

EDILIZIA E AMBIENTE

Le responsabilità per opere incomplete

Comprare casa, ufficio o un laboratorio in un'area interessata da un piano attuativo può esporre a responsabilità e rischi. Se le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, parchi, servizi) previste dal piano non sono state completate dal costruttore, l'acquirente rischia di vedersi "presentare il conto" dal Comune, che può contestare l'inadempimento a tutti gli aventi causa.

► pagina 23

Gli esempi

IL CASO

LA SOLUZIONE

IL LOTTO SENZA OPERE

Un privato ha acquistato un terreno, **subentrando nel titolo edilizio** rilasciato al venditore per un edificio destinato a uffici. L'intervento ricade in un piano di lottizzazione che, per l'area acquistata, non prevede opere pubbliche. In caso di **mancata realizzazione dei parcheggi** previsti dal piano, il Comune intende rifarsi sull'acquirente

Gli **obblighi di urbanizzazione** gravano **solidalmente** su tutti i proprietari dei lotti del piano attuativo, anche se sul singolo lotto non sono previste opere pubbliche. Il Comune può pertanto richiedere l'**ottemperanza** agli obblighi della convenzione a **ciascuno dei comproprietari** delle aree incluse nel piano di lottizzazione

LA GARANZIA DELLA FIDEIUSSIONE

Una coppia ha acquistato un **appartamento** da uno sviluppatore che non ha ancora completato la **piantumazione delle aree verdi** previste dal piano attuativo. Il Comune ha mandato una **diffida allo sviluppatore** mediante la quale, alla luce della convenzione urbanistica, ha intimato di adempiere

Secondo quanto normalmente previsto nelle convenzioni urbanistiche, il Comune può **escutere la fideiussione** rilasciata dallo **sviluppatore** a garanzia del proprio impegno urbanizzativo e può dunque **dare direttamente seguito** al completamento dei lavori di piantumazione

I LIMITI ALLA SOLIDARIETÀ

Un **privato** ha acquistato un appartamento da uno sviluppatore che non ha ancora completato la **viabilità** prevista dal piano attuativo. Il Comune ha già tentato di escutere la fideiussione, ma è sorto un **contenzioso con la banca**. Il Comune vuole chiedere al privato di **ottemperare all'obbligo**

Le **obbligazioni** in questione **vincolano** anche gli aventi causa di chi si è originariamente impegnato nei confronti del Comune. Ma, secondo quanto chiarito da un **filone giurisprudenziale**, chi ha acquistato un appartamento dal costruttore è **escluso** dalla cerchia degli obbligati

I PROPRIETARI DI PIÙ LOTTI

Un programma integrato di intervento comprende **più terreni con diversi proprietari**. La convenzione con il Comune prevede il versamento da parte dei proprietari di una cospicua somma a titolo di **oneri di urbanizzazione**. Nel caso alcuni proprietari dovessero sottrarsi al pagamento, il Comune può **rifarsi** sugli altri?

Gli obblighi assunti con la convenzione gravano **in modo solidale** su tutti i proprietari dei lotti. Ma la giurisprudenza ha chiarito che, se la prestazione è divisibile, l'intrinseca parzialità dell'obbligazione prevale sulla solidarietà passiva e **ogni proprietario** è obbligato solo per la **quota di sua spettanza**

EDILIZIA E TERRITORIO

Urbanistica. Responsabilità condivise ma la giurisprudenza circoscrive la rivalsa

Opere di urbanizzazione a rischio «solidarietà»

Gli acquirenti degli immobili rispondono con il costruttore

A CURA DI
Guido Inzaghi
Simone Pisani

Comprare casa, ufficio o un laboratorio in un'area interessata da un piano attuativo può esporre a rischi non banali. Se le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, parchi, servizi) previste dal piano non sono state completate dal costruttore, l'acquirente rischia di vedersi "presentare il conto" dal Comune, che può contestare l'inadempimento a tutti gli aventi causa dello sviluppatore dell'area. Il rischio c'è, ma la giurisprudenza l'ha circoscritto ed esistono cautele che possono eliminarlo. Ma andiamo con ordine.

I piani attuativi

La riqualificazione e la rigenerazione urbana di aree industriali dismesse, così come la trasformazione di ampi ambiti territoriali di espansione, è normalmente subordinata all'approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, quali i piani di lottizzazione o i programmi integrati di intervento.

