



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1189 del 2011, proposto da:
Coop. Edilizia Vitanova A.r.l., rappresentata e difesa dagli avv. Luca Valerio Sciro,
Umberto Costa, con domicilio presso la Segreteria di questo Tribunale ai sensi
dell'art. 25 comma 2° del codice del Processo Amministrativo.

contro

Comune di Padova, rappresentato e difeso per legge dagli avv. Alessandra
Montobbio, Vincenzo Mizzoni, Marina Lotto, Paolo Bernardi, Alberto Bicchieri,
Paola Munari, domiciliati presso la Segreteria di questo Tribunale ai sensi dell'art.
25 comma 2° del codice del Processo Amministrativo.

per l'annullamento

- della determinazione del Comune di Padova 14/12/2010 n. 2010/35/0523, con
il quale il Comune di Padova determinava di approvare il piano economico
consuntivo del Peep nucleo 8 "Guizza", e occorrendo, in ogni caso, della norma di
cui all'art. 26 comma 2 del disciplinare per l'approvazione del contributo per il
rilascio delle concessioni edilizie allegato alla delibera di c.c. 5/10/1998 n. 135,

aggiornato con delibera di g.c. 23/7/2002 n. 600 e per l'accertamento del giusto importo dovuto dagli assegnatari per cubature cedute dal comune e per contributi ex art. 35 l. 865/1971 e l. 10/1977, con obbligo di restituzione, da parte del comune di restituire quanto sborsato in eccedenza, anche sottoforma di opere di urbanizzazione, oltre interessi di legge.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Padova;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 20 giugno 2012 il dott. Giovanni Ricchiuto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 112 del 23/07/96 il Comune di Padova adottava una variante al Piano Regolatore per l'individuazione di zone residenziali destinate all'Edilizia Pubblica che, a sua volta, veniva approvata da parte della Giunta Comunale con provvedimento n. 4042 del 03/11/1998.

Con delibera di G. C. n. 520 del 07/06/99 il Comune di Padova adottava il piano di zona dei nuclei Sacro Cuore e, con la successiva delibera n. 410 del 24/05/2002, procedeva all'assegnazione del diritto di proprietà delle aree edificabili costituenti il nucleo 8 approvando, altresì, lo schema di convenzione.

Si dava, pertanto, avvio alle procedure per l'acquisizione delle aree interessate e, a seguito dell'approvazione del bando pubblico per l'assegnazione deliberato dalla G. C. - con provvedimento n. 952 del 27/11/2002 -, veniva disposta la cessione delle cubature realizzabili.

Le ditte assegnatarie delle volumetrie costituivano un'Associazione Temporanea e ad essa veniva ceduta una superficie pari a mq. 25382 per un costo di 951.068.

L'ATI, a sua volta, appaltava la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal Peep. I lottizzanti realizzavano così le opere di urbanizzazione previste nel Peep e pagavano gli oneri di oneri di urbanizzazione secondaria.

L'Amministrazione successivamente, e in data 16/04/2010, chiedeva il pagamento di un conguaglio del costo area ai sensi dell'art. 35 L.865/1971.

Malgrado le osservazioni presentate dall'ATI il Comune di Padova adottava la determinazione n. 2010/35/0523 del 14/12/2010 e approvava, così, il piano economico consuntivo del Peep Nucleo di Guizza.

Detta delibera veniva impugnata dal Comune di Padova, unitamente, alla richiesta che questo Tribunale accertasse il giusto importo dovuto dagli assegnatari - per cubature cedute dal Comune e per contributi ex art. 35 legge 865/1971 e Legge 10/1977 - e, quindi, disponesse la restituzione delle somme pagate in eccedenza.

Si costituiva il Comune di Padova che chiedeva la reiezione del ricorso, rilevando come gli importi contestati fossero contenuti in una Convenzione sottoscritta dalle parti in causa e, quindi, debbano ritenersi vincolanti tra le parti in causa.

La parte ricorrente nel corso del giudizio rinunciava all'istanza cautelare.

All'udienza del 20 Giugno 2012, uditi i procuratori delle parti e precisate le rispettive conclusioni, il ricorso è stato trattenuto per la decisione.

DIRITTO

Il ricorso è infondato e deve essere respinto in considerazione di quanto di seguito precisato.

