

N. 02742/2014 REG.PROV.COLL.

N. 03107/2013 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 3107 del 2013, proposto da:
CONDOMINIO "LE CAMELIE", in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Davide Mantovan, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Riccardo Castiglioni in Milano, Viale Bianca Maria, n. 13;

contro

COMUNE di BUSTO ARSIZIO, in Persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso dall'avv. Maria Antonietta Carra, con domicilio eletto presso gli Uffici dell'Avvocatura civica del Comune di Milano in Milano, Via Andreani n. 10;

per l'accertamento

dell'inadempimento da parte del Comune di Busto Arsizio, in parte qua, a realizzare le opere previste con "convenzione per piano di lottizzazione immobiliare Costa Azzurra s.r.l. - Villaggio delle Camelie", stipulata in data 13 febbraio 1990 avanti al notaio Ferrari in Busto Arsizio tra il Comune di Busto Arsizio e Immobiliare Costa Azzurra s.r.l. e conseguentemente

per l'accertamento che l'obbligo di realizzare le opere di ultimazione della parte nord dell'intervento a suo tempo denominato "Asse di Madonna Regina" comprende la realizzazione della

pavimentazione e più in generale la sistemazione del sedime di via Raimondi e del parcheggio sterrato pubblico, con ogni relativa opera accessoria, e grava in capo al Comune di Busto Arsizio;

per la condanna del Comune di Busto Arsizio, in persona del Sindaco pro tempore, alla realizzazione di dette opere, così come individuate nel progetto originario o nella forma e consistenza che verrà ritenuta di giustizia in esito al presente giudizio;

per l'accertamento che l'obbligo di realizzare le opere di ultimazione della parte est dell' intervento a suo tempo denominato "Raccordo est Asse di quartiere con via Magnago" comprende la realizzazione della pavimentazione e più in generale la sistemazione della strada posta ad est del Condominio Le Camelie, con ogni relativa opera accessoria, e grava in capo al Comune di Busto Arsizio;

per la condanna del Comune di Busto Arsizio, in persona del Sindaco pro tempore, alla realizzazione di dette opere, così come individuate nel progetto originario o nella forma e consistenza che verrà ritenuta di giustizia in esito al presente giudizio;

per l'accertamento dell'obbligo del Comune di Busto Arsizio di corrispondere al Condominio Le Camelie la somma di euro 10.318,00 oltre IVA, o la diversa somma che verrà ritenuta di giustizia in esito al presente giudizio, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di allacciamento alla rete fognaria, previa declaratoria dell' idoneità del manufatto al superamento del necessario collaudo;

per la condanna del comune di Busto Arsizio, in persona del Sindaco pro tempore, a corrispondere al Condominio Le Camelie la somma di euro 10.318,00 oltre IVA, o la diversa somma che verrà ritenuta di giustizia in esito al presente giudizio, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di allacciamento alla rete fognaria;

per la condanna del Comune di Busto Arsizio, in persona del Sindaco pro tempore, a rimborsare al Condominio Le Camelie la somma di euro 3.816,00, o la diversa somma che verrà ritenuta di giustizia in esito al presente giudizio, sborsata dal Condominio per opere urgenti e necessarie al fine di contenere i danni derivanti al condominio dall'infiltrazione di acqua ed alla circolazione stradale dal generale cattivo stato di manutenzione della sede stradale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Busto Arsizio;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 9 ottobre 2014 il dott. Stefano Celeste Cozzi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. In data 13 febbraio 1990, il Comune di Busto Arsizio e la società Immobiliare Costa Azzurra s.r.l. stipulavano una convenzione afferente ad un piano di lottizzazione in esecuzione del quale è stato poi realizzato l'immobile gestito dall'odierno ricorrente, il Condominio le "Camelie".

2. L'art. 2 della convenzione stabilisce che in capo al Comune di Busto Arsizio grava l'obbligo di realizzare le seguenti opere di urbanizzazione: a) asse di quartiere Madonna Regina; b) raccordo est asse di quartiere con via Magnago.

3. L'onere economico dell'intervento, pari a lire 273.267.500, grava invece sul privato, obbligato a versare anticipatamente al Comune il relativo importo.

