potuto richiedere l'adempimento delle obbligazioni convenzionali alla data del 8.2.2002. La data appena detta può essere spostata in avanti ove nel decennio tra il 1992 ed il 2002 dovesse essere intervenuto atto interruttivo (ovviamente teso a richiedere l'adempimento)*



L'avv. Caliulo perviene alla seguente conclusione: *“Allo stato pertanto non residua in capo al Comune alcun potere il cui esercizio possa consentire di perseguire la strada iniziata con l'avvio del procedimento”*

TANTO PREMESSO

VISTA la legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni

VISTO l'art. 8, comma 3, della legge n. 241/1990 che così dispone: *Qualora per il numero dei destinatari la comunicazione personale non sia possibile o risulti particolarmente gravosa, l'amministrazione provvede a rendere noti gli elementi di cui al comma 2 mediante forme di pubblicità idonee di volta in volta stabilite dall'amministrazione medesima.*

VISTO il D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni

VISTO il parere legale sopra richiamato e le indicazioni nello stesso contenute in merito alla strada da seguire per questo Ente comunale.

PRESO ATTO delle conclusioni cui perviene il professionista incaricato da questa Amministrazione, avv. Caliulo: *“Allo stato pertanto non residua in capo al Comune alcun potere il cui esercizio possa consentire di perseguire la strada iniziata con l'avvio del procedimento”*

DISPONE

- ❖ la definizione, con consequenziale archiviazione, del procedimento amministrativo prot. n. 20277 del 27.09.2012, pubblicato all'albo pretorio dal 27.09.2012 al 12.10.2012;
- ❖ che il presente provvedimento sia affisso all'Albo pretorio di questo Comune per trenta giorni consecutivi; sia pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente; sia notificato, tramite Messo comunale, agli amministratori pro tempore dei Condomini ubicati alla Via dei Platani n. 7 e n. 11 denominati “Parco Le Ginestre” e “Parco Arancia” e del Fabbricato individuato in catasto al foglio, e gli stessi, nella loro qualità, provvedano ad affiggere alla bacheca condominiale il presente provvedimento affinché ne abbiano conoscenza tutti i condomini (proprietari e/o titolari di altri diritti reali sulle unità abitative facenti parte dei fabbricati condominiali Parco Arancia, Parco Le Ginestre e del fabbricato individuato in catasto al foglio di mappa n. 6 p.lla 54);
- ❖ che siano allegati alla presente:
 - comunicazione di avvio del procedimento, prot. n. 20277 del 27.09.2012, pubblicato all'Albo pretorio dal 15.09.2012 al 27.09.2012 al n. 1134;
 - richiesta parere legale inoltrata da questo Ufficio tecnico con nota prot. n. 14250 del 14.06.2013;
 - richiesta parere legale inoltrata da questo Ufficio tecnico con nota prot. n. 17714 del 29.07.2013;



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO SEZ. URBANISTICA - PAESAGGIO - SPORTELLO UNICO
EDILIZIA - LAVORI PUBBLICI - ESPROPRI - MANUTENZIONI - AMBIENTE - PROTEZIONE
CIVILE - TOPONOMASTICA - LEGGE 219/1981 - SICUREZZA

PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO

☎ 081 5344411 - 081 5344432 - ☎ 081 5321484

- richiesta parere legale inoltrata da questo Ufficio tecnico con nota prot. n. 18630 del 08.08.2013;
- parere legale dell'Ufficio contenzioso del Comune, pervenuto con nota prot. n. 16855 del 16.07.2013;
- parere legale dell'Ufficio contenzioso del Comune, pervenuto con nota prot. n. 18479 del 07.08.2013;
- parere legale reso dall'avv. Rosario Caliulo, pervenuto a questo Ufficio tecnico in data 20.12.2013, prot. n. 28991

Piano di Sorrento,

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL V SETTORE
(ING. GRAZIANO MARESCA)



PROT. N. DEL

FABBRICATI CONDOMINIALI "PARCO ARANCIA"
 "PARCO LE GINESTRE" - FABBRICATO
 INDIVIDUATO IN CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA
 N. 6 P.LLA 54

E P.C.
 SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

FUNZIONARIO RESPONSABILE UFFICIO LEGALE

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: LOTTIZZAZIONE EDILIZIA AI SENSI DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 08.02.1982 - VIA DEI PLATANI - ARCHIVIAZIONE PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, PROT. N. 20277 DEL 27.09.2012, PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DAL 27.09.2012 AL 12.10.2012

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL V SETTORE

PREMESSO CHE

- ❖ In data 26.04.2012, prot. n. 8881, perveniva nota nella quale veniva evidenziato che *"La convenzione oggetto della lottizzazione di parte di Via dei Platani non sarebbe stata rispettata dagli originari proprietari dei fondi, in quanto non sarebbero state realizzate le opere pubbliche ivi previste e non sarebbero state cedute all'Ente alcune aree. Che la vicenda è attualmente al vaglio della Magistratura, seppure in sede civile per problematiche condominiali. Che, tuttavia, da quanto riportato sembrerebbero emergere dubbi circa la legittimità dei fabbricati realizzati"*.
- ❖ A seguito della segnalazione sopra indicata questo Ufficio tecnico procedeva ad una puntuale verifica e ad una specifica ricognizione dei titoli edilizi scaturenti dalla Convenzione, stipulata in data 08 febbraio 1982, tra questo Ente ed i proprietari delle aree, formanti un unico comparto, della superficie di mq 58.678, ubicate alla Via dei Platani.
- ❖ All'esito di tale verifica, avendo accertato che **la parte privata non aveva adempiuto a quanto prescritto nella Convenzione, veniva emessa come atto dovuto, attesa anche una possibile responsabilità di natura contabile a carico dell'Ente, comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 10 bis della legge n. 241/1990, inviata agli intestatari della convenzione ed a tutti i proprietari e/o titolari di altro diritto reale sulle unità abitative facenti parte dei fabbricati condominiali: a) Parco Arancia; b) Parco Le Ginestre; c) Fabbricato individuato in catasto al foglio di mappa n. 6 p.lla 54.**



- ❖ L'avvio del procedimento predisposto da questo Ufficio va inquadrato, quindi, nell'ottica di consentire ai cittadini di partecipare al procedimento amministrativo, così come disciplinato dalla legge n. 241/1990.
- ❖ Gli elementi di fatto e di diritto che hanno portato a detto avvio del procedimento, vengono di seguito sinteticamente elencati:
 - i privati sottoscrittori della Convenzione di che trattasi e/o i loro aventi causa, nell'ipotesi di atti di trasferimento della proprietà in epoca successiva alla stipula della Convenzione, non hanno provveduto a realizzare gli interventi di urbanizzazione posti a loro carico, facendo così scaturire un inadempimento agli obblighi previsti nella Convenzione;
 - gli artt. 5 e 15 della Convenzione del 08.02.1982 così dispongono *Art. 5) Le opere di cui al precedente art. 2 avranno inizio di esecuzione entro sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione e dovranno essere completate nel termine massimo di dieci anni dalla stessa data di stipula della convenzione. Art. 15 La mancata realizzazione delle opere comporterà ipso iure et ipso facto la revoca della licenza, con tutte le conseguenze di legge;*
 - il termine sopra indicato - *sei mesi dalla stipula della convenzione* - può essere considerato come essenziale atteso che vi è la espressa previsione che la mancata realizzazione delle opere fa decadere la licenza e gli eventuali effetti dalla stessa prodotti;
 - con l'inadempimento della parte privata, si è determinato uno scompenso tra le posizioni assunte in convenzione a completo discapito dell'Amministrazione, atteso che non sono state realizzate le opere di interesse pubblico previste;
 - il Comune è di fatto obbligato, nell'interesse generale, ad assicurare l'esecuzione delle opere previste in convenzione, risultato che non sarebbe perseguibile altrimenti se non facendo uso dello strumento dell'autotutela.
- ❖ A seguito dell'inoltro della Comunicazione di avvio del procedimento, pervenivano diverse note/osservazioni/memorie, ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/1990, da parte dei destinatari di detto provvedimento, con le quali alcuni, rilevavano l'avvenuta prescrizione del diritto del Comune all'esecuzione delle opere, altri, la loro estraneità alla convenzione in oggetto in quanto sub acquirenti rispetto ai proprietari originari.
- ❖ Considerato l'elevato numero dei cittadini coinvolti in questa vicenda, alcuni dei quali anche del tutto ignari, per omessa indicazione nell'atto di trasferimento della proprietà, degli obblighi assunti dai sottoscrittori della Convenzione, e ciò nonostante in tale atto fosse specificato all'art. 14 *"I proprietari lottizzatori si obbligano a far conoscere ai loro aventi causa (eventuali acquirenti, a qualsiasi titolo, di lotti o fabbricati) nonché a trasferire agli stessi gli obblighi ed oneri assunti con la presente convenzione"*, questo Ufficio, provvedeva a richiedere apposito parere all'Ufficio legale dell'Ente - note prot. n. 14250 del 14.06.2013, prot. n. 17714 del



29.07.2013, prot. n. 18630 del 08.08.2013, cui l'Ufficio legale dava riscontro con note prot. n. 16855 del 16.07.2013 e prot. n. 18479 del 07.08.2013

❖ Questo Ente con Delibera di Giunta Comunale n. 240 del 24.10.2013, determinava di conferire incarico a legale esterno – avv. Rosario Caliulo – richiedendo a detto professionista di esprimere “*Parere in ordine al procedimento avviato per la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione nella Lottizzazione di Via dei Platani*”

❖ Il professionista incaricato trasmetteva proprio parere in data 19.12.2013, prot. n. 28897, pervenuto a questo Ufficio tecnico il 20.12.2013, prot. n. 28991.

❖ In detto parere, a seguito di argomentazioni e motivazioni a supporto delle stesse, come di seguito brevemente si riportano:

✓ *devono ritenersi fondate quelle osservazioni prospettate in risposta all'avvio del procedimento, laddove sostengono di aver loro acquistato gli appartamenti ma di non essere i costruttori del fabbricato in cui attualmente risiedono. L'amministrazione dovrebbe quindi rivolgersi nei confronti dei titolari delle concessioni edilizie, i quali contestualmente, avrebbero dovuto realizzare le opere di urbanizzazione e ciò in ossequio al settimo comma dell'art. 28, L. n. 1150/1942, laddove è prevista la contemporaneità delle opere di urbanizzazione primaria.*

✓ *Con riferimento al termine di esecuzione delle opere potrebbe sostenersi che quello contemplato dall'art. 5 rappresenti un vero e proprio termine di adempimento essenziale nell'economia della convenzione ai sensi dell'art. 1457 c.c.;*

✓ *Alla scadenza del termine decennale, di cui all'art. 5 della convenzione di lottizzazione, il Comune aveva quindi la possibilità di esperire l'azione di adempimento, l'azione di risoluzione, oppure l'azione prevista dall'art. 19 della convenzione, accompagnando ciascuna di esse con la richiesta risarcitoria.*

✓ *Nella specie quindi il decennio richiamato dalla convenzione rappresentava il termine di esigibilità della prestazione, trascorso il quale iniziava il decorso del termine di prescrizione decennale delle azioni esperibili a tutela dell'interesse pubblico.*

✓ *Pertanto, salvo a rintracciare atti interruttivi del decorso del termine di prescrizione di queste azioni poste in essere dal Comune, l'inerzia dello stesso potrebbe comportare per gli attuali proprietari la possibilità di avvalersi dell'eccezione di prescrizione. Non ritengo che l'Ente possa avvalersi dell'imprescrittibile potere sanzionatorio.*

✓ *L'Ente non pare abbia esercitato i poteri e l'apice dell'inerzia comunale è stato raggiunto nel momento in cui sono state richieste e rilasciate le licenze di abitabilità.*

✓ *Venendo ora alle conclusioni delle argomentazioni che precedono, elaborate sulla scorta dell'insegnamento del Giudice Amministrativo, si deve ritenere che il dies a quo del termine di prescrizione va individuato al compimento del decennio della sottoscrizione della convenzione con conseguente individuazione del dies ad quem, entro cui il Comune avrebbe potuto richiedere l'adempimento delle obbligazioni convenzionali alla data del 8.2.2002. La data appena detta può essere spostata in avanti ove nel decennio tra il 1992 ed il 2002 dovesse essere intervenuto atto interruttivo (ovviamente teso a richiedere l'adempimento)*



L'avv. Caliulo perviene alla seguente conclusione: *“Allo stato pertanto non residua in capo al Comune alcun potere il cui esercizio possa consentire di perseguire la strada iniziata con l'avvio del procedimento”*

TANTO PREMESSO

VISTA la legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni

VISTO l'art. 8, comma 3, della legge n. 241/1990 che così dispone: *Qualora per il numero dei destinatari la comunicazione personale non sia possibile o risulti particolarmente gravosa, l'amministrazione provvede a rendere noti gli elementi di cui al comma 2 mediante forme di pubblicità idonee di volta in volta stabilite dall'amministrazione medesima.*

VISTO il D. Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni

VISTO il parere legale sopra richiamato e le indicazioni nello stesso contenute in merito alla strada da seguire per questo Ente comunale.

