

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA SARDEGNA

– Ricorso –

proposto da

LUCA LEDDA, nato a Nuoro il 20.11.1973, c.f. LDDLUCU73S2oF979J, società **CA'MAR S.R.L.**, con sede in Nuoro, via E. Maiorana n. 9, c.f. 00903210912, che agisce in persona del legale rappresentante Carlo Ledda, nato a Macomer (NU) il 21.2.1941, c.f. LDDCRL41B21E788R, **RINO MATTEO CORRIAS**, nato a Lula (NU) il 26.1.1954, c.f. CRRRMT54A26E736C, elettivamente domiciliati in Nuoro, via Lamarmora n. 115, fax 0784.252476, nonché all'indirizzo p.e.c. pirarif@pec.giuffre.it, presso lo studio e la persona dell'avv. Francesco Pirari, c.f. PRRFNC5oCo7F979O, dai quale sono rappresentati e difesi come da procura allegata

- RICORRENTI -

contro

COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO, con sede in Loiri, via Dante n. 28, c.f. 00336160908, p.e.c. protocollo.loiriportosanpaolo@legalmail.it

- AMMINISTRAZIONE INTIMATA -

e in contraddittorio con

MARE AZZURRO DI BUA ANTONIO E C. S.N.C., con sede legale in Loiri Porto San Paolo, località Caldosa, c.f. 01410980906, p.e.c. mareazzurro14@legalmail.it

- CONTROINTERESSATA -

per l'accertamento

dell'obbligo del Comune di Loiri Porto San Paolo di completare le opere di urbanizzazione relative al comparto F1.8 in località Porto Taverna e di prendere in carico quelle esistenti, nonché per la condanna del Comune all'adempimento di tali obblighi entro un termine determinato.

Fatto

L'ing. Luca Ledda e la società Ca'mar sono proprietari di lotti di terreno in località Porto Taverna, rispettivamente distinti alle particelle catastali 620 e 291 del foglio 238, Comune di Loiri Porto San Paolo (docc. 1-2).

Il signor Rino Matteo Corrias è anch'egli proprietario di un lotto nel medesimo comparto (partt. 1320-1324, doc. 3).

Questi lotti inedificati ricadono all'interno dell'area oggetto di un piano di

lottizzazione approvato con delibera del consiglio comunale n. 167 del 8.4.1975, convenzionato con atto del 28.4.1978, noto come lottizzazione Quidacciolu-Micheletti (docc. 4-5), attualmente contraddistinto come comparto F1.8 nel p.u.c. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 22.11.2021 (doc. 13).

Poiché parte delle opere di urbanizzazione previste nel piano non è stata realizzata entro il termine di scadenza della convenzione, la legge prevede che spetti al Comune provvedere alla realizzazione, con escussione della garanzia e/o addebito delle spese ai lottizzanti. Nel caso specifico, malgrado tale obbligo sia stato espressamente confermato dal T.a.r. Sardegna con degli *obiter dicta* nelle sentenze nn. 2281/2009 e 293/2010 (docc. 7-8), il Comune di Loiri Porto San Paolo non ha ancora adempiuto.

Infatti, in riscontro alle sollecitazioni inviate dai proprietari dei lotti, ha risposto rappresentando le difficoltà esistenti, le cui cause risiedono anche nell'esistenza di manufatti difformi dai progetti approvati, ma non si è mai efficacemente attivato per risolvere i problemi di cui pure dimostra aver piena conoscenza.

L'unica concreta attività posta in essere è consistita nell'affidamento all'ing. Seatzu dell'incarico di verificare lo stato di attuazione delle urbanizzazioni e i costi necessari per il loro completamento (determina n. 223 del 27.10.2011). L'ing. Seatzu ha fornito i suoi elaborati a febbraio 2012.

Sono seguite delle interlocuzioni tra il Comune e il Condominio Consorzio Porto Taverna, che riunisce i proprietari dei lotti del comparto, volte a valutare la possibilità della presentazione di un nuovo piano attuativo di iniziativa privata. Lo stesso ing. Ledda, oggi ricorrente, ebbe a curare un progetto di massima presentato il 4.9.2015, ma la proposta non fu accolta dal Condominio, con l'influenza decisiva dei proprietari che già avevano edificato (e rispettivi aventi causa).

Da allora, per quanto consta, nessuna attività è stata compiuta da parte dell'Amministrazione comunale in attuazione dell'obbligo di completare le opere di urbanizzazione mancanti.

Con nota prot. 5170 del 4.4.2023 (doc. 9) il Comune ha invitato i lottizzanti a proporre un nuovo piano di lottizzazione entro 120 giorni, «*con l'avvertenza che, decorso infruttuosamente il termine assegnato, l'Amministrazione comunale, previa acquisizione di tutte le aree di cessione necessarie, provvederà all'esecuzione in danno delle opere di urbanizzazione mancanti o non conformi*».

