

Pubblicato il 23/06/2025

N. 00742/2025 REG.PROV.COLL.
N. 00722/2023 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 Liguria

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 722 del 2023, proposto da Condominio Le Azalee, in persona del legale rappresentante pro tempore, e i sigg. Laura Maria Selmi, Augusto Marcenaro, Antonio Tesse, Fabio Aprosio, Giovanni D'Onofrio, Fabrizio Camilletti, Alessandro Gariup, Irene Sinicropi, Fabio Villoresi, Giovanni Benedetto, Maria Cristina Prato, Concetta Vitetta, Gabriella Molon, Maria Rosa Guida, Odilla Zanrossi, Martina Ferrari, Maria Rosa Cafiero, Raffaella Cremonesi, Carmelo Federico, Chantal Vancamp, Carlo Gazzoni, Pasquale Curra', Giuseppe Del Guercio, Vasco Ferrari, Roberto Raimondo, Paolo Selmi, Candida Rossi, Luciana Selmi, Isabella Selmi, Marco Giuliani, Elisa Maria Del Prato, Pasquale Martinez, Marie Rose Donato, Anna Maria Bregliano, Giovanna Fioretti, Eleonora Rotondaro, Jean Pierre Morela L'Huissier, Selena Randon, Maria Frisina, rappresentati e difesi dagli avvocati Raniero Raggi, Silvia Sciandra, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Bordighera, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Umberto Montanaro, Simone Massacano, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'accertamento degli obblighi derivanti da convenzione urbanistica ed in particolare l'esclusione dell'obbligo di manutenzione del verde in capo ai ricorrenti a far data dal 2001 ovvero, in subordine, con richiesta di fissazione di un termine finale per obblighi oggi privi di scadenza.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Bordighera;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 7 maggio 2025 la dott.ssa Silvana Bini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

I ricorrenti sono proprietari di immobili facenti parte di un complesso immobiliare, “condominio Le Azalee”, anch'esso ricorrente.

Hanno proposto il presente ricorso per accertare l'inesistenza di obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica - “*Convenzione per l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche relative al lotto n. 1 dello strumento urbanistico attuativo della zona C3 del PRG di Bordighera (art. 18 comma 2 della Legge Regione Liguria 8 luglio 1987 n. 24)*”- sottoscritta in data 18.9.1996 dalla società lottizzante con il Comune di Bordighera, che disciplinava la realizzazione di un Piano di particolareggiato ad iniziativa pubblica e privata.

Il Piano particolareggiato prevedeva la realizzazione di tre lotti, il cui primo lotto, unico realizzato, è quello su cui è stato edificato il condominio Le Azalee.

Nella convenzione, per quanto rileva nel presente giudizio, le parti disciplinavano i reciproci obblighi, prevedendo la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del soggetto attuatore.

In particolare, in base al punto 4) della convenzione il lottizzante si impegnava alla *“realizzazione di zone di verde pubblico attrezzato complete di arredi, giochi, panchine, illuminazione ecc. per una superficie complessiva di mq. 6.878”*, area che secondo la prospettazione di parte ricorrente corrisponderebbe all'area a verde pubblico relativa all'intero piano urbanistico, che include tre lotti.

La convenzione prevedeva altresì che *“... i soggetti attuatori si sono obbligati in solido, nell'ambito di ogni lotto, a cedere al Comune le aree e le opere di cui ai precedenti punti 1), 2), 3) e 5) ed a costituire vincolo di destinazione di uso pubblico perpetuo delle opere di cui al punto 4), restando a carico dei soggetti attuatori tutte le opere di manutenzione. I costi delle opere di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5) così come determinati dai computi metrici estimativi allegati ai progetti esecutivi e ritenuti congrui dall'Ufficio Tecnico Comunale nonché il valore delle aree cedute saranno scomputati”*.

In base all'art 7 il lottizzante doveva realizzare la strada pubblica di collegamento tra Via Pasteur e Via Principessa Mafalda entro tre anni dalla data di rilascio della Concessione edilizia, mentre tutte le altre opere dovevano essere completate entro cinque anni sempre decorrenti dalla data del rilascio dell'ultima Concessione Edilizia.

L'articolo 9 precisava che *“I contratti necessari per il trasferimento al Comune delle aree, delle opere e degli impianti di cui al precedente articolo 5 saranno stipulati su semplice richiesta a mezzo lettera raccomandata del sindaco, dopo aver ottenuto il favorevole collaudo di cui all'articolo precedente e comunque prima dell'ultimazione di tutte le opere previste nello S.U.A.”*.