1. Le doglianze della ricorrente possono essere circoscritte (specie per quanto attiene il primo e il secondo motivo del ricorso) alla presunta illegittimità della richiesta di conguaglio, il cui importo richiesto dal Comune di Padova, sarebbe stato determinato in violazione dell'art. 35 co.12 L. 865/71. La ricorrente sostiene

che l'art. 35 citato imporrebbe all'Amministrazione di non conteggiare, tra i costi di acquisizione delle aree, le opere di urbanizzazione.

Sempre a parere della ricorrente l'Amministrazione avrebbe erroneamente interpretato detto art. 35, ponendo a carico degli acquirenti non solo l'importo corrispondente alle aree effettivamente cedute, bensì la somma complessiva sostenuta dal Comune di Padova per l'acquisizione complessiva delle aree.

Detta ricostruzione non può essere condivisa da questo Collegio.

In primo luogo va rilevato come i costi relativi all'acquisizione delle aree fossero stati espressamente previsti in un'apposita convenzione (approvata con una delibera del Consiglio Comunale) nella quale era stato previsto che..... *"sarà soggetto a congruaglio anche provvisorio ai sensi dell'art. 35, comma 12, della L.n. 865/1971, nella misura pari ai costi di acquisizione delle aree del nucleo.."*. Analoga previsione era contenuta nei bandi di assegnazione, nelle convenzioni sottoscritte con le cooperative assegnatarie e, ancora, nelle successive delibere di assegnazione delle aree.

1.1 Detta previsione è peraltro conforme agli orientamenti costantemente seguiti dalla Giurisprudenza in materia di interpretazione dell'art.35 nella parte in cui ritiene che, detta norma, abbia introdotto un generale principio teso al raggiungimento di un perfetto *"pareggio economico"* tra somme spese per l'acquisizione delle aree (e più in generale di tutte le spese sostenute per l'acquisto delle aree) e, nel contempo, il rimborso dovuto dagli assegnatari delle stesse aree (Consiglio di Stato n. 577/2005).

Come riconosciuto dalla stessa ricorrente, l'art.35 prevede espressamente che i corrispettivi inerenti l'acquisizione delle aree devono assicurare l'integrale copertura delle spese sostenute per l'acquisizione di tutte le aree ricadenti nel piano Peep e, ciò, nella parte in cui prevede che *"la convenzione stipulata dal Comune per concedere il diritto di superficie sulle aree incluse nel P.E.E.P. deve prevedere il corrispettivo della concessione"*

in misura pari al costo di acquisizione delle aree, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione realizzate o da realizzare, allo scopo evidentemente di assicurare la copertura delle spese complessivamente sostenute o da sostenere da parte dell'Amministrazione".

1.2 Nell'interpretazione di detta norma deve convenirsi, da parte di questo Collegio, con quanto affermato da una recentissima pronuncia del Consiglio di Stato (Sez. IV, 17 maggio 2012, n. 2853) che, in un caso analogo a quello di cui si controverte, ha interpretato l'art. 35 legge n. 865/1971 ritenendo come esso disponga che: *"la convenzione stipulata dal Comune per concedere il diritto di superficie sulle aree incluse nel P.E.E.P. deve prevedere il corrispettivo della concessione in misura pari al costo di acquisizione delle aree, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione realizzate o da realizzare, allo scopo evidentemente di assicurare la copertura delle spese complessivamente sostenute o da sostenere da parte dell'Amministrazione"*. A parere del Consiglio di Stato siamo in presenza di una norma inderogabile che va ad integrare, ex art. 1339 c.c. (inserzione automatica di clausole e di prezzi imposti per legge), la disciplina dettata dalle singole convenzioni stipulate dal Comune con i beneficiari.

Il testo normativo evidenzia, così, il diritto del Comune di recuperare quanto speso sia per l'acquisizione delle aree sia, ancora, per la loro urbanizzazione. Ne consegue che, alla luce della Giurisprudenza sopra citata, l'Amministrazione ha il preciso diritto di ottenere il reintegro di tutte le spese sostenute e in quanto relative a tutte le aree cedute.

1.3 Analogo principio di pareggio viene ritenuto applicabile anche per quanto concerne gli oneri di urbanizzazione (per tutti si veda T.A.R. Lazio Roma Sez. II, 23 luglio 2009, n. 7500), oneri che peraltro e nel caso di specie, sono stati direttamente realizzati dalle cooperative assegnatarie.