PRESO ATTO delle conclusioni cui perviene il professionista incaricato da questa Amministrazione, avv. Caliulo: *“Allo stato pertanto non residua in capo al Comune alcun potere il cui esercizio possa consentire di perseguire la strada iniziata con l'avvio del procedimento”*

DISPONE

- ❖ la definizione, con consequenziale archiviazione, del procedimento amministrativo prot. n. 20277 del 27.09.2012, pubblicato all'albo pretorio dal 27.09.2012 al 12.10.2012;
- ❖ che il presente provvedimento sia affisso all'Albo pretorio di questo Comune per trenta giorni consecutivi; sia pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente; sia notificato, tramite Messo comunale, agli amministratori pro tempore dei Condomini ubicati alla Via dei Platani n. 7 e n. 11 denominati “Parco Le Ginestre” e “Parco Arancia” e del Fabbricato individuato in catasto al foglio, e gli stessi, nella loro qualità, provvedano ad affiggere alla bacheca condominiale il presente provvedimento affinché ne abbiano conoscenza tutti i condomini (proprietari e/o titolari di altri diritti reali sulle unità abitative facenti parte dei fabbricati condominiali Parco Arancia, Parco Le Ginestre e del fabbricato individuato in catasto al foglio di mappa n. 6 p.lla 54);
- ❖ che siano allegati alla presente:
 - comunicazione di avvio del procedimento, prot. n. 20277 del 27.09.2012, pubblicato all'Albo pretorio dal 15.09.2012 al 27.09.2012 al n. 1134;
 - richiesta parere legale inoltrata da questo Ufficio tecnico con nota prot. n. 14250 del 14.06.2013;
 - richiesta parere legale inoltrata da questo Ufficio tecnico con nota prot. n. 17714 del 29.07.2013;



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO SEZ. URBANISTICA - PAESAGGIO – SPORTELLO UNICO
EDILIZIA - LAVORI PUBBLICI – ESPROPRI - MANUTENZIONI – AMBIENTE – PROTEZIONE
CIVILE – TOPONOMASTICA – LEGGE 219/1981 - SICUREZZA

PIAZZA COTA – 80063 PIANO DI SORRENTO

☎ 081 5344411– 081 5344432 - ☎ 081 5321484

- richiesta parere legale inoltrata da questo Ufficio tecnico con nota prot. n. 18630 del 08.08.2013;
- parere legale dell'Ufficio contenzioso del Comune, pervenuto con nota prot. n. 16855 del 16.07.2013;
- parere legale dell'Ufficio contenzioso del Comune, pervenuto con nota prot. n. 18479 del 07.08.2013;
- parere legale reso dall'avv. Rosario Caliulo, pervenuto a questo Ufficio tecnico in data 20.12.2013, prot. n. 28991

Piano di Sorrento,

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL V SETTORE
(ING. GRAZIANO MARESCA)



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO SEZ. URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI

PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA

EDILIZIA PRIVATA - ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO

ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981

PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO

☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484

PROT. N.

DEL

COMUNE DI
PIANO DI SORRENTO

27.09.12 020277

CAT.....CL.....FASC.....

SIG.

CITTA' DI PIANO DI SORRENTO N.

(Prov. di Napoli)

Pubblicato all'Albo Pretorio On-line

per giorni 15 dal 27 SET. 2012

al 12 OTT. 2012 N. 1134

IL MESSAGGIO COMUNICAZIONALE

OGGETTO: LOTTIZZAZIONE EDILIZIA AI SENSI DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 08 FEBBRAIO 1982 - VIA DEI PLATANI - COMUNICAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO EX ARTT. 7 E 10 BIS DELLA LEGGE N. 241/1990

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL V SETTORE

VISTA la Convenzione, stipulata in data 08 febbraio 1982, tra questo Ente ed i proprietari delle aree, formanti un unico comparto, della superficie di mq 58.678, ubicate alla Via dei Platani.

RILEVATO che in detta Convenzione veniva, tra l'altro, statuito quanto di seguito si riporta:

Art. 1) I proprietari lottizzatori cedono, alienano e trasferiscono, a titolo gratuito, al Comune di Piano di Sorrento le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per gli allacciamenti ai pubblici servizi, nonché quota parte delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria...

Art. 2) I proprietari lottizzatori si obbligano ad eseguire sulle aree cedute di cui al precedente art. 1 le seguenti opere di urbanizzazione primaria: a) strada residenziale; b) rete stradale principale; c) aree di parcheggio; d) fognature; e) rete idrica; f) illuminazione pubblica.

Art. 4) Tutte le opere di cui al precedente art. 2 saranno cedute al Comune di Piano di Sorrento a titolo gratuito e senza alcun corrispettivo per i proprietari lottizzatori e suoi aventi causa, e saranno acquisite in proprietà dal Comune di Piano di Sorrento unitamente all'acquisizione delle aree sulle quali le opere sono state realizzate e con le modalità previste per le stesse. Le opere dette, come le aree saranno destinate ad uso pubblico.

Art. 5) Le opere di cui al precedente art. 2 avranno inizio di esecuzione entro sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione e dovranno essere completate nel termine massimo di dieci anni dalla stessa data di stipula della convenzione

Art. 8) I proprietari lottizzatori si obbligano ad eseguire, secondo le previsioni indicate nelle tavole allegate alla relazione tecnica, tutte le opere necessarie agli allacciamenti ai pubblici servizi comunali dei servizi relativi alle zone lottizzate. Tali opere saranno iniziate entro sei mesi dalla consegna ai proprietari lottizzatori, che ne faranno tempestiva ed esplicita richiesta, delle eventuali zone demaniali interessate da parte del Comune. Le stesse opere, comunque, dovranno essere portate a compimento definitivo entro il termine massimo di dieci anni dalla data di stipula della convenzione



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO SEZ. URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI
 PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA
 EDILIZIA PRIVATA - ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO
 ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981
 PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO
 ☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484

Art. 14) I proprietari lottizzatori si obbligano a far conoscere ai loro aventi causa (eventuali acquirenti, a qualsiasi titolo, di lotti o fabbricati) nonché a trasferire agli stessi gli obblighi ed oneri assunti con la presente convenzione...

Art. 15) La concessione di licenza edilizia sulle aree comprese nella lottizzazione saranno rilasciate con la condizione dell'esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione. La mancata realizzazione delle opere comporterà ipso iure et ipso facto la revoca della licenza, con tutte le conseguenze di legge.

Art. 19) Le inadempienze ai patti della presente convenzione da parte dei proprietari lottizzatori comporteranno la sospensione delle concessioni edilizie nelle zone lottizzate e tutte le altre conseguenze previste dalla legge urbanistica e da tutte le altre leggi applicabili.

CONSIDERATO che le convenzioni di lottizzazione e le convenzioni edilizie si sostanziano in contratti sostitutivi di provvedimenti nei quali la convenzione serve a disciplinare in maniera puntuale gli obblighi assunti dal privato.

PRESO ATTO della nota prot. n. 8881 del 26.04.2012 con la quale si segnalava che "La convenzione oggetto della lottizzazione di parte di Via dei Platani non sarebbe stata rispettata dagli originari proprietari dei fondi, in quanto non sarebbero state realizzate le opere pubbliche ivi previste e non sarebbero state cedute all'Ente alcune aree. Che la vicenda è attualmente al vaglio della Magistratura, seppure in sede civile per problematiche condominiali. Che, tuttavia, da quanto riportato sembrerebbero emergere dubbi circa la legittimità dei fabbricati realizzati"

RITENUTO pertanto opportuno procedere ad una puntuale verifica e ad una specifica ricognizione dei titoli edilizi scaturenti dalla convenzione stessa.

CONSIDERATO che nella convenzione del 08.02.1982 veniva attribuito alla parte privata l'obbligo pattizio di eseguire le opere di urbanizzazione così come indicate nella convenzione.

ACCERTATO che la parte privata non ha adempiuto a quanto prescritto nella Convenzione stipulata in data 08 febbraio 1982 tra questo Ente ed i proprietari delle aree ubicate alla Via dei Platani.

CONSIDERATO che i privati sottoscrittori della Convenzione di che trattasi e/o i loro aventi causa, nell'ipotesi di atti di trasferimento della proprietà in epoca successiva alla stipula della Convenzione, non hanno provveduto a realizzare gli interventi di urbanizzazione posti a loro carico e che, pertanto, si rileva un inadempimento agli obblighi previsti nella Convenzione.

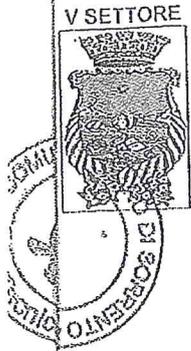
CONSIDERATO che nella convenzione di lottizzazione di che trattasi il Comune è destinatario degli obblighi che il lottizzante si assume con la stipula della convenzione e che gli obblighi assunti dal lottizzante nei confronti del Comune si trasferiscono in capo agli aventi causa dello stesso. Da ciò ne discende che, costituendo i piani di lottizzazione la disciplina urbanistica specifica delle aree interessate

CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO SEZ. URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI
PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA
EDILIZIA PRIVATA - ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO
ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981

PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO
☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484



dal piano, anche i successivi acquirenti di lotti facenti parte del perimetro del piano sono obbligati a rispettare le prescrizioni dello stesso.

VISTI in particolare gli artt. 5 e 15 della Convenzione del 08.02.1982 che così dispongono *Art. 5) Le opere di cui al precedente art. 2 avranno inizio di esecuzione entro sei mesi dalla data di stipulata della presente convenzione e dovranno essere completate nel termine massimo di dieci anni dalla stessa data di stipula della convenzione. Art. 15 La mancata realizzazione delle opere comporterà ipso iure et ipso facto la revoca della licenza, con tutte le conseguenze di legge*

CONSIDERATO che il termine sopra indicato - *sei mesi dalla stipula della convenzione* - può essere considerato come essenziale atteso che vi è la espressa previsione che la mancata realizzazione delle opere fa decadere la licenza e gli eventuali effetti dalla stessa prodotti.

CONSIDERATO che con l'istituto della risoluzione per inadempimento, il legislatore ha individuato lo strumento con il quale privare il contratto dei propri effetti giuridici allo scopo di assicurare l'equilibrio fra gli obblighi assunti da ciascuna parte ed il buon esito delle reciproche aspettative.

CONSIDERATO che nel caso di specie può procedersi alla risoluzione della convenzione per inadempimento della parte privata e all'annullamento in autotutela del titolo abilitativo (T.A.R. Toscana, sent. 16.09.2009, n. 1446; T.A.R. Lombardia - Milano, sez. II, sent. 04.03.2011, n. 628)

CONSIDERATO che quando il Comune contesta ai privati l'inadempimento degli obblighi di fare previsti nella convenzione, viene in rilievo la disciplina dell'inadempimento del contratto.