4. Riferisce il ricorrente che le opere consistono in sostanza nella realizzazione di due tratti stradali posti ai lati nord ed est del condominio, nonché nella pavimentazione di un parcheggio.

5. Lamenta l'interessato che il Comune non avrebbe adempiuto a tali obblighi e che l'omessa sistemazione delle strade e del parcheggio provocherebbe infiltrazioni d'acqua nell'immobile da esso gestito.

6. Il ricorrente chiede, altresì, che sia accertato l'obbligo del Comune di Busto Arsizio di corrispondergli la somma di euro 10.318,00 a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di allacciamento alla rete fognaria.

7. Con atto di citazione notificato in data 4/9/2012, il Condominio aveva, in precedenza, fatto valere tali pretese avanti al Tribunale Ordinario di Busto Arsizio, ivi svolgendo le domande qui riproposte.

Senonché, sull'eccezione di difetto di giurisdizione opposta dal Comune, il Tribunale, accogliendola, pronunciava la sentenza n. 682/2013 declinando la propria giurisdizione ritenendo che la controversia sia devoluta alla giurisdizione del Giudice amministrativo.

8. Pertanto, il Condominio ricorrente ha proposto il presente ricorso con cui chiede che venga accertato tale inadempimento e che il Comune di Busto Arsizio venga condannato ad eseguire le opere previste in convenzione ed a rimborsare la spesa sostenuta dal Condominio per la realizzazione di interventi urgenti e necessari, funzionali al contenimento dei danni provocati dalle infiltrazioni, spesa quantificata in euro 3.816,00,

9. Il ricorrente chiede inoltre che il Comune di Busto Arsizio venga condannato al versamento in suo favore di euro 10.318,00 oltre IVA a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di allacciamento alla rete fognaria da esso direttamente eseguite.

10. Si è costituito in giudizio, per opporsi all'accoglimento delle domande avverse, il Comune di Busto Arsizio.

11. La Sezione, con ordinanza n. 129 del 21 gennaio 2014, ha accolto l'istanza cautelare.

In prossimità dell'udienza di discussione del merito, il Comune di Busto Arsizio ha depositato memoria.

Tenutasi la pubblica udienza in data 9 ottobre 2014, la causa è stata trattenuta in decisione.

12. Come anticipato, con il ricorso in esame, il ricorrente chiede principalmente che il Comune di Busto Arsizio venga condannato ad eseguire le opere previste dall'art. 2 della convenzione di lottizzazione stipulata in data 13 febbraio 1990.

13. Dette opere consistono nella realizzazione di due tratti stradali, posti ai lati nord ed est dell'immobile di cui è causa, nonché nella pavimentazione di un parcheggio.

14. Prima di passare al merito, va preliminarmente respinta l'eccezione di inammissibilità sollevata dalla difesa comunale nella memoria datata 16 gennaio 2014, laddove si evidenzia che, in base all'art. 31, comma 3, c.p.a., il giudice amministrativo può pronunciare sulla fondatezza della pretesa dedotta in giudizio dalla parte privata solo quando non siano necessari adempimenti istruttori che debbano essere compiuti dall'amministrazione.

15. Sul punto è sufficiente rilevare che, al di là di ogni altra considerazione, l'art. 31 c.p.a. disciplina il giudizio sul silenzio e che, quindi, nel caso in esame (non trattandosi di giudizio sul silenzio), la disposizione non è applicabile.

16. Venendo ora al merito il collegio osserva che l'art. 2 della convenzione urbanistica stipulata in data 13 febbraio 1990 stabilisce che "correlate alle lottizzazioni di cui alla presente convenzione sono le seguenti opere di urbanizzazione primaria: a) asse di quartiere di Madonna Regina (...); b) raccordo est asse di quartiere con Magnago (...). Tali opere saranno eseguite direttamente dal Comune in esecuzione di un apposito programma in allestimento. L'importo di L. 273.267.500 relativo alle opere da realizzarsi a cura del Comune e a spese del privato sarà versato all'atto del rilascio delle concessioni edilizie (...).".

