

Pubblicato il 14/02/2020

N. 00196/2020 REG.PROV.COLL.

N. 00290/2018 REG.RIC.



**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 la Toscana**

**(Sezione Terza)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 290 del 2018, proposto da Simone Ristori, Daniela Bonaccini, Immobiliare Ricci S.r.l. in liquidazione, Valerio Barasci, Carla Batacchi, Iacopo Focardi, tutti rappresentati e difesi dagli avvocati Valerio Pardini e Lucia Vannucci (quest'ultima rinunziante), con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio del primo in Firenze, via Panciatichi 78;

***contro***

Comune di Reggello, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Gaetano Vicicone, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Firenze, viale Mazzini 60;

***nei confronti***

M.T. Immobiliare S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Riccardo Farnetani e Cristiano Iuliano, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo

studio del primo in Firenze, via de' Conti 3;  
Almat S.r.l. in liquidazione, non costituita in giudizio;

*per l'annullamento*

per l'esecuzione

in forma specifica dell'obbligo di cui alla convenzione urbanistica intercorsa tra il Comune di Reggello ed i ricorrenti, di cui allo "Schema di convenzione fra il Comune di Reggello e i signori Barasci Valerio, Batacchi Carla, Ghiandelli Sergio, Benevieri Caterina, Bottacci Amerigo, Mancini Sandra, Iamiceli Erminia, Iamiceli Michele, Fontana Rafaela, Iamiceli Nicola, Roa Giuseppina, Vittorini Vinicio, Impresa Rcci s.r.l., Migliorini Paolo e Migliorini Giuliano, Audi Giandomenico, per lottizzazione di un terreno a scopo edilizio per uso residenziale del Comune di Reggello, loc. Il Chello, frazione Matassino, ai sensi della legge 6 agosto 1967 n. 765", ai rogiti del Notaio Abbate del 27.12.07, n. 14952 serie IT (d'ora in avanti per semplicità, "Convenzione di Lottizzazione", dopo il collaudo delle aree ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 8 della medesima Convenzione di Lottizzazione attraverso il trasferimento ex art. 2932 c.c. del compendio immobiliare posto in Comune di Reggello e meglio identificato al C.T. del medesimo comune al foglio 113 e alle particelle 1259, 1261, 1365, 1367, 1369, 1378, 1383, 1389, 1390, 1401, 1403, 1409, 1413, 1415, 1436, 1437, 1439, 1441, 1443, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619 al Comune di Reggello.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Reggello e di M.T. Immobiliare S.r.l.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27 novembre 2019 il dott. Pierpaolo Grauso e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;  
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. I ricorrenti in epigrafe sono gli attuali proprietari degli immobili realizzati, nel Comune di Reggello, in forza della lottizzazione del comparto urbanistico denominato C-40.

Essi agiscono per l'esecuzione della convenzione accessiva al piano di lottizzazione del comparto predetto, stipulata il 12 dicembre 2007, e, segnatamente, per l'esecuzione dell'obbligo del Comune di acquisire le aree occupate dalle opere di urbanizzazione a servizio del comparto, nonché le altre aree individuate dalla convenzione.

L'azione è promossa anche nei confronti dei due rimanenti compartisti, M.T. Immobiliare S.r.l. e Almat S.r.l..

1.1. Si sono costituiti in giudizio il Comune di Reggello e la M.T. Immobiliare S.r.l..

1.2. Con ordinanza istruttoria del 7 giugno 2019, il collegio ha disposto che il Comune verificasse in contraddittorio con le altre parti lo stato attuale delle opere di urbanizzazione realizzate nel comparto C-40 e ne attestasse, se del caso, la regolarità urbanistica.

1.3. Eseguito l'incombente, la causa è stata discussa e trattenuta per la decisione nella pubblica udienza del 27 novembre 2019, preceduta dallo scambio di memorie difensive e repliche ai sensi dell'art. 73 c.p.a..