CONSIDERATO che il giudice amministrativo, in alcune pronunce giurisprudenziali (cfr. T.A.R. Campania, Napoli sez. IV, sent. 09.04.2012 n. 1890; T.A.R. Campania, Napoli sez. IV, sent. 24.05.2010, n. 8343) ritiene che sia opportuna una congrua motivazione nel caso in cui si disponga l'annullamento di un titolo edilizio quando è trascorso un notevole lasso di tempo, come è nel caso di specie, dal rilascio dello stesso, si esporranno di seguito le motivazioni che inducono questa amministrazione al possibile annullamento dei titoli rilasciati:

- a. la convenzione stipulata in data 08.02.1982 tra questo Ente ed i privati si sostanzia in un negozio giuridico che ha le caratteristiche del contratto bilaterale che, in quanto tale, dà vita ad un rapporto causale nel quale sono individuabili le reciproche prestazioni alle quali i contraenti si obbligano ed esattamente quella che incombe al privato che si obbliga a realizzare opere di urbanizzazione primaria e quella che incombe al Comune che si obbliga a consentire la realizzazione del progetto urbanistico, mediante il rilascio delle concessioni edilizie;
- b. con l'inadempimento della parte privata, si è determinato uno scompenso tra le posizioni assunte in convenzione a completo discapito dell'Amministrazione atteso che non sono state realizzate le opere di interesse pubblico previste;
- c. secondo la giurisprudenza dominante nell'ipotesi in cui la parte inadempiente sia il privato, come è nel caso di specie, l'amministrazione potrà agire tanto in sede giurisdizionale, quanto

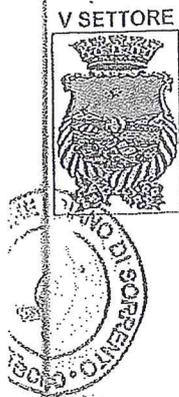
CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO SEZ. URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI
PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA
EDILIZIA PRIVATA - ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO
ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981

PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO

☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484



coattivamente, facendo cioè uso di poteri di autotutela diretta di cui è titolare (Cass. Civ., sez. II, sent. n. 1384/1994). Secondo l'ipostazione della dottrina il Comune è di fatto obbligato, nell'interesse generale, ad assicurare l'esecuzione delle opere previste in convenzione, risultato che non sarebbe perseguibile altrimenti se non facendo uso dello strumento dell'autotutela;

- d. l'azione amministrativa si espleta attraverso la cura, la gestione e la tutela dell'interesse pubblico e compito primario di una pubblica amministrazione è il perseguimento dell'interesse pubblico che, in quanto tale, prevale sicuramente su quello privatistico;
- e. una pubblica amministrazione può ritirare un proprio provvedimento concessorio, annullando il contratto ad esso accessivo e con esso tutti gli effetti riconducibili al rapporto giuridico instaurato con la stipula della convenzione, al fine di tutelare l'interesse pubblico e ciò in ottemperanza alla funzione svolta indirizzata a scopi di rilevanza pubblicistica;
- f. sussiste, nel caso di specie, UN INTERESSE PUBBLICO CONCRETO ED ATTUALE ALL'ANNULLAMENTO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE DA QUESTO ENTE SULLA BASE DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 08.02.1982, ATTESO L'INADEMPIMENTO DEI PRIVATI ALLA CONVENZIONE.

VALUTATE le ragioni di interesse pubblico ai sensi dell'art. 21-nonies della legge n. 241/1990

CONSIDERATO che il riesame di legittimità di un provvedimento amministrativo, ai fini del suo annullamento in via di autotutela, implica l'esercizio di una potestà discrezionale rimessa alla più ampia valutazione di merito dell'Amministrazione circa la sussistenza delle "ragioni di interesse pubblico" (Consiglio di Stato, sez. IV, sent. n. 3949 del 01.07.2011)

VISTI gli artt. 1453 e seguenti del codice civile

VISTA la legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTO in particolare l'art. 21-octies della legge n. 241/1990 (*Annulabilità del provvedimento*) e l'art. 21-nonies, comma 1, della legge n. 241/1990 (*Annullamento d'ufficio*).

COMUNICA

ai sensi degli artt. 7 e 10 bis della legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, l'avvio del procedimento finalizzato a:

- risoluzione di diritto per inadempimento della Convenzione stipulata in data 08.02.1982;
- possibile annullamento in autotutela delle Concessioni edilizie rilasciate da questo Ente e di cui alla convenzione stipulata in data 08 febbraio 1982, per le motivazioni sopra esposte e che di seguito così si riassumono:



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO SEZ. URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI
 PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA
 EDILIZIA PRIVATA - ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO
 ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981

PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO
 ☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484

Le parti private, sottoscrittori della Convenzione stipulata in data 08.02.1982, non hanno adempiuto a quanto prescritto nella sopra richiamata Convenzione, atteso che risulta trascorso il termine, nella stessa previsto, entro cui i privati avrebbero dovuto dare inizio alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 8, 10 e 10 bis della legge n. 241/1990 si rende noto che entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della presente comunicazione possono essere presentate specifiche osservazioni, eventualmente corredate da documenti, che consentano di rivalutare gli elementi e le informazioni già in possesso di questa Amministrazione.

Le osservazioni:

- a) devono essere presentate in forma scritta al Funzionario Responsabile dell'Ufficio Tecnico V Settore del Comune di Piano di Sorrento;
- b) possono essere eventualmente corredate da documenti che permettano di valutare al meglio gli elementi nuovi rappresentati.

Potrà prendersi visione di eventuali atti connessi, in giorni ed orari di apertura al pubblico e previa richiesta scritta, presso gli Uffici del V Settore (martedì dalle ore 15.30 alle ore 17.30 e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30)

Nella lettera di trasmissione delle osservazioni devono essere specificati i riferimenti del protocollo generale riportati in questa comunicazione e l'oggetto.

La presentazione all'Amministrazione delle memorie scritte e dei documenti, ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento, comporta una serie di ulteriori valutazioni in fase istruttoria ma non determina automaticamente l'emanazione di un titolo autorizzativo.

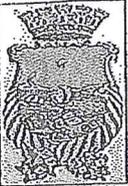
Responsabile del procedimento: ing. Graziano Maresca, Funzionario Responsabile Ufficio Tecnico - V Settore - del Comune di Piano di Sorrento.

Questa comunicazione interrompe i termini per concludere il procedimento che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in mancanza, dalla scadenza del termine che è stato sopra evidenziato (dieci giorni dal ricevimento della presente).

Si dispone che il presente provvedimento:

- sia affisso all'Albo pretorio di questo Comune;
- sia pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente;
- sia notificato, tramite Messo comunale, alla dott.ssa Marilara Iaccarino nata a Vico Equense (NA) il 25.05.1970 e residente in Piano di Sorrento alla Via dei Platani n. 11, nella qualità di amministratore pro tempore dei Condomini ubicati alla Via dei Platani n. 7 e n. 11 denominati "Parco Le Ginestre" e "Parco Arancia" e che la stessa, nella sua qualità, provveda ad affiggere alla bacheca condominiale il presente provvedimento affinché ne abbiano conoscenza tutti i condomini

V SETTORE



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO SEZ. URBANISTICA - LAVORI PUBBLICI
PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA
EDILIZIA PRIVATA - ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO
ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981

PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO

☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484

(proprietari e/o titolari di altri diritti reali sulle unità abitative facenti parte dei fabbricati condominiali Parco Arancia e Parco Le Ginestre);

- sia trasmesso tramite raccomandata a/r agli intestatari della Convenzione stipulata in data 08.02.1982;
- sia trasmesso tramite raccomandata a/r a tutti i proprietari delle unità immobiliari ubicate nei Condomini denominati "Parco Le Ginestre" e "Parco Arancia", secondo i nominativi ed i dati così come trasmessi dal Comando di Polizia Municipale di questo Comune.

Piano di Sorrento,


IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL V SETTORE
(ING. GRAZIANO MARESCA)



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO

SPORTELLO UNICO EDILIZIA - LAVORI PUBBLICI
 PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA
 ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO
 ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981
 PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO
 ☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484

PROT. N. 14250 DEL 14.06.2013

FUNZIONARIO RESPONSABILE I SETTORE - UFFICIO
 CONTENZIOSO SEDE

E.P.C.

SINDACO SEDE

SEGRETARIO GENERALE SEDE

OGGETTO: LOTTIZZAZIONE EDILIZIA AI SENSI DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 08.02.1982 - VIA DEI PLATANI - RICHIESTA PARERE LEGALE -

Con riferimento a quanto indicato in oggetto, si espone quanto segue.

A seguito di segnalazione, pervenuta con nota prot. n. 8881 del 26.04.2012, nella quale si evidenziava che "La convenzione oggetto della lottizzazione di parte di Via dei Platani non sarebbe stata rispettata dagli originari proprietari dei fondi, in quanto non sarebbero state realizzate le opere pubbliche ivi previste e non sarebbero state cedute all'Ente alcune aree. Che la vicenda è attualmente al vaglio della Magistratura, seppure in sede civile per problematiche condominiali. Che, tuttavia, da quanto riportato sembrerebbero emergere dubbi circa la legittimità dei fabbricati realizzati", questo Ufficio ha proceduto ad una verifica dei titoli edilizi scaturenti da detta convenzione.

All'esito di tale verifica è stata emessa comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 10 bis della legge n. 241/1990, inviata agli intestatari della convenzione stipulata in data 08.02.1982 ed a tutti i proprietari e/o titolari di altro diritto reale sulle unità abitative facenti parte dei fabbricati condominiali: a) Parco Arancia; b) Parco Le Ginestre; c) Fabbricato individuato in catasto al foglio di mappa n. 6 p.lla 54.

In riscontro alla comunicazione di avvio del procedimento inviata da questo Ufficio, sono pervenute numerose note e memorie, riconducibili fondamentalmente a poche tipologie di contestazioni.

In particolare, ai fini della emanazione della comunicazione di avvio del procedimento di che trattasi, questo Ufficio ha provveduto a verificare:

- a. quanto disposto dagli artt. 18 e 20 della Convenzione del 08.02.1982 in merito alla stipula di polizze fideiussorie da parte dei proprietari lottizzatori.
 Dette garanzie risultano prestate, così come previsto in convenzione, sia al momento della stipula, sia al momento di rilascio dei titoli abilitativi



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PRÒV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO

SPORTELLO UNICO EDILIZIA - LAVORI PUBBLICI
 PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA

ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO

ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981

PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO

☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484

art. 20 I proprietari lottizzatori, a garanzia del completo e totale adempimento di tutti gli obblighi e gli oneri assunti con la presente convenzione, e specie quelli assunti nell'art. 2 del presente atto, consegnano al Comune di Piano di Sorrento polizza fideiussoria per l'importo di € 40.000.000 corrispondente ai 2/10 del costo presuntivo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria di allacciamento ai pubblici servizi

A titolo esemplificativo si riportano gli estremi delle polizze allegate alla Convenzione:
 Polizza fideiussoria n. 827115012 Assicurazioni Generali S.p.A. - Polizza fideiussoria n. 21687352 Lloyd Adriatico - Banca commerciale Italiana - Le Assicurazioni d'Italia

art. 18 A fronte degli oneri di urbanizzazione, di cui alla legge n. 10 del 28.01.1978, i proprietari lottizzatori si impegnano a versare al Comune di Piano di Sorrento all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie, una somma complessiva pari a € 308.800,00

A titolo esemplificativo si riportano gli estremi delle polizze richiamate nei titoli edilizi rilasciati

Concessione n. 51 del 03.06.1983 - Banca COMIT

Concessione n. 57 del 28.11.1984 - Istituto Bancario S. Paolo di Torino

La comunicazione di avvio del procedimento relativa alla lottizzazione di che trattasi è finalizzata alla risoluzione di diritto per inadempimento della Convenzione stipulata in data 08.02.1982 ed al possibile annullamento in autotutela delle Concessioni edilizie rilasciate da questo Ente e di cui alla convenzione stipulata in data 08 febbraio 1982, per cui non appare rilevante e confacente al caso di specie il richiamo all'istituto della prescrizione fatto in alcune delle note di parte.

Infatti, nel caso di specie la risoluzione della convenzione si è già perfezionata con l'inadempimento della parte privata, quello che rimane in essere sono le Concessioni a suo tempo rilasciate da questo Ente.

Si chiede a codesto Settore apposito parere legale, ove dettagliatamente venga chiarita la procedura che questo ufficio deve seguire in merito alle modalità di definizione del procedimento relativo alla lottizzazione di che trattasi.

Si rimette in allegato:

- copia della convenzione stipulata in data 08 febbraio 1982
- copia della comunicazione di avvio del procedimento, predisposta da questo Ufficio;
- osservazioni e note fatte pervenire dai destinatari di detta comunicazione di avvio del procedimento;
- nota prot. n. 2856 del 01.02.2013 nella quale questo Ufficio esplicita le motivazioni che hanno condotto alla emanazione della comunicazione di avvio del procedimento relativa alla lottizzazione di che trattasi

V SETTORE



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO

SPORTELLO UNICO EDILIZIA - LAVORI PUBBLICI

PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA

ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO

ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981

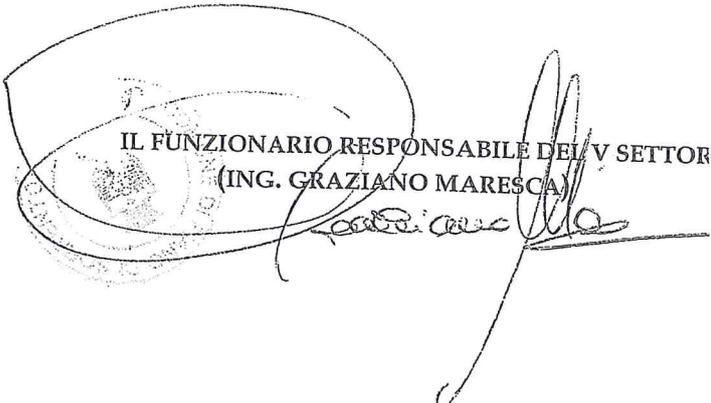
PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO

☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484

Si rende noto che tutta la documentazione, in possesso dell'Ufficio tecnico, relativa al Lottizzazione di che trattasi è a disposizione di codesto Ufficio legale che potrà liberamente consultar ed estrarne copia.