Va inoltre rilevato come la Convenzione approvata dal Comune, diretta all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e sottoscritta tra le cooperative e le imprese costituite in ATI, riporti nelle premesse che, *".....le opere di urbanizzazione*

sono a totale carico delle ditte assegnatarie Peep che, con specifico atto avevano costituito apposito raggruppamento temporaneo d'impresa con mandato alla Soc. coop, a r.l. CEC per tutti rapporti con il Comune e con l'impresa che sarà designata dal raggruppamento stesso ad eseguire i lavori".

Si consideri ancora come nell'art. 2 ("Descrizione dell'opera") della stessa Convenzione ha previsto come dette opere di urbanizzazione consistano, tra l'altro, nella realizzazione *"...di verde sistemato a parco (comprese alberature di alto fusto) e zone lastricate"*.

1.4 E' allora del tutto evidente come la copertura integrale di detti oneri, non solo abbia un fondamento nelle norme sopra ricordate, ma trovi la propria fonte in un espresso negozio giuridico sottoscritto e vincolante tra le parti. Dall'esame dello stesso si evince come vi fosse, all'atto della sottoscrizione, la conoscenza, in quanto riferita a tutte le parti in causa e per quanto concerne l'ambito e l'incidenza delle opere e, quindi, anche degli oneri che di conseguenza sarebbero gravati sulle singole cooperative.

2. Deve ritenersi, altresì, infondato anche il terzo motivo del ricorso con il quale si eccepisce la carenza di legittimazione passiva in capo ai ricorrenti e, ciò, considerando come in seguito al trasferimento degli alloggi in favore dei soci, le stesse cooperative assegnatarie non sarebbero più titolari di alcun diritto di proprietà, o altro diritto reale, sui lotti di terreno assegnati e ricompresi all'interno del PEEP nucleo 8 Guizza.

Come già si è avuto modo di evidenziare il fondamento del rapporto di cui si controverte deve essere individuato, ancora una volta, proprio nella convenzione sottoscritta tra il Comune di Padova e la ricorrente, in data 27/05/2003 e nella parte in cui prevede espressamente che *"...il pagamento dei conguagli dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla singola richiesta; trascorso tale termine le somme non versate saranno produttive di interessi.."*

Il motivo è pertanto infondato.

3. E' altrettanto infondato il quarto e ultimo motivo con il quale viene dedotta l'illegittimità dell'at. 26, comma 2, del disciplinare per quanto concerne l'applicazione del contributo per il rilascio delle concessioni edilizie, disposizione quest'ultima ritenuta in contrasto con la nuova versione dell'art. 35 della legge 865/71.

Sul punto va condivisa la ricostruzione di parte ricorrente, laddove evidenzia la diversità dei due istituti corrispondenti, rispettivamente, al contributo per il rilascio della concessione edilizia imposto dalla L. 28 gennaio 1977 n. 10 – in quanto tale commisurato agli oneri di urbanizzazione - e, ancora, il rimborso delle spese di urbanizzazione effettivamente sostenute dall'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 35, dodicesimo comma, L. 22 ottobre 1971, n. 865.

Come correttamente rilevato il primo istituto può essere qualificato quale una “*prestazione patrimoniale imposta*” il cui importo viene determinato senza tener conto dell'utilità che riceve il beneficiario del provvedimento di concessione. Ha, al contrario, diversa natura il rimborso delle spese di urbanizzazione ai sensi dell'art. 35, dodicesimo comma, L. 22 ottobre 1971, n. 865, disposizione quest'ultima diretta a permettere, all'Amministrazione, di ottenere il rimborso di quanto è stato anticipato dal Comune e per quanto attiene il costo sostenuto per l'acquisizione dell'area e della sua successiva urbanizzazione.

4. Devono ritenersi allora legittimi i provvedimenti impugnati.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta così come precisato in parte motiva.

Condanna la parte soccombente alla rifusione delle spese di lite che liquida in Euro 3.000,00 (tremila//00) oltre i.v.a. e c.p.a.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 20 giugno 2012 con l'intervento dei magistrati:

Amedeo Urbano, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere

Giovanni Ricchiuto, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 06/08/2012

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)