Nel 1996 veniva rilasciata la concessione edilizia e nel rispetto del termine quinquennale, con atto notarile del 11.5.2001, il soggetto attuatore – Floricoltura italica S.r.l. – e il Comune sottoscrivevano l'atto di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione eseguite a favore dell'Ente, tra cui le aree e le opere relative alla viabilità, *“le aree destinate a verde pubblico attrezzato ovvero anche delle aree verdi identificate con le sigle Va1, Va2, Va3 e Va4”*, precisando che *“Sulle suddette aree è costituito il vincolo di destinazione d'uso pubblico perpetuo, restando*

a carico dei soggetti attuatori e futuri aventi causa tutte le opere di manutenzione come risulta dalla convenzione in epigrafe richiamata”.

Espone parte ricorrente che nel corso degli anni parte dell’area verde sarebbe stata inclusa nel giardino dell’asilo comunale.

I ricorrenti con il presente ricorso chiedono in via principale di accertare e dichiarare che nessun obbligo di manutenzione delle aree verdi (realizzate in esecuzione del Piano urbanistico in cui era inserito il lotto 1) risulta in capo al Condominio Le Azalee né ai singoli proprietari, fin dal giorno 11 maggio 2001, data della sottoscrizione dell’atto di cessione delle aree alla piena proprietà comunale.

In subordine chiedono che il Tribunale stabilisca a norma dell’art. 1183 c.c., il termine dell’obbligazione.

Secondo la prospettazione dei ricorrenti infatti il trasferimento delle aree verdi al Comune ha comportato anche il trasferimento dell’onere di manutenzione.

In ogni caso, non potrebbe essere un obbligo senza un termine, in quanto verrebbe creato un privilegio sine die in capo al Comune, per cui chiedono in via subordinata che venga fissata il termine dell’obbligazione, ai sensi dell’art. 1183 c.c..

Si è costituito il giudizio il Comune di Bordighera sollevando l’eccezione di difetto di giurisdizione e chiedendo nel merito il rigetto del ricorso.

All’udienza pubblica del 7 maggio 2025 il ricorso è stato trattenuto in decisione dal Collegio.

DIRITTO

1) Preliminarmente deve essere esaminata l’eccezione di difetto di giurisdizione, sollevata dal Comune di Bordighera, secondo il quale l’obbligo di manutenzione che parte ricorrente contesta non sarebbe previsto in una convenzione urbanistica del 1996, ma nell’atto di cessione gratuita del 2001, atto di natura privatistica e quindi sottratto alla cognizione del Giudice amministrativo.

L'eccezione è infondata, perché l'atto notarile del 2001 ripete la clausola della convenzione ed è un atto di esecuzione della convenzione, che si inserisce nell'ambito degli atti del Piano attuativo.

Pertanto, anche le obbligazioni previste nell'atto del 2001 sono obbligazioni derivanti da strumenti convenzionali che vanno ricompresi tra gli accordi sostitutivi di provvedimenti amministrativi in materia urbanistica ed edilizia, per cui la controversia rientra nella giurisdizione amministrativa esclusiva del giudice amministrativo, ai sensi dell'art. 11 comma 5, l. 7 agosto 1990, n. 241.

2) Passando all'esame del merito, il Collegio ritiene necessario puntualizzare taluni elementi della convenzione e dell'atto di cessione.

2.1 La convenzione 1996 ha previsto la costituzione di un vincolo di destinazione ad uso pubblico sulle aree verdi *de quibus*, nonché l'obbligo di manutenzione delle stesse.

Con l'atto notarile del 2001 le aree sono invece state cedute al Comune, ma l'obbligo di manutenzione viene ancora posto in capo al lottizzante (*“restando a carico dei soggetti attuatori e futuri aventi causa tutte le opere di manutenzione come risulta dalla convenzione in epigrafe richiamata”*).

La Convenzione 2001 è quindi un atto integrativo degli accordi contenuti nella prima convenzione, a fronte della variazione del progetto iniziale e della richiesta della lottizzante di modificare le opere di urbanizzazione.

Da ciò discende che è irrilevante che l'area a verde sia la copertura dei box e delle cantine interrato del complesso condominiale e che quindi sarebbe stata ceduta solo l'area di superficie, non la proprietà della soletta, come afferma la difesa del Comune.

Ciò che rileva nel caso in esame è la chiara volontà delle parti di prevedere la cessione di aree a scomputo degli oneri, aree che assumono la destinazione a servizi, la cui manutenzione anche dopo il trasferimento di proprietà al Comune, è posta in capo al lottizzante.

Deve altresì precisato che è irrilevante che parte delle aree a verde siano state include nel giardino dell'asilo d'infanzia, in quanto le aree non cambiano

destinazione, ma sono destinate non all'uso generale, ma ad un uso particolare, a favore di determinati utenti del servizio.