Piano di Sorrento, 14.06.2013

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL V SETTOR
(ING. GRAZIANO MARESCA)





CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO

SPORTELLO UNICO EDILIZIA - LAVORI PUBBLICI
 PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA
 ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO
 ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981
 PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO
 ☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484

PROT. N.

DEL

DOTT. GIACOMO GIULIANO - FUNZIONARIO
RESPONSABILE I SETTORE, UFFICIO CONTENZIOSOSEDEE.P.C.

SINDACO

SEDE

SEGRETARIO GENERALE

SEDE

OGGETTO: LOTTIZZAZIONE EDILIZIA AI SENSI DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 08.02.1982 - VIA DEI PLATANI - RICHIESTA CHIARIMENTI IN MERITO ALLA NOTA PROT. N. 16855 DEL 16.07.2013 -

Con riferimento a quanto indicato in oggetto, e facendo seguito alla richiesta di Parere legale, inoltrata in data 14.06.2013 prot. n. 14250

SI CHIEDONO

chiarimenti in merito alla nota prot. 16855 del 16.07.2013 e delucidazioni sulla procedura da seguire al fine di definire la questione di che trattasi.

In via preliminare si evidenzia:

- ❖ l'intera vicenda relativa alla Lottizzazione di che trattasi è scaturita da una segnalazione, prot. n. 8881 del 26.04.2012, nella quale veniva rilevato il mancato rispetto della Convenzione afferente la lottizzazione di Via dei Platani;
- ❖ a seguito di detta segnalazione questo Ufficio, come atto dovuto, attesa anche una possibile responsabilità di natura contabile a carico dell'Ente, ha proceduto ad una puntuale verifica e ad una specifica ricognizione dei titoli edilizi scaturenti dalla Convenzione stessa;
- rilevate le inadempienze alla Comunicazione, è stato avviato il procedimento, ai sensi degli artt. 7 e 10 bis della legge n. 241/1990, finalizzato alla risoluzione di diritto per inadempimento della Convenzione stipulata in data 08.02.1982, ed al possibile annullamento in autotutela delle Concessioni edilizie rilasciate da questo Ente e di cui alla convenzione stipulata in data 08 febbraio 1982.

Nel merito si evidenzia:



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO

SPORTELLO UNICO EDILIZIA - LAVORI PUBBLICI

PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA

ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO

ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981

PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO

☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484

- ❖ questo Ufficio tecnico con la nota prot. n. 14250 del 14.06.2013, ha formalmente richiesto *Parere legale ove dettagliatamente venga chiarita la procedura che questo ufficio deve seguire in merito alle modalità di definizione del procedimento relativo alla lottizzazione di che trattasi*;
- ❖ nella Nota inviata da codesto Ufficio legale vi è, invece, un richiamo alla normativa di riferimento, ma dalla stessa non risulta, come invece espressamente richiesto, la prospettazione di un orientamento come linea da seguire.

In particolare si sottolineano alcuni passaggi della Convenzione che si ritengono essenziali al fine della soluzione della vicenda.

A solo titolo esemplificativo si richiamano:

- l'art. 15) della Convenzione che così dispone: *La concessione di licenza edilizia sulle aree comprese nella lottizzazione saranno rilasciate con la condizione dell'esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione. La mancata realizzazione delle opere comporterà ipso iure et ipso facto la revoca della licenza, con tutte le conseguenze di legge*;
- l'art. 19) della Convenzione che così dispone: *Le inadempienze ai patti della presente convenzione da parte dei proprietari lottizzatori comporteranno la sospensione delle concessioni edilizie nelle zone lottizzate e tutte le altre conseguenze previste dalla legge urbanistica e da tutte le altre leggi applicabili*.

Dalla lettura di tali norme scaturisce il dato che i titoli edilizi a suo tempo rilasciati dal Comune di Piano di Sorrento, sono, di fatto, già revocati (anche se giuridicamente il termine è improprio, atteso che per il permesso di costruire - licenza edilizia, concessione edilizia - si deve parlare di annullamento e non di revoca).

L'avvio del procedimento predisposto da questo Ufficio tecnico va inquadrato, quindi, nell'ottica di consentire ai cittadini di partecipare al procedimento amministrativo, così come disciplinato dalla legge n. 241/1990, per una situazione che di fatto si è già concretizzata con l'inadempimento della parte privata.

Sembrirebbe quindi non confacente al caso che ci occupa, la problematica afferente alla intervenuta prescrizione della Convenzione urbanistica, atteso che la risoluzione della Convenzione si è già perfezionata con l'inadempimento della parte privata.

In merito alla documentazione relativa alla lottizzazione di che trattasi, si rimarca la necessità per chi dovrà esprimersi per il parere legale, di accedere, se riterrà opportuno, a tutti gli atti a disposizione di codesto Ufficio legale.

V SETTORE



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO

SPORTELLO UNICO EDILIZIA - LAVORI PUBBLICI

PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA

ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO

ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981

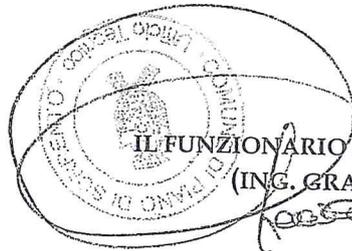
PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO

☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484

Si vuole chiarire che con la nota prot. n. 14250 del 14.06.2013 non è stato solo richiesto un inquadramento o supporto giuridico ma, specificatamente, un parere con il quale potere addivenire ad una soluzione pratica e coerente dal punto di vista logico-giuridico della questione.

Si resta in attesa di un cortese riscontro a quanto richiesto.

Piano di Sorrento, 29.07.2013



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL V SETTORE
(ING. GRAZIANO MARESCA)



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO

SPORTELLO UNICO EDILIZIA - LAVORI PUBBLICI

PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA

ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO

ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981

PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO

☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484

PROT. N.

DEL

SINDACO



GIUNTA COMUNALE

DOTT. GIACOMO GIULIANO - FUNZIONARIO
RESPONSABILE I SETTORE, UFFICIO CONTENZIOSOE.P.C.
SEGRETARIO GENERALESEDE

OGGETTO: LOTTIZZAZIONE EDILIZIA AI SENSI DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 08.02.1982 - VIA DEI PLATANI - RISCONTRO NOTA UFFICIO LEGALE, PROT. N. 17714 DEL 29.07.2013 -

Con riferimento alla problematica indicata in oggetto, si rimarcano ancora una volta gli elementi che, si ritiene, non siano stati tenuti in debito conto nella prospettazione giuridica contenuta nella nota, prot. n. 18479 del 07.08.2013, trasmessa dall'Ufficio legale

- ❖ art. 5 della Convenzione del 08.02.1982 *Le opere di cui al precedente art. 2 avranno inizio di esecuzione entro sei mesi dalla data di stipulata della presente convenzione e dovranno essere completate nel termine massimo di dieci anni dalla stessa data di stipula della convenzione*
- ❖ art. 15 della Convenzione del 08.02.1982 *La mancata realizzazione delle opere comporterà ipso iure et ipso facto la revoca della licenza, con tutte le conseguenze di legge*
- ❖ Art. 19 della Convenzione del 08.02.1982 *Le inadempienze ai patti della presente convenzione da parte dei proprietari lottizzatori comporteranno la sospensione delle concessioni edilizie nelle zone lottizzate e tutte le altre conseguenze previste dalla legge urbanistica e da tutte le altre leggi applicabili.*

Dalla lettura di tali norme scaturiscono i seguenti dati rilevanti:

- ⚡ la risoluzione della Convenzione si è già perfezionata, allo scadere del termine essenziale nella stessa previsto, con l'inadempimento della parte privata e, per tale motivo, non appare confacente il richiamo all'istituto della prescrizione;
- ⚡ i titoli edilizi a suo tempo rilasciati dal Comune di Piano di Sorrento, sono, di fatto, già revocati (anche se giuridicamente il termine è improprio, atteso che per il permesso di costruire - licenza edilizia, concessione edilizia - si deve parlare di annullamento e non di revoca).



CITTÀ DI PIANO DI SORRENTO

PROV. DI NAPOLI

V SETTORE - UFFICIO TECNICO

SPORTELLO UNICO EDILIZIA - LAVORI PUBBLICI
 PIANIFICAZIONE - ESPROPRI - PAESAGGIO - TOPONOMASTICA
 ANTIABUSIVISMO - CONDONO EDILIZIO
 ECOLOGIA - PROTEZIONE CIVILE - LEGGE N. 219/1981
 PIAZZA COTA - 80063 PIANO DI SORRENTO
 ☎ 081 5344411 - 081 5344431 - ☎ 081 5321484

Si ribadisce che l'intera vicenda relativa alla Lottizzazione di che trattasi è scaturita da una segnalazione, prot. n. 8881 del 26.04.2012, nella quale veniva rilevato il mancato rispetto della Convenzione afferente la lottizzazione di Via dei Platani.

A seguito di detta segnalazione questo Ufficio, come atto dovuto, attesa anche una possibile responsabilità di natura contabile a carico dell'Ente, ha proceduto ad una puntuale verifica e ad una specifica ricognizione dei titoli edilizi scaturenti dalla Convenzione stessa.

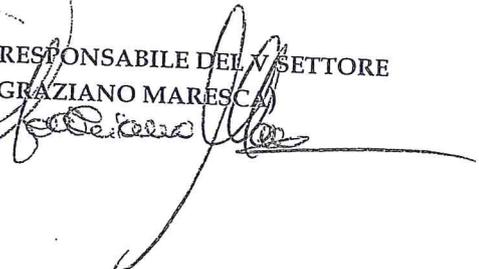
L'avvio del procedimento predisposto da questo Ufficio tecnico va inquadrato, quindi, nell'ottica di consentire ai cittadini di partecipare al procedimento amministrativo, così come disciplinato dalla legge n. 241/1990, per una situazione che di fatto si è già concretizzata con l'inadempimento della parte privata.

Atteso l'elevato numero dei cittadini coinvolti in questa vicenda, alcuni dei quali anche del tutto ignari, per omessa indicazione nell'atto di trasferimento della proprietà, degli obblighi assunti dai sottoscrittori della Convenzione, e ciò nonostante in tale atto fosse specificato all'art. 14 *I proprietari lottizzatori si obbligano a far conoscere ai loro aventi causa (eventuali acquirenti, a qualsiasi titolo, di lotti o fabbricati) nonché a trasferire agli stessi gli obblighi ed oneri assunti con la presente convenzione*, si ritiene che via sia la necessità di addivenire ad una soluzione della vicenda di che trattasi con le modalità che quest'Amministrazione vorrà indicare.

Si resta in attesa dell'opportuna valutazione che le SS.LL. vorranno adottare in ordine alla scelta di incaricare della vicenda il Segretario generale o conferire incarico ad un legale esterno all'Ente, così come prospettato nella nota, prot. n. 18479 del 07.08.2013, dell'Ufficio legale.

Piano di Sorrento, 08.08.2013

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE DEL V SETTORE
 (ING. GRAZIANO MARESCA)




COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

Piano di Sorrento, li 16.07.2013

Prot. n. _____



AL FUNZIONARIO RESPONSABILE V SETTORE
ING. GRAZIANO MARESCA SEDE

E P.C.

SINDACO SEDE

SEGRETARIO GENERALE SEDE

OGGETTO:	Lottizzazione edilizia ai sensi della convenzione stipulata in data 08.02.1982 – via dei Platani - Parere legale
-----------------	---

In riscontro alla Vs. nota prot. n. 14250 del 14.06.13 con la quale è stato richiesto un parere legale in merito alle modalità di definizione del procedimento in epigrafe, si espone quanto segue:

Dalla lettura degli atti trasmessi con la richiamata nota, è emerso che in data 08.02.1982 il Comune di Piano di Sorrento ha provveduto a stipulare con i proprietari di diverse aree site alla via dei Platani una convenzione inerente la lottizzazione di una superficie pari a mq. 58,678.

