



Lunedì 26/09/2011

ONERI DI URBANIZZAZIONE SENTENZE TAR CALABRIA

A cura di: Studio Legale Stanizzi

Con diverse pronunce del Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria - Catanzaro -, le più recenti, numeri 1125, 1226 e 1228 depositate in data 19 settembre 2011, diversi proprietari di aree oggetto di lottizzazione edilizia sono stati condannati in favore del Comune di Badolato al pagamento degli oneri di urbanizzazione, calcolati per la quota di terreno in proprietà, per la realizzazione d'ufficio delle opere di urbanizzazione nascenti dalla convenzione di lottizzazione stipulata tra il Comune di Badolato e la società "Petina srl" in data 18 aprile 1985.

I ricorrenti, proprietari di singoli lotti di terreno, infatti, hanno impugnato gli atti di ingiunzione loro notificati dall' Ente eccependo, innanzitutto, l'avvenuta prescrizione del preteso credito, essendo ampiamente scaduto il termine decennale dalla stipula della convenzione - avvenuta in data 18 aprile 1985 - e non avendo il Comune mai provveduto a richiedere l'adempimento degli obblighi pattizi; gli stessi ricorrenti, hanno, poi, lamentato che il Comune di Badolato, con gli atti di ingiunzione impugnati, avrebbe indebitamente posto a loro carico le spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non eseguite, in relazione al lotto attualmente in proprietà ai medesimi.

Il Comune di Badolato, con la difesa in giudizio dell'avv. Gian Paolo Stanizzi del Foro di Catanzaro, ha puntualmente replicato a tutte le eccezioni ed a tutte le difese delle parti ricorrenti, tant'è che l' Autorità Giudiziaria adita ha evidenziato che l'obbligo di "facere", previsto nella convenzione a carico della parte lottizzante, consistente nella realizzazione delle opere e nella conseguente cessione delle aree, ha natura di prestazione patrimoniale imposta e di obbligazione "ambulatoria" dal lato passivo, gravante, quindi, sugli aventi causa degli originari lottizzanti, per cui, di norma e salva diversa pattuizione negoziale, l'avente causa del lottizzante assume tutti gli oneri a carico di quest'ultimo in sede di convenzione di lottizzazione, compresi quelli di urbanizzazione ancora dovuti.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria ha, poi, rigettato l'eccezione di prescrizione del credito, in quanto la convenzione a suo tempo stipulata tra la "Petina srl" ed il Comune di Badolato non precisava il termine entro il quale la parte lottizzante avrebbe dovuto assolvere l'obbligo di cessione delle aree, ma doveva pure considerarsi che tale obbligo avrebbe potuto essere fatto valere dal Comune, a termini dell'art. 2935 c.c., soltanto a decorrere dalla scadenza del termine decennale di validità della convenzione, che segnava il termine finale di eseguibilità "spontanea" delle opere in essa previste.

L' Ente ha dimostrato di aver interrotto il termine prescrizionale, avendo provato che, decorsi i dieci anni previsti dal piano di lottizzazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti (18 aprile 1995), ha formalmente chiesto ai ricorrenti il pagamento delle somme, che non sono mai state formalmente contestate dalle parti acquirenti.

Inoltre, il Comune di Badolato ha provato di aver notificato ai ricorrenti, comunicazioni con cui ha sempre richiesto le somme dovute dagli acquirenti, comunicazioni che hanno comportato "l'esplicitazione di una pretesa, vale a dire di una intimazione o richiesta scritta di adempimento, idonea a manifestare l'inequivocabile volontà del titolare del credito di far valere il proprio diritto nei confronti del soggetto passivo, con l'effetto sostanziale di costituirlo in mora".

Avv. Gian Paolo Stanizzi