2. Come riferito in narrativa, la controversia ha per oggetto l'esecuzione della convenzione accessiva al piano di lottizzazione del comparto urbanistico C-40, intervenuta il 12 dicembre 2007 tra il Comune di Reggello e i comproprietari dei terreni inclusi nel comparto.

Il gruppo degli odierni ricorrenti si compone di alcuni dei lottizzanti originari e, per il resto, di aventi causa dagli altri lottizzanti. Assumendo di aver adempiuto agli obblighi nascenti dalla convenzione sin dal 2014, come accertato dallo stesso Comune di Reggello a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione, costoro lamentano di aver dovuto sopportare da allora tutti gli oneri connessi alla proprietà delle opere stesse, che il Comune avrebbe dovuto acquisire.

Il Comune di Reggello, dal canto suo, imputa il mancato trasferimento alla condotta di altro compartista, la M.T. Immobiliare S.r.l., la quale si sarebbe indebitamente rifiutata di intervenire al rogito notarile già fissato.

M.T. Immobiliare, parimenti intimata in giudizio, sostiene che il proprio rifiuto di addivenire alla cessione delle aree al Comune sarebbe giustificato dalla circostanza che le opere di urbanizzazione del comparto C-40 sarebbero state modificate a causa di alcuni lavori abusivamente eseguiti da un terzo – la Pancrazzi Costruzioni S.r.l. – su di un fondo confinante. Detti lavori abusivi contrasterebbero con la disciplina urbanistica comunale e determinerebbero altresì una situazione di pericolo, oltre a essere violative delle distanze legali e della normativa antisismica.

2.1. La convenzione *inter partes* del 12 dicembre 2007 è a tutti gli effetti riconducibile al paradigma della convenzione urbanistica di cui all'art. 28 della legge n. 1150/1942, ovvero al più generale modello dell'accordo amministrativo positivizzato dall'art. 11 della legge n. 241/1990.

Gli accordi amministrativi costituiscono, com'è noto, moduli consensuali di esercizio del potere amministrativo sottoposti ai principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili, e rappresentano una fisiologica alternativa alla definizione unilaterale del procedimento ad opera dell'amministrazione. Lo scambio dei consensi, che li caratterizza al pari del contratto, rende gli accordi amministrativi idonei a definire un complessivo assetto di interessi e rapporti fra la parte pubblica e la parte privata mediante la riconduzione

al loro interno non soltanto della spendita del potere amministrativo, ma anche di vere e proprie obbligazioni civilistiche, realizzandosi nell'accordo quella interdipendenza del momento potestativo e del momento contrattuale vero e proprio che va oltre la tradizionale teorica del doppio grado e della scomposizione della fattispecie in segmenti giustapposti di matrice eterogenea.

In altri termini, l'accordo amministrativo, anche a non voler accedere alla qualificazione pancivilistica dell'istituto, rappresenta quantomeno uno di quegli atti o fatti idonei a produrre obbligazioni in conformità dell'ordinamento giuridico ai sensi dell'art. 1173 cod. civ..

Una volta riconosciuta l'attitudine dell'accordo amministrativo a costituire (anche) fonte di obbligazioni civilistiche, deve convenirsi con la giurisprudenza che, per l'ipotesi di inadempimento della parte pubblica o della parte privata, ammette la praticabilità di tutti i rimedi offerti dall'ordinamento a un creditore che derivi la sua posizione da un contratto di diritto privato per poter realizzare coattivamente il proprio interesse. In questa ottica, debbono ritenersi proponibili dinanzi al giudice amministrativo, in sede di giurisdizione esclusiva (art. 133 co. 1 lett. a) n. 2 c.p.a.), l'azione civilistica di risoluzione dell'accordo e di risarcimento del danno, senza che possa considerarsi pregiudiziale a detta forma di tutela l'esperimento della classica azione di annullamento tipica della giurisdizione generale amministrativa di legittimità in relazione a quegli atti amministrativi, mediante i quali si sia realizzato (o, meglio, si assuma essersi realizzato) l'inadempimento delle prestazioni dedotte in contratto (per tutte, cfr. Cons. Stato, IV, 4 maggio 2010, n. 2568); come pure l'azione volta ad ottenere una pronuncia costitutiva ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. per l'adempimento coattivo dell'obbligo di cessione/acquisizione di aree assunto dalla controparte in seno ad una convenzione di lottizzazione.