Il termine assegnato è ormai abbondantemente scaduto e il Comune continua a non procedere, diversamente da quanto preannunciato.

Il 28.5.2024 l'ing. Ledda ha chiesto l'accesso agli atti in relazione al procedimento

finalizzato alla elaborazione e/o attuazione delle opere di urbanizzazione inerenti al comparto, con richiesta di conoscere lo stato della procedura, il nome del responsabile del procedimento e il termine di conclusione del procedimento, nonché di avere copia di tutti gli atti e documenti (delibere o determine, pareri, elaborati tecnici, scambi di corrispondenza con altre amministrazioni e/o con soggetti privati, atti endoprocedimentali, ecc.), ovvero un'espressa attestazione dello stato di inerzia (doc. 10).

Il Comune non ha dato formale riscontro alla richiesta, ma ha invitato l'interessato a recarsi presso gli uffici per esaminare la documentazione: l'ing. Ledda si è recato in municipio il 14.6.2024 ed ha così potuto avere conferma del fatto che non vi era nessuno sviluppo nella vicenda.

E per questo motivo, con lettera del 19.7.2024, il sottoscritto avvocato ha diffidato l'amministrazione comunale a provvedere senza ulteriori ritardi a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e a prendere in carico quelle già esistenti, ribadendo peraltro la disponibilità in capo ai propri mandanti a formalizzare la cessione delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione (doc. 11).

Anche tale richiesta è rimasta priva di risposta, e non risulta che il Comune abbia posto in essere alcun atto volto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione mancanti, quali identificate ad esempio dalla relazione dell'ing. Seatzu (tra le quali vi sono soprattutto due parcheggi), di talché i ricorrenti non hanno alternativa al ricorso a codesto Tribunale.

Diritto

1. Sull'obbligo del Comune di Loiri Porto San Paolo di eseguire le opere di urbanizzazione mancanti e prendere in carico quelle già esistenti. Violazione dell'art. 28 della legge n. 1150/1942.

La disciplina della convenzione di lottizzazione è contenuta nell'art. 28 della legge urbanistica (n. 1150/1942), così come modificato dall'art. 8 della c.d. legge ponte (n. 765/1967).

Come chiarito dalla giurisprudenza amministrativa (v. ad es. Tar Napoli 5.12.2019 n. 5705), gli artt. 16, 17 e 28 della legge urbanistica – i quali prevedono il termine di efficacia decennale dei piani particolareggiati, con disciplina analogicamente applicabile anche alle convenzioni di lottizzazione – devono interpretarsi nel senso che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico, sia convenzionale che autoritativo, non possono essere attuate ai sensi di legge oltre un certo termine, scaduto il quale l'autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate.

La scadenza dell'efficacia del piano attuativo (ovvero dei piani a questo equiparati)

non incide sulla validità ed efficacia delle obbligazioni assunte dai soggetti attuatori degli interventi: resta dunque tuttora in vigore il complesso delle prescrizioni in cui si articola il piano di lottizzazione Quidacciolu-Micheletti, senza peraltro che possa darsi adito a decadenze, usucapioni o prescrizione *ex art.* 2934 c.c. (cfr. Tar. Cagliari 10.1.2018 n. 8).

Anche il singolo proprietario è ben legittimato a veder garantita l'attuazione delle previsioni delle convenzioni concluse in materia di lottizzazione (Cons. Stato 18.10.2018 n. 199; T.a.r. Venezia 26.4.2023 n. 543).

La situazione del comparto è la seguente, sostanzialmente immutata rispetto a quanto descritto nella relazione di verifica firmata dall'ing. Sabrina Mura e depositata nel procedimento relativo al ricorso n.716/1999 (doc. 14): alcuni lotti sono stati edificati, alcune delle opere di urbanizzazione sono state realizzate dai lottizzanti, ma in assenza del completamento delle ulteriori opere di urbanizzazione previste in convenzione (si tratta essenzialmente di due parcheggi) il Comune non può rilasciare nuovi permessi di costruire: la legittimità del diniego è stata confermata da codesto Tribunale con le sentenze nn. 2281/2009 e 293/2010.

Le stesse pronunce hanno correttamente ricordato che una volta scaduto il termine di validità della convenzione è il Comune a doversi far carico di completare le opere di urbanizzazione, escutendo la polizza fideiussoria e eventualmente addebitando ai lottizzanti il rimborso delle spese eccedenti la garanzia.

Il Comune assume infatti un vero e proprio obbligo, ai sensi dell'art. 10 della Convenzione e dell'art. 28 della legge urbanistica, di dare seguito a tutti gli adempimenti necessari per completare la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la loro presa in carico.