2.2 In base all'atto del 2001, tutte le aree cedute al Comune hanno una destinazione pubblica e le obbligazioni assunte dal lottizzante, per espressa previsione, sono oggi a carico dei ricorrenti, in quanto aventi causa dei soggetti attuatori, configurandosi tali obblighi quali obbligazioni *propter rem*.

È principio generale, applicabile al *genus* delle convenzioni urbanistiche, quello per cui l'avente causa del lottizzante assume tutti gli oneri posti a carico di quest'ultimo in sede di convenzione di lottizzazione, stante la natura "reale" dell'obbligazione dal lato passivo, definita appunto ambulatoria o "propter rem", trasferendosi ai successivi proprietari delle aree anche in assenza di uno specifico atto di assenso (T.A.R. Abruzzo - L'Aquila, Sez. I, n. 670/2014; T.A.R. Sardegna Sez. II, n. 467/2013; più risalente Consiglio di Stato, Sezione IV, n. 3016/2002).

Infatti le obbligazioni assunte con una convenzione urbanistica, costituiscono oneri reali, essendo il naturale bilanciamento dei diritti edificatori riconosciuti ai privati. Pertanto, chiunque subentri nella proprietà è vincolato a eseguire puntualmente le suddette obbligazioni, anche oltre il termine previsto nella convenzione urbanistica e anche dopo la scadenza della convenzione stessa (T.A.R. Brescia, (Lombardia) sez. II, 04/10/2021, n.836).

Nel caso in esame la convenzione ha dato vita a una *obligatio propter rem*, avente ad oggetto la manutenzione del verde, per cui a seguito dell'acquisto da parte dei ricorrenti delle unità immobiliari, l'obbligo di manutenzione viene a gravare sugli acquirenti, in proporzione alle quote di proprietà.

La domanda principale diretta ad accertare che nessun obbligo di manutenzione delle aree verdi (realizzate in esecuzione del Piano urbanistico in cui era inserito il loto 1) risulta in capo al Condominio Le Azalee né ai singoli proprietari, fin dal giorno 11 maggio 2001, va quindi respinta.

3) Nella domanda formulata in via subordinata, i ricorrenti chiedendo la fissazione di un termine ex art. 1183 cc per l'adempimento dell'obbligazione

di manutenzione e la liberazione dagli obblighi convenzionali.

La domanda di fissazione del termine ex art. 1183 c.c. non può essere accolta, in quanto l'eventuale fissazione del termine comporterebbe l'integrazione della convenzione, il contenuto può essere determinato solo dalle parti.

Ritiene tuttavia il Collegio richiamare la decisione n. 603/2023 del Tar Lombardia, sez. II Milano, che ha affermato, proprio in materia di obblighi nascenti dalle convenzioni urbanistiche, che *“un obbligo “in perpetuo” alla manutenzione ordinaria dei parcheggi e del verde pubblico deve reputarsi nulla o comunque non più giuridicamente efficace”*.

Infatti *“il nostro ordinamento non consente vincoli contrattuali perpetui; in altri termini un obbligo di carattere personale e continuativo – come è, nel caso di specie, quello di manutenzione del parco pubblico – non può vincolare un soggetto senza alcun limite di tempo.*

L'ordinamento civile prevede, infatti, durate diverse e massime per i singoli contratti; si pensi, a mero titolo di esempio, alla locazione che non può avere durata superiore a trent'anni (art. 1573 del codice civile) o all'affitto di fondi destinati al rimboschimento per il quale è previsto il termine massimo di novantanove anni (art. 1629 del codice civile).

Per i contratti tipici a tempo indeterminato è poi praticamente sempre ammessa la facoltà di recesso, proprio per evitare vincoli personali perpetui; si abbia riguardo – sempre a mero titolo esemplificativo – all'affitto senza determinazione di tempo (art. 1616 del codice civile); alla somministrazione a tempo indeterminato (art. 1569 del codice civile) oppure al conto corrente a tempo indeterminato (art. 1833 del codice civile)”.

Applicando al caso di specie i principi sopra esposti, può affermarsi che l'obbligo manutentivo non può essere perpetuo, per cui l'attività di manutenzione potrà essere oggetto di un nuovo accordo fra Comune e i ricorrenti, quanto al termine di efficacia dell'obbligo di manutenzione, da stipularsi nel rispetto dei principi propri delle convenzioni urbanistiche, alle quali, ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, «si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili».

4) Il ricorso deve quindi essere respinto.

Le spese di giudizio possono essere compensate, in considerazione della peculiarità della fattispecie.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Spese compensate.

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

Così deciso in Genova nella camera di consiglio del giorno 7 maggio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Luca Morbelli, Presidente

Angelo Vitali, Consigliere

Silvana Bini, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Silvana Bini

IL PRESIDENTE
Luca Morbelli

IL SEGRETARIO