In seguito ad una segnalazione pervenuta con nota prot. n. 8881 del 26.04.2012 nella quale si evidenziava la possibilità che la convenzione oggetto della lottizzazione in parola non fosse stata rispettata dagli originari proprietari dei fondi stante la mancata realizzazione delle opere pubbliche ivi previste, codesto Settore ha proceduto ad una serie di verifiche all'esito delle quali è stata emessa comunicazione di avvio del procedimento ai sensi del combinato disposto degli artt. 7 e 10 bis della L. 241/90 finalizzata alla possibile dichiarazione di risoluzione di diritto per inadempimento della convenzione stipulata in data 08.02.1982 nonché dell'annullamento in

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

autotutela delle relative concessioni edilizie rilasciate da questo Ente. Tra le motivazioni addotte nella comunicazione di avvio del procedimento a sostegno della possibile assunzione dei paventati provvedimenti, il Funzionario firmatario ha menzionato la circostanza che i sottoscrittori della convenzione (e/o comunque i loro aventi causa, nell'ipotesi di atti di trasferimento della proprietà in epoca successiva alla stipula della convenzione) non hanno provveduto a realizzare gli interventi di urbanizzazione posti a loro carico contravvenendo in tal modo agli obblighi previsti in convenzione. In seguito all'inoltro delle predette comunicazioni ex artt. 7 e 10 bis L. 241/90, alcuni destinatari hanno fatto pervenire all'Ente le loro osservazioni nella quali è stato talora evidenziato come, a differenza di quanto loro contestato, i proprietari lottizzatori, con particolare riguardo ai titolari della concessione edilizia n. 5, abbiano provveduto al rispetto degli obblighi loro imposti dalla convenzione realizzando e consegnando al Comune le relative opere di urbanizzazione. Data la genericità della circostanza riportata nella comunicazione di avvio del procedimento che fa un generale richiamo alla mancata osservanza degli obblighi relativi alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione previsti in convenzione, allo stato degli atti sarebbe comunque auspicabile un'ulteriore verifica volta ad individuare nello specifico, con espresso riferimento a ciascuna delle concessioni edilizie rilasciate, le eventuali omissioni circa il mancato rispetto degli obblighi sottoscritti in convenzione, ascrivibili ai diversi proprietari lottizzatori.

Dato così per ricostruito, certo sommariamente, l'iter della vicenda che qui ci occupa e passando ad esaminare nel merito la questione sottoposta a parere dello scrivente Ufficio, premesso che in linea generale il piano di lottizzazione va considerato quale uno strumento urbanistico di iniziativa prevalentemente privata che ha per ambito una porzione del territorio comunale destinata all'edificazione ed è necessario per legge ogni qualvolta si intenda realizzare un intervento edilizio che comporti nuove opere di urbanizzazione o aggravi la situazione di quelle esistenti, va altresì detto che lo stesso deve essere accompagnato, come accaduto nel caso di specie, dalla sottoscrizione di una convenzione mediante la quale il lottizzante si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione indotte dall'intervento e a cedere le relative aree, nonché a corrispondere pro quota gli oneri inerenti. Una volta ottenuto il nulla osta alla lottizzazione, l'edificazione successiva deve essere preventivamente assentita con concessione edilizia. Nella fattispecie in esame la convenzione stipulata in data 08.02.1982, prevedeva all'art. 1) *"i proprietari lottizzatori cedono, alienano e trasferiscono, a titolo gratuito, al Comune di Piano di Sorrento le aree*

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e per gli allacciamenti ai pubblici servizi, nonché quota parte delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria” nonché all’art. 2) “i proprietari lottizzatori si obbligano ad eseguire sulle aree cedute di cui al precedente art. 1 le seguenti opere di urbanizzazione primaria: a) strada residenziale; b) rete stradale principale; c) aree di parcheggio; d) fognature; e) rete idrica; f) illuminazione pubblica”. Orbene, il piano di lottizzazione, se non diversamente indicato in convenzione, ha efficacia per 10 anni, entro i quali devono essere realizzate le opere di urbanizzazione ed effettuate le cessioni previste. Infatti, la convenzione in esame all’art. 5 recitava “le opere di cui al precedente art. 2 avranno inizio di esecuzione entro sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione e dovranno essere completate nel termine massimo di dieci anni dalla stessa data di stipula della convenzione”.

Alla luce di quanto appena detto, appare doveroso in via preliminare approfondire l’aspetto inerente la possibile intervenuta prescrizione dei diritti derivanti dalla convenzione in esame per decorso del termine ordinario. Con una recente pronuncia il TAR Toscana (n. 1446/09) ha ritenuto, per quanto riguarda la prescrizione, che essa opera anche nei confronti degli obblighi previsti nella convenzione di lottizzazione soffermandosi poi ad approfondire anche la problematica inerente l’individuazione del termine dal quale far decorrere la prescrizione. Considerato che la convenzione in parola risale al 1982 e che la stessa precisava che il termine entro il quale i privati avrebbero dovuto assolvere l’obbligo di cessione delle aree era quello decennale, solo a partire dalla scadenza della convenzione medesima la mancata esecuzione delle opere poteva rilevare ai fini dell’inadempimento. Di conseguenza, solo da quel momento il Comune ha acquisito il titolo per richiedere la cessione delle aree e per eventualmente esercitare il diritto all’adempimento forzoso o alla risoluzione del contratto per inadempimento dello stesso (cfr. TAR Lombardia Brescia, n. 1126/2001 e n. 65/2003; TAR Campania, Napoli, sez. II, n. 2773/2007; TAR Lombardia, Brescia n. 530/09; TAR Veneto, II sez. n. 6321/10). “In sostanza, l’obbligazione del privato diventa esigibile proprio al termine della scadenza della convenzione e da tale momento inizia a decorrere pure l’ordinario termine di prescrizione” (T.A.R. - Abruzzo L’Aquila, sez. I, 13 novembre 2008, n. 1218). Dello stesso parere anche il TAR Lombardia, II sez. che nella sentenza n. 1760/2011, richiamando la medesima giurisprudenza amministrativa ha fatto richiamo finanche alla decisione del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana, del 14 dicembre 2009, n. 1187, secondo cui l’inadempimento si può dire definitivamente concretato “solo al compimento del

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

termine decennale di durata della convenzione e non già dal momento della assunzione dell'obbligo. Pertanto, solo dall'anzidetto momento dell'inadempimento poteva decorrere l'ordinario termine di prescrizione". Seguendo questo percorso argomentativo, soltanto quando siano decorsi dieci anni (ordinario termine prescrizione ex art. 2946 c.c.) a partire da tale termine iniziale (quello di scadenza della convenzione), il diritto può dichiararsi prescritto. Quindi, con riferimento al caso di specie, essendo stata stipulata la convenzione di lottizzazione, che si ricorda ha espressamente previsto all'art. 5) il limite di dieci anni per eseguire le opere di urbanizzazione, nel lontano 1982, il termine per l'adempimento è venuto a scadere nel 1992, allorquando è iniziato a decorrere l'ulteriore termine ordinario per la prescrizione, che deve quindi ritenersi maturata nell'anno 2002.

Conformemente ritiene anche la dottrina che, in tema di inadempimento da parte di un privato all'impegno assunto con un Comune a trasferire la proprietà di un terreno, seppur collegato all'accordo corrispondente allo schema procedimentale contemplato dall'art. 28, co. 5, legge 1150/1942 avente ad oggetto il rilascio di una o più licenze edilizie subordinate all'impegno di attuare le opere di urbanizzazione, ha espresso il parere che il diritto del Comune di avvalersi della tutela dell'esecuzione del contratto in forma specifica, ai sensi dell'art. 2932 c.c., non è indisponibile e, quindi, è soggetto a prescrizione, non risultando sufficiente ad integrare l'indisponibilità - cui pone riferimento l'art. 2934, co. 2, c.c. - l'esistenza di una finalità di pubblico interesse, il cui perseguimento non si sottrae, in via di principio, agli effetti del decorso del tempo, nemmeno quando si sia in presenza di atti autoritativi della P.A., e dovendosi comunque avere riguardo al contenuto oggettivo del diritto della cui prescrizione si controverte e non già alla natura, oltre che alla causa, degli atti negoziali dai quali quel diritto trae origine (cfr. *urbium - edilizia ed urbanistica*: direttore scientifico dott. Raffaello Gisondi).

Per maggiore completezza ed esaustività del quesito, va ulteriormente approfondito anche l'aspetto relativo alla possibilità di richiedere comunque ai soggetti interessati, al di là delle disposizioni contenute nella richiamata convenzione ed in ragione del più generale principio di legge, il pagamento degli oneri di urbanizzazione quale corrispettivo dovuto per gli interventi di nuova costruzione. Orbene, i contributi per oneri di urbanizzazione hanno sostanzialmente natura tributaria tuttavia, formalmente non sono imposte e non è possibile applicare la medesima prescrizione prevista per gli avvisi di accertamento di carattere fiscale. In materia di prescrizione

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

degli oneri di urbanizzazione e dei contributi commisurati al costo di costruzione, in assenza di diversa disposizione normativa, il termine prescrizione è quello ordinario decennale (tra le tante, T.A.R. Campania – Napoli, sez. VIII, 14 gennaio 2011, n. 152; T.A.R. Sicilia – Catania n. 1040 del 28 aprile 2011; T.A.R. Sardegna – Cagliari, II sez. n. 42 del 18 gennaio 2013). La prescrizione decennale è confermata dal Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (sez. IV), con sentenza n. 216/09 nella quale è stato detto che il decorso della prescrizione opera dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere. La stessa sezione del Consiglio di Stato con successiva pronuncia (n. 3332 del 13 giugno 2003) ha avuto modo di precisare che il detto termine decennale comincia già a decorrere dal momento stesso del rilascio della concessione edilizia. Il fatto costitutivo dell'obbligo giuridico del titolare della concessione edilizia, di versare il contributo previsto, è rappresentato dal rilascio della concessione medesima, ed è a tale momento, quindi, che occorre avere riguardo per la determinazione dell'entità del contributo, divenendo il relativo credito certo, liquido o agevolmente liquidabile ed esigibile. Vero che esiste anche una giurisprudenza minoritaria dei TAR secondo la quale, la prescrizione decennale, per la sola quota attinente ai costi di costruzione, inizierebbe il suo decorso dalla data di ultimazione dei lavori, ai sensi dell'articolo 11, comma 2, della legge 28 gennaio 1977, n. 10 ma tale assunto, che se anche applicato al caso di specie non avrebbe comunque evitato il concretarsi dell'evento prescrittivo, è stato assolutamente smentito dalle pronunce del Consiglio di Stato il quale ha escluso che la prescrizione decennale inizi a decorrere in due momenti differenti per la somma richiesta a titolo di oneri di urbanizzazione e per la quota che concerne la somma dovuta a titolo di costo di costruzione. A conclusione si riporta la recentissima pronuncia del T.A.R. Campania – Salerno, II sez. n. 103 del 17 gennaio 2013 la quale ha confermato l'orientamento corrente ritenendo che *“si deve fissare il dies a quo della decorrenza della prescrizione degli oneri di urbanizzazione dal rilascio del titolo concessorio, e non dalla successiva determinazione dell'ente locale, a nulla rilevando in merito la circostanza che l'amministrazione comunale si sia riservata di dar corso alla richiesta di pagamento in prosieguo di tempo, sia perché per i diritti di credito, la realizzazione dei quali esige un'attività del creditore, la prescrizione decorre dal giorno in cui l'attività poteva essere compiuta ed egli poteva, così, mettersi in grado di esigere la prestazione dovuta, sia perché l'inerzia del titolare del diritto assume rilevanza dal momento in cui è possibile esercitare il diritto, sia, infine, perché la disciplina legale della*

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

prescrizione non è derogabile, a norma dell'art. 2936 cod. civ., neppure, quindi, per atto unilaterale del titolare del diritto”.

Passando ad esaminare le tematiche attinenti al secondo dei provvedimenti in ordine ai quali è stata data comunicazione di avvio del procedimento ai titolari delle concessioni edilizie di cui alla convenzione in parola da parte di codesto Ufficio, vale a dire la possibilità di addivenire ad una dichiarazione di annullamento in autotutela delle concessioni edilizie rilasciate a seguito della sottoscrizione della richiamata convenzione “*a tutela dell'interesse pubblico*” va preliminarmente precisato che, ai sensi dell'art. 21 novies L. n. 241/1990, l'annullamento in via di autotutela del provvedimento amministrativo illegittimo può essere disposto ove sussistano le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati. La norma, come è noto, è stata introdotta con L. 11 febbraio 2005 n. 15 e recepisce regole pacifiche emerse dalla precedente elaborazione giurisprudenziale (cfr. ex multis Cons. St., Sez. IV, 17 luglio 2002, n. 3997). Un auto annullamento dell'atto è legittimo solo ove supportato da un interesse pubblico specifico, distinto dal mero interesse al ripristino della legalità, che ad un giudizio di comparazione prevalga sull'interesse del privato al mantenimento dell'atto stesso (cfr. Cons. St., Sez. VI, 20 settembre 2012 n. 4997). Pertanto la comparazione dell'interesse privato con quello pubblico è regola assoluta, la quale “non tollera eccezioni di sorta, per quanto rilevante possa essere l'interesse pubblico a salvaguardia del quale l'autotutela viene in concreto esercitata”. Sul tema una recente pronuncia proprio del T.A.R. Campania – Napoli (n. 2393 del 9 maggio 2013) ha ritenuto che “*l'esercizio del potere di annullamento d'ufficio di un provvedimento amministrativo richiede, unitamente al riscontro dell'originaria illegittimità dell'atto, la valutazione della rispondenza della sua rimozione a un interesse pubblico non solo attuale e concreto, ma anche prevalente rispetto ad altri interessi militanti in favore della sua conservazione e, tra questi, in particolare, rispetto all'interesse del privato che ha riposto affidamento nella legittimità e stabilità dell'atto medesimo, tanto più quando un simile affidamento si sia consolidato per effetto del decorso di un rilevante arco temporale*. Di qui la necessità che l'amministrazione espliciti in sede motivazionale la compiuta valutazione comparativa tra interessi contrapposti, impegno motivazionale tanto più intenso, quanto maggiore sia l'arco temporale trascorso dall'adozione dell'atto da annullare e solido appaia, pertanto, l'affidamento ingenerato nel

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

privato” (ex multis, Consiglio di Stato, Sez. III, 9 maggio 2012 n. 2683; Sez. IV, 16 aprile 2010 n. 2178; T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 10 gennaio 2013 n. 239 e 7 marzo 2012 n. 1130).