17. Come si vede, tale norma pone a carico del Comune l'obbligo di realizzare le opere in essa indicate, ponendo al contempo in capo al privato l'obbligo di anticiparne i costi.

18. Il Comune di Busto Arsizio, nelle proprie difese, non nega la sussistenza dell'obbligo e dell'inadempimento, ma evidenzia di aver già predisposto i progetti delle opere (in particolare si rileva che le opere di cui trattasi sarebbero contemplate nel progetto definitivo relativo alla riqualificazione dei tracciati viari di via Lonate - Caltanissetta), di aver proceduto all'indizione della gara, di aver individuato il contraente ma di non aver ancora provveduto all'esecuzione degli interventi stante l'intervenuto fallimento di quest'ultimo.

19. Le difese dell'Amministrazione sono però tutt'altro che decisive. Il Collegio, difatti, non può che prendere atto del notevole lasso di tempo intercorso fra il giorno di sottoscrizione della convenzione urbanistica (13 febbraio 1990) e quello in cui è stato approvato il progetto relativo alla riqualificazione dei tracciati viari di via Lonate-Caltanissetta (18 dicembre 2006), e rilevare che tale ingiustificato ritardo (il Comune nelle proprie difese non indica infatti le ragioni che lo hanno determinato) costituisce di per sé inadempimento alle obbligazioni che gravano sulla parte pubblica.

20. L'Amministrazione deve essere pertanto dichiarata inadempiente e condannata ad eseguire le suindicate opere.

21. Per quanto concerne la domanda di rimborso delle spese sostenute dal Condominio per minimizzare i danni provocati dalle infiltrazioni, va osservato che parte resistente non nega la sussistenza delle infiltrazioni stesse e la loro riconducibilità causale alla mancata sistemazione delle strade e del parcheggio prospicienti l'immobile gestito da controparte. Tali circostanze possono dunque ritenersi provate ai sensi dell'art. 64, comma secondo, c.p.a., il quale stabilisce che "...il giudice deve porre a fondamento della decisione (...) i fatti non specificatamente contestati dalle parti costituite".

22. Inoltre, il Condominio, tramite la produzione di copia di un contratto e di copia di una fattura (cfr. doc. n. 8 di parte ricorrente), ha provato di aver effettivamente provveduto ad eseguire un intervento urgente funzionale alla minimizzazione dei danni provocati dalle infiltrazioni d'acqua (per la descrizione specifica delle opere si rinvia a quanto riportato nel citato doc. n. 8), e di aver sostenuto a tal fine una spesa complessiva, comprensiva di IVA, pari ad euro 3.816,00.

23. Parte resistente sostiene che, per ottenere una pronuncia di condanna al rimborso di tale somma, il ricorrente avrebbe dovuto però anche provare la sussistenza della sua colpa.

24. Osserva al contrario il collegio che, nel caso di specie, viene in rilievo un'ipotesi di responsabilità contrattuale, poiché il danno subito dal ricorrente è stato provocato dall'inadempimento di obbligazioni nascenti da una convenzione di lottizzazione, ossia da un atto cui può essere attribuita natura negoziale (la giurisprudenza parla in particolare di "accordo sostitutivo del provvedimento") assoggettato alle disposizioni dell'art. 11 della legge n. 241 del 1990 e, in quanto applicabili, del codice civile (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 14 gennaio 2013 n. 159; id., 1 aprile 2011 n. 2040).

25. Si applica dunque alla fattispecie la norma contenuta nell'art. 1218 c.c. che, come noto, con riguardo al profilo della colpa, pone una regola inversa rispetto a quella sancita dall'art. 2043 c.c.: non è sul danneggiato che grava l'onere di provare la colpa del danneggiante, ma è quest'ultimo a dover dimostrare, per andare esente da responsabilità risarcitoria, che l'inadempimento è stato determinato da impossibilità assoluta della prestazione derivante da causa a lui non imputabile (cfr., fra le tante, Cass. Civ. sez. II, 5 aprile 1984, n. 2221).