La finalità dei piani attuativi è di consentire che l'edificazione privata si accompagni alla realizzazione delle opere pubbliche necessarie a supportare il nuovo polo insediativo.

Per garantire il conseguimento dell'obiettivo, l'iter amministrativo di approvazione degli strumenti attuativi sfocia nella stipula

di un accordo tra gli sviluppatori e l'amministrazione comunale (convenzione urbanistica), che tipicamente, tra gli altri obblighi, prevede la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione, nonché la realizzazione, direttamente a cura degli sviluppatori e a scapito degli oneri da versare al Comune per la costruzione delle edificazioni private, delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere secondarie.

Le responsabilità

Le opere di urbanizzazione di regola devono essere completate entro dieci anni dalla stipula della convenzione e il relativo impegno deve essere coperto da garanzie (normalmente fidejussioni bancarie o polizze fidejussorie).

Gli obblighi assunti dallo sviluppatore hanno però una natura che si estende ben oltre la sua sfera soggettiva.

La giurisprudenza amministrativa ha infatti affermato che l'obbligazione di provvedere e realizzare le opere di urbanizzazione deve qualificarsi come *propter rem*, nel senso che essa va adempiuta non solo dall'operatore che ha stipulato la convenzione, ma anche da coloro che richiedano il titolo edilizio, da coloro che realizzino opere edilizie e dai loro aventi causa (Tar Lombardia-Brescia, sentenza 1157/2003; Tar Sicilia Catania, 3011/2004).

Gli obblighi urbanizzativi peraltro gravano solidalmente su tutti i proprietari dei lotti inclusi nel piano attuativo, indipendentemente dalla circostanza che sul singolo lotto sia o meno prevista la realizzazione delle opere pubbliche; tutti i proprietari delle aree incluse nel piano attuativo sono dunque obbligati in solido

all'adempimento, ai sensi dell'articolo 1294 del Codice civile.

Sulla base di questi principi, con particolare riferimento ai casi in cui la società di sviluppo stia affrontando situazioni di crisi d'impresa, la natura delle obbligazioni in questione potrebbe dunque risultare rischiosa per gli acquirenti di singoli immobili o singole unità immobiliari incluse nel perimetro del piano attuativo, che potrebbero dover ri-

spondere di obbligazioni inadempite da parte dell'originario sviluppatore.

I limiti

Ma la giurisprudenza ha introdotto importanti esclusioni e limitazioni.

Un primo orientamento giurisprudenziale, pur non unanimemente condiviso, ha difatti precisato che sono esclusi dall'area dei responsabili «i soggetti successivi acquirenti da chi ha realizzato la costruzione sulla base della concessione, con la conseguenza che qualora quest'ultimo abbia anche realizzato le opere di urbanizzazione può rivalersi con i successivi acquirenti della spesa sostenuta solo in virtù di espressa pattuizione negoziale, nella quale non viene più in rilievo il carattere "reale" dell'obbligazione». (Cassazione civile, sentenza 16999/2015), dovendosi dunque escludere dalla cerchia degli obbligati «coloro che abbiano in seguito acquistato le abitazioni» (Tar Sardegna, sezione Cagliari 13/2017). Un secondo orientamento ha poi chiarito che, anche per agli originari sviluppatori, se la prestazione è divisibile, la intrinseca parzialità della obbligazione prevale sulla solidarietà passiva (Sezioni unite, sentenza 9 aprile 2008 n. 9148) e dunque ogni proprietario è obbligato solamente per la quota di sua spettanza (Tar Campania, Salerno, 1952/2013). La giurisprudenza ha così introdotto giusti contemperamenti alla natura *propter rem* delle obbligazioni urbanizzative.



Convenzione urbanistica

● La convenzione urbanistica ha natura giuridica di accordo sostitutivo del provvedimento ai sensi dell'articolo 11 della legge 241/1990. Sul punto, la giurisprudenza si è ad ogni modo orientata nell'affermare come, all'interno delle convenzioni di urbanizzazione, prevalga il profilo della libera negoziazione. Infatti, sebbene sia innegabile che la convenzione di lottizzazione, a causa dei profili di stampo giuspubblicistico che si accompagnano allo strumento, rappresenti un istituto di complessa ricostruzione, non può negarsi che in questo si assista all'incontro di volontà delle parti contraenti nell'esercizio dell'autonomia negoziale retta dal codice civile (Consiglio di stato, sezione IV, sentenza 2040/2011)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Le sentenze citate
www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com