Pertanto, alla luce di tutto quanto appena riportato, è parere degli scriventi che l’assunzione di un simile atto (annullamento in autotutela delle concessioni edilizie rilasciate in seguito alla sottoscrizione della convenzione in oggetto) da parte dell’Amministrazione, andrebbe necessariamente supportata da una forte e rigorosa motivazione a sostegno della preminenza dell’interesse pubblico più generale da tutelare rispetto all’interesse privato, circostanza quest’ultima che comunque, nel caso di specie, a fronte dell’inerzia nel richiedere il giusto adempimento della controprestazione da parte dei proprietari lottizzatori per tutto il periodo successivo alla sottoscrizione della convenzione (1982) fino al giorno d’oggi, appare di difficile argomentazione. Una tale risoluzione potrebbe generare una serie notevole di contenziosi a carico dell’Ente che, a fronte delle prevedibili eccezioni e contestazioni sollevate dalle parti private interessate dai provvedimenti di annullamento, dovrebbe giustificare, come detto, tanto l’odierna, preminente sussistenza dell’interesse generale rispetto a quello privato addotto a sostegno dell’annullamento delle originarie concessioni edilizie, quanto l’inerzia che ha indotto le precedenti amministrazioni a non procedere nella richiesta di formale adempimento delle prescrizioni di cui alla mentovata convenzione con la conseguenza della possibile insorgenza di eventuali responsabilità in merito al danno così venutosi a determinare.

Pertanto, alla luce di quanto illustrato finora, ferma restando la possibilità di un maggior approfondimento della fattispecie in esame in ragione della complessità della vicenda e dell’esistenza di eventuali ulteriori elementi o atti allo stato non noti a questo Ufficio, è possibile concludere ritenendo che sia ormai maturato il termine prescrizione tanto in merito all’esigibilità da parte dell’Ente dei diritti derivanti dalla sottoscrizione della convenzione di lottizzazione dell’08.02.1982 quanto di quello ordinario per richiedere il pagamento degli oneri concessori nonché per la generale difficoltà a procedere all’annullamento in autotutela delle concessioni edilizie rilasciate ai proprietari lottizzatori stante la necessità, come detto, di addurre una rigorosa motivazione, a sostegno della difesa del preminente interesse pubblico rispetto a quello privato, da porre come motivazione dell’atto.

Le suddette osservazioni vengono alla S.V. inoltrate a mero titolo di supporto giuridico, con la ovvia precisazione che ogni decisione opportuna spetta comunque al responsabile

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO
Provincia di Napoli

del procedimento e che pertanto questo scritto ha natura meramente consultiva. Ad ogni modo casistiche come quella prospettata portano spesso a letture interpretative delle norme non sempre univoche ed a soluzioni spesso contrastanti.

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore ragguaglio anche in ordine alla possibilità di confrontarsi sull'approfondimento delle ulteriori possibili problematiche connesse alla vicenda.

Avv. Romina Pontecorvo



IL FUNZIONARIO
(Dott. Giacomo Giuliano)

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

Piano di Sorrento, lì 02.08.2013

Prot. n. _____



AL FUNZIONARIO RESPONSABILE V SETTORE
ING. GRAZIANO MARESCA SEDE

E P.C.
SINDACO SEDE
SEGRETARIO GENERALE SEDE

OGGETTO:	Lottizzazione edilizia ai sensi della convenzione stipulata in data 08.02.1982 – via dei Platani – Riscontro nota prot. 17714 del 29.07.13
-----------------	---

In riscontro alla nota richiamata in epigrafe con la quale sono stati richiesti chiarimenti in merito alla comunicazione prot. 16855 del 16.07.2013 con la quale è stato trasmesso un parere legale in merito alle modalità di definizione del procedimento avviato ai sensi degli artt. 7 e 10 bis L. 241/90 finalizzato alla dichiarazione di risoluzione per inadempimento della convenzione in oggetto nonché al possibile annullamento in autotutela delle relative concessioni edilizie rilasciate da questo Ente, si precisa quanto segue:

Il parere legale richiesto è stato reso con espresso riferimento alla natura dei provvedimenti paventati dall'Amministrazione nella comunicazione di avvio del procedimento indirizzata ai sottoscrittori della convenzione sopra riportata (annullamento delle concessioni).

Orbene, a tal proposito, nel ribadire il contenuto del parere già reso, si precisa ulteriormente che il riferimento all'intervenuta prescrizione della convenzione sottoscritta nell'anno 1982 (e conseguenzialmente di tutti i diritti e gli obblighi ad essa collegati), è stato effettuato in quanto, accertato preliminarmente il maturare del termine prescrizione di un atto, ogni altra

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

considerazione attinente il merito e/o comunque l'interpretazione del contenuto dello stesso viene meno.

Nello specifico, per precisare ulteriormente la situazione, oltre all'assunto riguardante l'intervenuta prescrizione della convenzione del 1982, qualora Codesto ufficio volesse comunque procedere ad una dichiarazione di risoluzione della stessa per inadempimento della controparte (ma anche la mancata esecuzione delle opere primarie andava formalmente eccepita) bisognerebbe comunque valutare se l'inadempimento da contestare sia imputabile agli originari sottoscrittori esclusivamente per loro colpa o dolo senza che siano intervenuti possibili elementi sopraggiunti che li abbiano posti nelle condizioni di non ottemperare alle disposizioni originarie di cui alla convenzione sottoscritta, accertamento, quest'ultimo, di carattere esclusivamente tecnico. Aggiungasi che, dall'esame della documentazione allegata all'originaria richiesta di parere legale, si evinceva che alcuni destinatari dell'avvio del procedimento, nel formulare le proprie osservazioni difensive ribadivano di aver ottemperato al proprio obbligo in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste e pertanto, come pure già detto nella precedente nota del 16.07.13, sarebbe opportuna una differenziazione della posizione tra i tanti diversi concessionari.

Per quanto attiene invece la validità delle concessioni edilizie a suo tempo rilasciate, fatto salvo il richiamo preliminare ed assorbente all'intervenuta prescrizione della convenzione (e dei patti ad essa connessi) dalla quale hanno tratto origine, ai fini di un eventuale annullamento delle stesse resterebbe a disposizione di codesto Ufficio lo strumento dell'annullamento in autotutela in relazione al quale si è già provveduto ad esprimere apposita risposta nel reso parere.

Pertanto, fermo restando la natura esclusivamente consultiva del parere legale richiesto, dalla lettura del quale si ritiene che emerga in modo chiaro, così come richiesto da codesto Ufficio, la prospettazione dell'orientamento da seguire per addivenire alla chiusura del procedimento in parola, e dal quale per sua stessa natura non può invece risultare la soluzione pratica del caso, resta da riaffermare l'eventualità di valutare ulteriori possibilità, relative alla definizione della vicenda, anche di carattere transattivo.

In ogni caso, poiché la questione è sicuramente di notevole complessità giuridica e di enorme rilevanza amministrativa, considerato che investe l'interesse di numerosi cittadini ed è legata a delicate responsabilità gestionali, se quanto detto non porta a sufficienti convincimenti Codesto Ufficio, e sempre che il Segretario Generale, che legge la presente per conoscenza, non

COMUNE DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli

intenda produrre, in considerazione della Sua qualificata professionalità, argomentazioni ulteriori in merito, potrebbe anche configurarsi l' eventualità di una richiesta di incarico esterno al fine di acquisire un ulteriore parere da professionista qualificato e con competenze specifiche alla problematica.

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore ragguaglio.


Avv. Romina Pontecorvo


IL FUNZIONARIO
(Dott. Giacomo Giuliano)

CITTA' DI PIANO DI SORRENTO

Provincia di Napoli



Piano di Sorrento, 20 dicembre 2013

Al Sindaco

Al Segretario Generale

Al Funzionario Responsabile V Settore

Al Funzionario Responsabile IV Settore

SEDE

Allegati n. 1

OGGETTO: Trasmissione parere legale a firma dell'avv. Caliulo in ordine al procedimento avviato per la mancata realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione nella lottizzazione di via dei Platani

Con riferimento all'oggetto indicato, si trasmette per quanto di propria competenza, contabile e/o tecnica, il parere legale redatto dall'avv. Rosario Caliulo come da mandato conferito con D.G. n. 240/13 ed assunto al protocollo comunale n. 28897 del 19.12.2013.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
(Dott. Giacomo Giuliano)

PARERE A RICHIESTA DEL COMUNE DI
PIANO DI SORRENTO IN ORDINE AL
PROCEDIMENTO AVVIATO PER LA MANCATA
REALIZZAZIONE E CESSIONE DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE NELLA
LOTTIZZAZIONE DI VIA DEI PLATANI

La Giunta del Comune di Piano di Sorrento, con delibera n. 240 del 24.10.2013, mi ha conferito incarico per esprimere parere sulla lottizzazione di Via dei Platani.

In allegato alla richiesta di parere mi è stata fornita la seguente documentazione:

- 1)- copia della convenzione di lottizzazione dell'8.2.1982, rep. n. 640, sottoscritta fra i proprietari dei terreni ed il legale rappresentante del Comune, con nulla osta del Co.Re.Co. espresso nella seduta del 10.3.1982, verb. n. 43, e registrata in Castellammare di Stabia al n. 2028 del 6.4.1982;
- 2)- copia della concessione edilizia n. 57 del 28.11.1984 rilasciata alla s.r.l. IMMOBILIARE 84 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in via dei Platani - lotto C.
Nella concessione citata risulta che sono stati versati €. 33.377.400 (quietanza n. 523 del 31.10.1984), quanto al contributo per opere di urbanizzazione primaria, e €. 24.412.600 (quietanza n. 524 del 31.10.1984) pari ad un terzo di €. 73.237.800, quale costo di costruzione, mentre i restanti due terzi sono stati garantiti con polizza fidejussoria dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino;
- 3)- copia della concessione edilizia n. 10 del 18.2.1987 di variante alla concessione di cui sopra sub n. 2) afferente una diversa distribuzione interna;
- 4)- copia della concessione edilizia n. 4 del 22.1.1988 di variante alla concessione di cui sopra sub n. 2) afferente una diversa distribuzione interna;

- 5) - copia del permesso di abitabilità rilasciato dal Sindaco p.t. alla Società IMMOBILIARE 84 a r.l. sul fabbricato realizzato con la concessione n. 57/1984 e successive varianti;
- 6) - copia della nota del 27.9.2012, ascritta al n. 020277 di protocollo, del Responsabile del V Settore di comunicazione di avvio del procedimento, ex artt. 7 e 10 bis, L. n. 241/1990, nella quale, in sintesi, rilevando l'inadempienza alla convenzione (in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e, di conseguenza, a cederle al Comune) della lottizzazione preannuncia la risoluzione della detta convenzione nonché il possibile annullamento in autotutela delle concessioni edilizie.
- 7) - copia di alcune memorie in risposta all'avvio di cui sopra sub n. 6):
 - a. nota prot. n. 022720 del 25.10.2012 a firma del Signor Beniamino Di Stefano;
 - b. nota prot. n. 023035 del 29.10.2012 a firma dell'Ingegnere Raffaele Scarpati;
 - c. nota prot. 023533 del 5.11.2012 a firma della Signora Concetta Alfiero e dell'Avv. Antonio Messina;
 - d. nota prot. n. 024215 del 13.11.2012 a firma dell'Avv. Francesco Saverio Esposito.
- 8) - copia della nota, dell'1.2.2013 ascritta al n. 002856 di protocollo, di chiarimenti dell'Ing. Graziano Maresca, Responsabile del V settore del Comune di Piano di Sorrento, in ordine alla possibilità di annullare i titoli edilizi;
- 9) - copia della nota, del 14.6.2013 n. 14250, del Re-

sponsabile del V settore, indirizzata al Responsabile del I Settore avente ad oggetto: " RICHIESTA PARERE LEGALE ";

- 10)- nota, n. 016855 del 16.7.2013, con la quale l'Avv. Romina Pontecorvo ed il Dott. Giacomo Giuliano rendono il parere richiesto (e di cui sopra sub n. 9);
- 11)- ulteriore nota, n. 017714 del 29.7.2013, dell'Ing. Maresca tesa ad ottenere chiarimenti;
- 12)- nota, n. 018479 dell'7.8.2013, dell'avv. Romina Pontecorvo e del Dott. Giacomo Giuliano con la quale vengono resi i chiarimenti alla nota di cui sopra sub 11);
- 13)- nota, n. 018630 dell'8.8.2013, dell'Ing. Maresca che esterna perplessità e richiede che la fattispecie venga approfondita.