2.1.1. Tanto premesso, nella specie il Comune di Reggello – in esecuzione dell'ordine istruttorio impartito dal collegio – ha verificato, accertato e dichiarato la regolarità

urbanistico-edilizia delle opere di urbanizzazione primaria afferenti il comparto C-40, e questo tenuto conto sia dei titoli originariamente rilasciati ai lottizzanti e loro aventi causa, sia di quelli successivamente rilasciati alla Pancrazzi Costruzioni per i lavori realizzati sul lotto confinante (si veda la nota comunale del 26 settembre 2019, in atti).

A seguito dell'accertamento, tutte le parti concordano affinché venga dato corso all'esecuzione della convenzione del dicembre 2007, con le precisazioni di cui alla determinazione comunale n. 4/2018 quanto alle complessive dimensioni delle aree oggetto di cessione, e, pertanto, sia disposto il trasferimento gratuito al Comune di Reggello delle seguenti particelle, tutte catastalmente individuate al foglio di mappa 113: 1259, 1261, 1365, 1367, 1369, 1378, 1383, 1389, 1390, 1401, 1403, 1409, 1413, 1415, 1436, 1437, 1439, 1441, 1443, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619.

Al collegio non rimane che provvedere in conformità, con la precisazione che l'inclusione nel trasferimento della particella 1439 discende dal fatto che, a differenza di quanto auspicato dal Comune di Reggello nella citata determinazione n. 4/2018, non risulta formalizzato fra le parti alcun accordo per un trasferimento diretto dai proprietari all'ENEL.

2.1.2. Le difformità dai titoli edilizi che, secondo la M.T. Immobiliare S.r.l., affliggerebbero le opere di urbanizzazione del comparto C-40, per la loro modestia (si tratta dello sbassamento di un tratto di marciapiede per consentire l'accesso carrabile a un garage), non sono tali da comportare l'inutilizzabilità delle opere stesse, ovvero la violazione degli standard di zona (la circostanza è affermata, ma non dimostrata dalla M.T. Immobiliare), né da impedirne il trasferimento, alla luce della costante giurisprudenza secondo cui il vizio ostativo all'esecuzione specifica *ex art.* 2932 cod. civ. deve consistere nella totale difformità o nell'assenza di titolo (cfr. Cass. civ., sez. II, 14 maggio 2018, n. 11659).

Allo stesso modo, la presunta difformità consistente nella (poco) minore estensione delle aree da trasferire non costituisce valida ragione giustificativa della mancata presentazione della predetta M.T. Immobiliare al rogito già fissato per il trasferimento, palesandosi contraria a buona fede a fronte della volontà già manifestata dal Comune, con la determinazione n. 4/2018, di acquisire le aree nella misura risultante dai frazionamenti.

Per tali ragioni, è alla stessa M.T. Immobiliare che, in quanto responsabile del ritardo, vanno addossate le spese del presente contenzioso, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso e per l'effetto, ai sensi dell'art. 2932 c.c., trasferisce al Comune di Reggello la proprietà delle aree identificate in catasto al foglio di mappa 113, particelle 1259, 1261, 1365, 1367, 1369, 1378, 1383, 1389, 1390, 1401, 1403, 1409, 1413, 1415, 1436, 1437, 1439, 1441, 1443, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619; ordina al competente Conservatore dei registri immobiliari di procedere alle relative trascrizioni;

condanna la M.T. Immobiliare alla rifusione delle spese processuali, che liquida in euro 2.000,00, oltre agli accessori di legge, a favore di ciascuna delle controparti.

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 27 novembre 2019 con l'intervento dei magistrati:

Saverio Romano, Presidente

Gianluca Bellucci, Consigliere

Pierpaolo Grauso, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

**Pierpaolo Grauso**

**Saverio Romano**

IL SEGRETARIO