26. Nel caso concreto, l'Amministrazione (non solo non prova ma) neppure allega circostanze idonee a dimostrare che l'inerzia protrattasi per più di dieci anni nel dare esecuzione alle previsioni contenute nella convenzione stipulata in data 13 febbraio 1990 sia ascrivibile a cause ad essa non imputabili.

27. Le argomentazioni difensive di parte resistente non possono, pertanto, essere condivise.

28. Neppure può essere condiviso il percorso argomentativo che chiama in causa l'art. 1227, comma secondo, del codice civile. In particolare, secondo l'Amministrazione, il ricorrente non avrebbe adottato tutte le misure imposte dall'ordinaria diligenza per minimizzare i danni.

29. Al contrario, sono proprio le opere, le cui spese sono oggetto della domanda di parte ricorrente, che hanno permesso di contenere i danni provocati dall'inadempimento dell'Amministrazione stessa, dovendosi presumibilmente ritenere, applicando una nozione di comune esperienza, che, in assenza di esse, il protrarsi pluriennale di infiltrazioni d'acqua nell'immobile avrebbe provocato danni ben superiori ad euro 3.816,00.

30. Il danneggiato, nel caso concreto, ha quindi fatto quello che l'ordinaria diligenza gli imponeva al fine di contenere i danni provocati dall'inadempimento di controparte: l'eccezione proposta dalla resistente è, dunque, infondata in punto di fatto.

31. Per queste ragioni, in accoglimento della domanda di parte ricorrente, il Comune di Busto Arsizio deve essere condannato al rimborso della suddetta somma.

32. Rimane ora da esaminare la domanda riguardante il contributo per le opere di allacciamento fognario.

33. Sul punto, tuttavia, al fine del decidere è necessario acquisire una verifica. Va difatti osservato che il Comune di Busto Arsizio nega la sussistenza del suo obbligo rilevando che l'opera effettivamente realizzata dal ricorrente sarebbe difforme dai progetti assentiti, mentre parte ricorrente, pur riconoscendo tale difformità, sostiene che essa sarebbe stata imposta dalla presenza di interferenze nel sottosuolo che hanno reso impossibili soluzioni alternative, e che, quindi, il contributo andrebbe comunque elargito.

Ciò premesso, il collegio ritiene che si debba incaricare, per l'esecuzione della verifica, il direttore dell'Agenzia del Territorio di Varese o suo delegato.

In particolare, il verificatore dovrà rispondere al seguente quesito: "dica il verificatore se la difformità delle opere di allacciamento fognario eseguite dal ricorrente dipende o meno da cause oggettive che hanno impedito la realizzazione di un'opera del tutto corrispondente a quella indicata nei progetti approvati dal Comune di Busto Arsizio".

La verifica dovrà avere termine entro il 31 dicembre 2014, mentre la relativa relazione conclusiva dovrà essere depositata presso la segreteria della sezione entro il 15 gennaio 2015.

38. In conclusione, per le ragioni illustrate, il ricorso deve essere in parte accolto e, per l'effetto, il Comune di Busto Arsizio deve essere condannato ad eseguire gli interventi stabiliti dall'art. 2 della convenzione di lottizzazione stipulata in data 13 febbraio 1990 ed a rimborsare al ricorrente la somma di euro 3.816,00 (tremilaottocentesedici).

39. Invece, con riferimento alla domanda concernente il contributo per l'intervento di allacciamento alla rete fognaria, va disposta l'anzidetta verifica.

39. Per il prosieguo della trattazione relativa alla citata domanda giudiziale oggetto di verifica, il giudizio deve essere rinviato all'udienza pubblica del 18.3.2015.

40. Spese al definitivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda) non definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie in parte nei sensi e nei limiti di cui in motivazione.

Dispone, per il resto, la verifica indicata nella parte motiva della presente sentenza.

Rinvia per il prosieguo all'udienza pubblica del 18.3.2015.

Spese al definitivo.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 9 ottobre 2014 con l'intervento dei magistrati:

Lorenzo Stevanato, Presidente

Giovanni Zucchini, Consigliere

Stefano Celeste Cozzi, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 10/11/2014

IL SEGRETARIO

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