- o - o - o -

Tanto premesso in fatto va precisato che la fattispecie in sostanza concerne i provvedimenti legati ai contestati inadempimenti da parte dei lottizzanti in ordine alla mancata esecuzione di talune opere di urbanizzazione.

Va ripetuto che l'8.2.1982 il Comune di Piano di Sorrento stipulava una convenzione di lottizzazione con alcuni privati relativa alla via dei Platani.

L'art. 2 della citata convenzione prevedeva che i privati avrebbero realizzato le opere di urbanizzazione ivi elencate che, una volta eseguite, sarebbero state trasferite al Comune in una alle aree gratuitamente (cfr.: artt. 1 e 4 della convenzione, peraltro in

quest'ultimo articolo al II comma è precisato che " le opere dette, come le aree, saranno destinate ad uso pubblico ").

In particolare l'art. 5 della citata convenzione espressamente stabiliva che " *Le opere di cui al precedente art. 2 avranno inizio di esecuzione entro sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione e dovranno essere completate nel termine massimo di dieci anni dalla stessa data di stipula della convenzione* ".

L'art. 6 ammetteva l'accesso al cantiere dei rappresentanti comunali per effettuare eventuali controlli.

L'art. 8 sanciva l'obbligo di esecuzione degli allacciamenti fissando, a carico dei lottizzanti, il medesimo termine di sei mesi e comunque entro i dieci anni dalla stipula della convenzione, con l'obbligo di dare comunicazione (a mezzo raccomandata) dell'intervenuta esecuzione; seguiva poi la procedura di collaudo.

L'art. 10 si limitava ad individuare poi il momento traslativo della proprietà delle opere una volta eseguite, fissando i tempi del passaggio al Comune e stigmatizzando che sino a quando non saranno consegnate al Comune rimarranno in custodia gratuitamente ai proprietari lottizzanti, con ciò esonerando il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità sia nei confronti dei proprietari lottizzanti che dei terzi.

Il successivo art. 15 statuiva che " *La concessione di licenza edilizia sulle aree comprese nella lottizzazione saranno rilasciate con la condizione dell'esecuzione delle opere previste dalla presente convenzione. La mancata realizzazione delle opere comporterà*

ipso-jure et ipso facto la revoca della licenza, con tutte le conseguenze di legge ".

Oggi il Comune ha contestato agli attuali proprietari la mancata esecuzione delle opere, in seguito ad una segnalazione, pervenuta il 24.6.2012 ed ascritta al n. 8881 di protocollo, che, riportata nella nota, prot. n. 14250 del 14.6.2013, del Responsabile del V settore evidenziava che " *La convenzione oggetto della lottizzazione di parte di Via dei Platani non sarebbe stata rispettata dagli originari proprietari dei fondi, in quanto non sarebbero state realizzate le opere pubbliche ivi previste e non sarebbero state cedute all'Ente alcune aree. Che la vicenda è attualmente al vaglio della Magistratura, seppure in sede civile per problematiche condominiali. Che, tuttavia, da quanto riportato sembrerebbero emergere dubbi circa la legittimità dei fabbricati realizzati ".*

A tal fine il funzionario responsabile del V Settore del Comune ha comunicato agli stessi l'avvio del procedimento, prot. n. 020277 del 27.9.2012, finalizzato alla " *risoluzione di diritto per inadempimento della Convenzione stipulata in data 08.02.1982; possibile annullamento in autotutela delle Concessioni edilizie rilasciate da questo Ente e di cui alla convenzione stipulata in data 08.02.1982, per le motivazioni sopra esposte e che così si riassumono: Le parti private, sottoscrittori della Convenzione stipulata in data 08.02.1982, non hanno adempiuto a quanto prescritto nella sopra richiamata Convenzione, atteso che risulta trascorso il termine, nella stessa previsto, entro cui i privati avrebbero dovuto dare inizio, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione*

primaria ".

Il Comune ha pertanto comunicato ad alcuni degli attuali proprietari l'avvio del detto procedimento, e segnatamente, come si evince dalla nota prot. n. 14250 del 14.6.2013, del Responsabile del V Settore essa è stata inviata " *agli intestatari della convenzione stipulata in data 08.02.1982 ed a tutti i proprietari e/o titolari di altro diritto reale sulle unità abitative facenti parte dei fabbricati condominiali: a) Parco Arancia; b) Parco Le Ginestre; c) Fabbricato individuato in catasto al foglio di mappa n. 6 p.lla 54 ".*

Il Comune ha anche provveduto alla pubblicazione dell'avvio del procedimento all'albo pretorio anche in forma telematica per 15 giorni dal 27.9.2012 al 12.10.2012, n. 1134 così come recato nella comunicazione di avvio già citata.

Alcuni proprietari hanno risposto alla comunicazione di avvio depositando memorie con le quali rilevano l'intervenuta prescrizione del diritto del Comune all'esecuzione delle opere, l'illegittimità dell'atto di secondo grado, ed inoltre, alcuni di essi, la loro estraneità alla convenzione in oggetto in quanto subacquirenti rispetto ai proprietari originari.

Viene quindi richiesto parere in ordine alla sorte della convenzione ed alla possibilità di procedere al ritiro dei titoli in conseguenza dell'inadempimento degli obblighi di cui alla citata convenzione di lottizzazione.

Dalla disamina degli elementi in fatto che si sono riportati veniamo ora a prospettare la soluzione del quesito.

È ben noto che il piano di lottizzazione rappresenta uno strumento attuativo teso alla pianificazione di un terreno vergine.

L'attuazione è rimessa al privato, il quale a scampo degli oneri di urbanizzazione realizza le relative opere e le cede gratuitamente al Comune; e ciò perché sono beni destinati alla fruizione pubblica.

Ora, ed è questo il punto centrale della richiesta di parere il lottizzante non ha provveduto alla cessione, si deve ritenere, almeno in parte, delle opere di urbanizzazione e non tanto alla realizzazione, giacché, altrimenti, le unità residenziali non sarebbero fruibili.

Sotto quest'aspetto, eventualmente va integrata la richiesta di parere, sulla quale ci si riserva di fornire chiarimenti.

L'obbligazione del lottizzante è un'obbligazione propter rem e segue la convenzione di lottizzazione che deve essere trascritta.

Ma la trascrizione se opponibile ai terzi limita comunque l'esecuzione delle opere a coloro che sono proprietari al momento del rilascio del titolo abilitativo e che possono essere anche persone diverse da quelle che stipularono la convenzione, per avere da queste acquistato i lotti sui cui realizzare le costruzioni edilizie.

L'obbligazione non riguarda però, e di per sé, chi utilizza le opere di urbanizzazione (Cass. 12571/02), ma il soggetto che chiede la concessione edilizia o il soggetto che subentra a quest'ultimo nella costruzione del fabbricato e quindi nell'utilizzo della concessione

edilizia, mentre alcuna successione nell'obbligazione si verifica nei confronti degli acquirenti le costruzioni o, come nel caso di specie, gli appartamenti realizzati dal lottizzante costruttore (Cass. Civ., sez. III, 15.5.2007, n. 11196).

In sostanza l'obbligazione di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, assunta dal lottizzante con la stipula della convenzione di lottizzazione edilizia è propter rem, nel senso che l'adempimento di essa può essere richiesto non solo a colui che tale convenzione ha stipulato, ma anche a colui, se soggetto diverso, che richiede la concessione edilizia (Cass. Civ., sez. I, 20.12.1994, n. 10947; Cass. Civ., sez. II, 26.11.1988 n. 6382); ovvero nel senso che colui che realizza opere di trasformazione edilizia ed urbanistica, valendosi della concessione edilizia rilasciata al suo dante causa, ha nei confronti del Comune gli stessi obblighi che gravano sull'originario concessionario, ed è con quest'ultimo solidalmente obbligato per il pagamento degli oneri di urbanizzazione (Cass. Civ. sez. III, 17.6.1996, n. 5541); l'obbligazione non si trasferisce però all'acquirente degli edifici realizzati dal costruttore, proprio perché solo quest'ultimo ha utilizzato il titolo edilizio il cui rilascio implicava l'accollo ex lege dell'obbligazione di realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione (T.A.R. Sardegna, Cagliari, sez. II, 2.4.2013, n. 263; T.A.R. Sardegna, se. II, 18.12.2009, n. 2247 T.A.R., Sardegna, Cagliari, sez. II, 21.5.2012, n. 496).

Peraltro, nessuna ragione può ravvisarsi nella necessità di inseguire i successivi acquirenti delle co-

struzioni per ottenere l'adempimento dell'obbligazione di realizzazione delle opere di urbanizzazione, atteso che l'autorizzazione comunale per la lottizzazione di un'area è subordinata alla stipula di una convenzione che preveda, art. 28, comma 5, numero 4), L. n. 1150/1942, " congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione ".

Come del resto espressamente previsto nel caso di specie, giacché la convenzione rimasta inadempita, all'art. 20, ammette a garanzia degli obblighi assunti con tale atto polizza fiejussoria.

Ciò detto devono ritenersi fondate quelle osservazioni prospettate in risposta all'avvio del procedimento, laddove sostengono di aver loro acquistato gli appartamenti ma di non essere i costruttori del fabbricato in cui attualmente risiedono.

L'Amministrazione dovrebbe quindi rivolgersi nei confronti dei titolari delle concessioni edilizie, i quali, contestualmente, avrebbero dovuto realizzare le opere di urbanizzazione e ciò in ossequio al settimo comma dell'art. 28, L. n. 1150/1942, laddove è prevista la contemporaneità delle opere di urbanizzazione primaria.

Occorre inoltre rilevare che la convenzione di lottizzazione presenta una duplice valenza.

Sotto un profilo civilistico i proprietari dei terreni interessati pongono in essere un negozio di consorzio urbanistico volontario, con assunzione delle obbligazioni ai fini organizzativi e con costituzione degli effetti reali necessari per conferire al territorio l'assetto giuridico conforme al progetto approvato dalla Amministrazione, mentre sul piano amministrativo essa

rappresenta un chiaro esempio di accordo sostitutivo del provvedimento ex art. 11, L. 7.8.1990, n. 241 (C.d.S. sez. IV, 2.8.2011, n. 4576).

Come si è detto, la convenzione, da un lato fissava il termine di esecuzione delle opere in dieci anni a partire dalla data della sua stipula, e, dall'altro, collegava all'inadempimento la revoca delle licenze.

Va puntualizzato, per dovere di completezza, che a fronte dell'inadempimento dei lottizzanti l'Ente pubblico, sotto un profilo squisitamente privatistico, può esperire gli ordinari strumenti previsti per l'inadempimento contrattuale, ovvero, alternativamente, l'azione di adempimento, ex art. 2931, c.c., o quella di risoluzione, ex artt. 1453 e ss., c.c., pacificamente applicabili pure alla convenzione di lottizzazione, oltre alla relativa risarcitoria per i danni patiti a causa del tardivo adempimento o per l'inadempimento assoluto (T.A.R. Toscana, sez. I, 16.9.2009, n. 1446).

Inoltre l'art. 19 della convenzione recita " *Le inadempienze ai patti della presente convenzione da parte dei proprietari lottizzatori comporteranno la sospensione della concessione della concessione edilizia nelle zone lottizzate a tutte le altre conseguenze previste dalla legge urbanistica e da tutte le altre leggi applicabili.*

In particolare il Comune di Piano di Sorrento potrà:

- a)- acquistare la proprietà delle aree di cui allo art. 1 anticipando il relativo termine, con la notifica ai proprietari lottizzatori di un atto redatto in tali sensi.*
- b)- realizzare tutte le opere previste dalla presente convenzione e non portate a compimento, utilizzando, a tale scopo, le somme offerte in garanzia, dai proprietari*

lottizzatori con il presente atto; in ogni caso il Comune di Piano di Sorrento avrà diritto al risarcimento dei conseguenti alle inadempienze dei proprietari lottizzatori ".