L'art. 10 della Convenzione di lottizzazione attribuisce al Comune, in caso di inadempimento da parte del lottizzante, la facoltà di eseguire in via diretta le opere di urbanizzazione in danno della parte inadempiente.

Il Comune ha in diverse occasioni manifestato la volontà di esercitare la facoltà di eseguire in danno dei lottizzanti le opere di urbanizzazione mancanti, e di prendere in carico di fatto (ma senza provvedimenti formali in tal senso) le strade e gli impianti di illuminazione pubblica.

Nonostante il mancato completamento delle opere, peraltro, aveva, già in precedenza, provveduto al rilascio dei permessi di costruire, consentendo l'urbanizzazione dell'area.

Non ha invece mai proceduto con l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale (se del caso coattiva), con la realizzazione dei parcheggi e delle ulteriori opere di urbanizzazione mancanti, con la repressione delle eventuali irregolarità, con la presa in

carico degli impianti idrici e fognari, insomma con il compimento di tutte le attività necessarie per consentire ai proprietari di costruire sui lotti ancora ineditati.

Se tale inerzia potrebbe essere comprensibile (ma non certo giustificabile) con riferimento agli anni 2011-2015, nel corso dei quali ci sono stati effettivamente degli incontri per valutare la possibilità di presentare un nuovo piano di iniziativa privata, una volta naufragata tale eventualità (complice anche l'atteggiamento ostruzionistico dei proprietari di lotti già edificati¹, i quali opportunisticamente mirano a evitare l'addebito delle spese), il persistente e prolungato inadempimento del Comune non è più tollerabile.

Anche la comunicazione prot. 5170 del 4.4.2023 (doc. 9) non ha avuto alcun seguito, malgrado sia trascorso inutilmente non solo il termine assegnato di 120 giorni, ma anche un ulteriore periodo di quasi due anni, e nonostante i plurimi solleciti (l'ultimo dei quali a luglio 2024, doc. 11).

È quindi indispensabile che il Comune venga condannato a provvedere entro un termine congruo che si chiede al T.a.r. di voler stabilire (v. T.a.r. Cagliari 19.2.2010 n. 187), oltre il quale l'eventuale inerzia verrebbe superata con la richiesta di nomina di un commissario *ad acta*.

La presa in carico delle opere di urbanizzazione comporta come obblighi accessori anche la volturazione in capo al Comune delle utenze di fornitura di energia elettrica relative all'impianto di illuminazione pubblica ed all'impianto di distribuzione dell'acqua e sollevamento della rete fognaria, che per quanto consta ai ricorrenti sono ancora intestate al Consorzio. Si tratta di un adempimento necessario in quanto gli oneri finanziari degli impianti di illuminazione e sollevamento delle acque gravano per legge direttamente sull'Amministrazione, alla stregua di pubblici servizi offerti direttamente ai cittadini a spese dell'Amministrazione stessa (T.a.r. Cagliari 15.5.2013 n. 404; sull'obbligo di prendere in carico le opere di urbanizzazione anche in caso di difformità cfr. T.a.r. Cagliari n. 187/2010, cit.).

Secondo le indicazioni di codesto Tribunale, il rito da seguire è quello ordinario (T.a.r. Cagliari 22.6.2019 n. 563). Il presente ricorso viene notificato alla società Mare azzurro di Bua Antonio e c. s.n.c (proprietaria del lotto interno al comparto distinto alla part. 70, doc. 15) quale potenziale controinteressato; ci si riserva di chiedere l'autorizzazione alla notifica per pubblici proclami nei confronti degli altri controinteressati.

I ricorrenti si riservano inoltre di agire separatamente per il risarcimento dei danni.

¹ Su cui cfr. Tar Napoli n. 5705/2019, cit.

Per questi motivi, riservata ogni ulteriore deduzione e produzione nei termini di legge, Luca Ledda, la società Ca'mar e Rino Matteo Corrias, come sopra rappresentati e difesi, chiedono l'accoglimento delle seguenti

CONCLUSIONI

Voglia il Tribunale adito, ogni diversa istanza disattesa:

- accertare e dichiarare l'obbligo del Comune di Loiri Porto San Paolo di realizzare le opere di urbanizzazione mancanti nel comparto F1.8 in località Porto Taverna, oggetto del piano di lottizzazione di cui alla convenzione del 28.4.1978, e di prendere in carico quelle già realizzate;
- condannare il Comune di Loiri Porto San Paolo ad adempiere all'obbligo di cui al punto che precede, fissando un termine per l'effettuazione dei lavori e per la presa in carico delle opere di urbanizzazione;
- condannare il Comune di Loiri Porto San Paolo alla rifusione delle spese del presente giudizio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 6-*bis* del d.P.R. n. 115/2002 si dichiara che il contributo unificato dovuto è di € 650,00.

Allegati come da elenco separato.

Nuoro, 12.3.2025

(Avv. Francesco Pirari)