La clausola appena citata permetteva, dunque, al Comune di intraprendere l'esecuzione dell'opere in vece dei proprietari inadempienti, con la possibilità di rivalersi nei loro confronti per gli esborsi sostenuti per l'esecuzione delle opere eseguite in sostituzione dei lottizzanti inadempienti, azione concorrente con i rimedi poco prima ricordati.

Chiaramente tutte le dette azioni sono soggette all'ordinario termine di prescrizione decennale come insegna la giurisprudenza (Cass. civ., sez. III, 29.11.2005, n. 26042).

Con riferimento al termine di esecuzione delle opere potrebbe sostenersi che quello contemplato dall'art. 5 rappresenti un vero e proprio termine di adempimento essenziale nell'economia della convenzione ai sensi dell'art. 1457, c.c..

Ed invero il termine di adempimento deve ritenersi essenziale quando la sua improrogabilità risulti manifestata dalle parti anche senza l'uso di formule solenni ovvero insita nella natura o nell'oggetto del contratto, la cui utilità economica avuta presente dalle parti sarebbe perduta per l'effetto dell'inutile decorso del termine pattuito.

La convenzione di lottizzazione attua una composizione di interessi pubblici e privati non equiparati, finalizzata principalmente alla disciplina particolareggiata del territorio, che ha natura pubblicistica e che

si attua mediante l'imposizione di una serie di prescrizioni in merito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed ai modi e tempi di realizzazione del bene giuridico previsto dalla convenzione stessa; tali specifiche finalità non consentono di ricondurre la situazione soggettiva del privato in termini di mero diritto soggettivo.

In tale ottica, gli obblighi posti a carico del privato ex art. 28, L. n. 1150/1942, come sostituito dall'art. 8, L. n. 765/1967, rispondono essenzialmente all'esigenza di garantire ai nuovi insediamenti le infrastrutture necessarie e non si pongono in relazione sinallagmatica con lo " ius aedificandi ", che, piuttosto, non può prescindere.

Una volta eseguite le opere di urbanizzazione, la conseguente cessione delle aree, risponde all'esigenza, da parte del Comune, di disporre delle stesse per i fini pubblicistici ad esse connessi (ad. es. manutenzione pubblica) e non tollererebbe che parte delle stesse, destinate ad uso pubblico, resti in mano al privato.

Ciò nondimeno la convenzione va interpretata globalmente, perché solo in questo modo è possibile cogliere l'assetto di interessi divisato dalle parti, così come d'altra parte sancito dall'art. 1362, c.c..

A tal proposito va parimenti ricordato che ex art. 11, L. 7.8.1990 n. 241, alla convenzione di lottizzazione, attesa la natura di accordo sostitutivo, si applicano, in quanto compatibili, le norme in tema di obbligazioni e contratti dettate dal codice civile.

Fra queste vengono in rilievo quelle relative

all'interpretazione del contratto, di cui agli artt. 1362 e ss., c.c. (ex multis: T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. II, 16.7.2009, n. 1504; T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 18.5.2011, n. 1281).

Il citato art. 19 della convenzione si contrappone all'art. 5 nella misura in cui, come si è poc'anzi ricordato, non commina una risoluzione automatica ma, piuttosto, una mera sospensione delle licenze rilasciate a fronte del diritto del Comune ad eseguire le opere in sostituzione degli inadempienti e salvo il diritto di regresso in ordine alle spese sostenute.

La previsione di uno strumento ad hoc a favore del titolare del diritto di credito (rectius: del Comune), fa deporre l'ago della bilancia interpretativa per questa seconda soluzione, altrimenti la previsione resterebbe lettera morta e priva di alcun senso, considerato anche che l'art. 5 è meramente riproduttivo del consolidato principio per cui l'attuativo ha una durata decennale.

D'altro canto lo stesso art. 5 utilizza espressioni contraddittorie, atteso che, da un lato, sembra fare riferimento ad una automatica decadenza delle licenze edilizie (*ipso iure et ipso facto*), dall'altro, pare comunque rimettere l'influenza dell'inadempimento alla discrezionalità del Comune laddove parla di " revoca della licenza ".

Alla scadenza del termine decennale, di cui all'art. 5 della convenzione di lottizzazione, il Comune aveva quindi la possibilità di esperire l'azione di adempimento, l'azione di risoluzione, oppure l'azione prevista dall'art. 19 della convenzione, accompagnando ciascu-

na di esse con la richiesta risarcitoria.

A tal proposito, con riferimento specifico al termine di prescrizione delle azioni connesse alla convenzione di lottizzazione va ricordato che la giurisprudenza ha statuito che il dies a quo della prescrizione del diritto all'esecuzione delle opere deve essere individuato nel decennio successivo a quello prescritto dall'art. 28, L. 17.8.1942 n. 1150, che, al V comma, n. 3, fissa un termine massimo di 10 anni, entro il quale deve essere terminata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione oggetto della convenzione che accede al piano di lottizzazione di ultimazione delle opere (T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. I, 3.2.2003, n. 65; T.A.R. Calabria, Catanzaro, sez. I, 27.6.2011, n. 933; T.A.R. Toscana, sez. I, 16.9.2009, n. 1446).

Nella specie quindi il decennio richiamato dalla convenzione rappresentava il termine di esigibilità della prestazione, trascorso il quale iniziava il decorso del termine di prescrizione decennale delle azioni esperibili a tutela dell'interesse pubblico.

Peraltro l'interesse pubblico sottostante il diritto di credito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione non rende lo stesso imprescrittibile come pure ha statuito la giurisprudenza (Cass. Civ., sez. II, 6.2.2013, n. 2835).

Il collegamento normativo instaurato fra la convenzione e le licenze per il tramite dell'esecuzione delle opere è chiaro nell'art. 28, L. 17.8.1941 n. 1150, che sancisce che " *Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizza-*

zione primaria relative ai lotti stessi ".

L'esecuzione delle opere è quindi legata alle licenze così come previsto sia nell'art. 5 della convenzione, sia nella concessione n. 57 del 28.11.1984, laddove nella seconda pagina è espressamente richiamata la convenzione di lottizzazione (si cita solo la concessione n. 57 perché è la sola che è stata fornita in copia, deve ritenersi comunque che per uniformità anche le altre concessioni siano conformi).

In questo caso il provvedimento amministrativo finale (*rectius*: la concessione) è preceduto da intese tra la parte privata e quella pubblica, con le quali l'interessato, in vista della possibile adozione di un provvedimento amministrativo, assume l'obbligo di eseguire una determinata prestazione.

In questa ipotesi, la volontà dell'Amministrazione che si esprime nell'atto autoritativo si forma sulla base dell'impegno che il privato ha dichiarato di assumere per ottenerlo sicché stante il nesso funzionale tra i due atti facenti parte dello stesso procedimento, deve ritenersi che ove il provvedimento sia stato emesso in conformità della domanda, esso abbia recepito l'impegno del richiedente che pertanto diventa parte integrante del suo contenuto.

La concessione della licenza edilizia ottenuta con riferimento ai progetti e alle planimetrie comprendenti la destinazione (pubblica) dell'area, deve ritenersi condizionata alla esecuzione di quegli impegni, costituenti contenuto del provvedimento autorizzativo, in quanto provenienti da un atto del privato compreso nel relativo procedimento intimamente connesso al provvedi-

mento che li accoglie e recepisce, determinando così la nascita della relativa obbligazione a carico della parte che li ha assunti.

In tal caso, trovando l'obbligo la sua fonte nel provvedimento amministrativo, ove utilizzata la licenza il privato persista nel suo inadempimento, il Comune può agire ai sensi degli artt. 2931 e 2932, c.c. (Cass. Civ. Sez. I, 16.1.1986, n. 233; Cass. Civ. Sez. I, 14.9.1991, n. 9597).

Pertanto, nella specie occorrerebbe in primo luogo verificare se la licenza è stata integralmente utilizzata.

Nel qual caso, l'inadempimento dei lottizzanti dovrebbe essere contrastato non già con la revoca della licenza e con la successiva demolizione, ma con l'azione di adempimento oppure quella di risoluzione, o ancora con quella di cui all'art. 19 della convenzione.

Ciò non dimeno è d'uopo segnalare che, come detto in precedenza, l'ipotesi appena formulata incontra due limiti, il primo che possiamo definire soggettivo ed il secondo oggettivo; il primo riguarda l'esperimento nei confronti di coloro che hanno sottoscritto la convenzione ovvero che hanno avuto il titolo abilitante per l'esecuzione delle costruzioni e delle opere, il secondo riguarda il termine di prescrizione per l'esperimento delle relative azioni che iniziava a decorrere nel febbraio 1992, ossia dieci anni dopo la sottoscrizione della convenzione e si compiva nel febbraio 2002.

Pertanto, salvo a rintracciare atti interruttivi del decorso del termine di prescrizione di queste azioni posti in essere dal Comune, l'inerzia dello stesso

potrebbe comportare per gli attuali proprietari la possibilità di avvalersi dell'eccezione di prescrizione.

Non ritengo che l'Ente possa avvalersi dell'imprescrittibile potere sanzionatorio.

Va ricordato che le lottizzazioni hanno una efficacia temporalmente limitata (dieci anni) entro la quale il lottizzante deve contestualmente ottenere i titoli per l'esecuzione sia della parte residenziale e sia della parte relativa alle opere di urbanizzazione, e ciò per dar forma all'atto pianificatorio siglato con l'Amministrazione comunale.

In tal senso va letto l'art. 15 della convenzione oggetto del presente parere, laddove i titoli abilitanti la costruzione degli edifici residenziali venivano condizionati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la cui mancata realizzazione comportava la revoca della licenza.

Ma, in sostanza, qui non si tratta di esercitare un potere sanzionatorio nel senso pieno del termine; si tratterebbe, a distanza di oltre venti anni, di far valere una clausola la cui applicazione non è stata fatta valere nei tempi dovuti, quando pure era fissata la sorveglianza del Comune nonché un obbligo del lottizzante di comunicare l'ultimazione che avrebbe dovuto concludersi con il collaudo.

L'Ente non pare abbia esercitato i poteri e l'apice dell'inerzia comunale è stato raggiunto nel momento in cui sono state richieste e rilasciate le licenze di abitabilità.

Come sopra si è detto l'atto va interpretato nella sua globalità, quindi non si può estrapolare un'in-

un'inciso senza tenere conto sia dell'interpretazione dell'atto sia, soprattutto, dei comportamenti serbati dalle parti che a quello avrebbero dovuto dare esecuzione.

L'eventuale procedimento, ove si dovesse concludere con l'annullamento, non vedrebbe un successo per il Comune davanti al Giudice Amministrativo e resta comunque preclusa l'azione nei confronti di quei soggetti che hanno acquistato gli appartamenti ma non hanno a suo tempo richiesto le concessioni (rectius non hanno partecipato all'esecuzione della convenzione); si tratta del limite soggettivo di cui sopra si è detto.

Rilevo poi dalla nota dell'Ing. Scarpati - Arch. Gargiulo s.p.a. che le urbanizzazioni, almeno per la quota di loro competenza, sono state realizzate, anche se non è chiaro se siano state, o non, trasferite al Comune; peraltro viene affermato che vi è ancora un lotto inedito.

Sotto il profilo urbanistico edilizio il lotto può sempre essere edificato perchè la normativa dell'attuativo sopravvive alla sua scadenza.

Venendo ora alle conclusioni, dalle argomentazioni che precedono, elaborate sulla scorta dell'insegnamento del Giudice Amministrativo, si deve ritenere che il dies a quo del termine di prescrizione va individuato al compimento del decennio dalla sottoscrizione della convenzione con conseguente individuazione del dies ad quem, entro cui il Comune avrebbe potuto richiedere l'adempimento delle obbligazioni convenzionali, alla data dell'8.2.2002.

La data appena detta può essere spostata in a-

vanti ove nel decennio intercorrente fra il 1992 ed il 2002 dovesse essere intervenuto atto interruttivo (ovviamente teso a richiedere l'adempimento).

Allo stato pertanto non residua in capo al Comune alcun potere il cui esercizio possa consentire di perseguire la strada iniziata con l'avvio del procedimento.

Tanto in esecuzione del mandato conferitomi

avv. rosario caliulo
Rosario Caliulo

Salerno 12.12.2013

0:\g\anp\1\urbanistica\locizzazione\paenodisorrente doc