

Pubblicato il 08/02/2023

N. 00909/2023 REG.PROV.COLL.

N. 03879/2017 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 della Campania**

**(Sezione Ottava)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 3879 del 2017, proposto da Parco Aceto S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Nazzareno Lanni, con domicilio eletto presso lo studio Mario Bilancio in Napoli, via Toledo 429;

***contro***

Comune di Solopaca, in persona del Sindaco legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Gianluca Caporaso, con domicilio eletto presso il suo studio in Napoli, via Cervantes 55/27;

***per l'annullamento***

- del provvedimento del 21 giugno 2017 prot. n. 4860 del Comune di Solopaca di revoca della concessione edilizia prot. n. 3369/02;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza di smaltimento del giorno 2 febbraio 2023 la dott.ssa Daria Valletta e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

Con il gravame introduttivo del giudizio parte ricorrente ha impugnato il provvedimento di revoca della concessione edilizia e del successivo permesso in variante rilasciati dal Comune di Solopaca per la costruzione di fabbricati per civile abitazione alla via Granatelle, articolando i seguenti motivi di gravame:

1) con il primo motivo di ricorso, si deduce che il Comune resistente avrebbe dovuto escutere la polizza fideiussoria di cui alla convenzione urbanistica del 31.10.2000, al fine di realizzare l'interesse pubblico ad ottenere, nei tempi programmati, il pagamento delle somme spettanti per gli oneri concessori, sicché sarebbe stato violato il principio di correttezza e buona fede;

2) con il secondo motivo si osserva che il Comune resistente, anziché revocare la concessione edilizia prot. n. 3369/2002 ed il permesso di costruire in variante n. 994/2005, avrebbe dovuto mettere in mora il lottizzante e provvedere direttamente, essendosene riservata la facoltà, all'esecuzione delle opere in sostituzione del lottizzante ed a spese del medesimo così come previsto in convenzione;

3) con il terzo motivo, la ricorrente si duole dell'omessa comparazione tra l'interesse pubblico e quello del privato, anche alla luce dell'impegno economico profuso dalla parte privata.

Si è costituita l'Amministrazione resistente, eccependo l'inammissibilità del ricorso e chiedendone, nel merito, il rigetto.

All'udienza straordinaria in data 2 febbraio 2023 la causa è stata trattenuta in decisione.

## DIRITTO

1. Il ricorso è infondato, ciò che esime dallo scrutinio delle eccezioni preliminari sollevate dall'Amministrazione resistente.

La società ricorrente contesta l'illegittimità del provvedimento con il quale il Comune di Solopaca ha revocato i titoli edilizi in precedenza rilasciati per la realizzazione di un complesso edilizio oggetto di un piano di lottizzazione e della accessoria convenzione urbanistica sottoscritta in data 31.10.2000; il provvedimento gravato è fondato sulla decadenza del piano di lottizzazione e sulla violazione degli obblighi scaturenti dalla citata convenzione per mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel progetto.

La circostanza del mancato adempimento agli obblighi scaturenti dalla convenzione, con specifico riferimento alla costruzione delle opere di urbanizzazione, non è oggetto di contestazione da parte della società ricorrente che, con il primo motivo, lamenta invece la violazione del dovere di correttezza che avrebbe dovuto improntare il comportamento della P.A., per non aver quest'ultima escusso la garanzia fideiussoria prestata contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica; con il secondo motivo di gravame, esaminabile congiuntamente, si lamenta ancora che le somme prestate in garanzia avrebbero potuto essere utilizzate dal Comune di Solopaca per la realizzazione, appunto, delle necessarie opere di urbanizzazione.

Le doglianze in esame non colgono nel segno.

Ed infatti, la legittimità del provvedimento in esame con il quale l'Amministrazione resistente, preso atto della scadenza del piano e della mancata ottemperanza agli obblighi assunti dalla parte privata, ha ritirato i titoli edilizi il cui rilascio trovava presupposto, appunto, nel piano venuto a scadere, non è in alcun modo incisa dalla mancata escussione della garanzia fideiussoria.

Giova, in proposito, rimarcare che, per pacifica giurisprudenza, la declaratoria di decadenza del piano di lottizzazione per la mancata esecuzione nel decennio, decorrente dalla stipula della convenzione, delle opere di urbanizzazione, ha natura vincolata, configurandosi come atto ricognitivo di un dato storico costituito dalla scadenza del termine di efficacia della convenzione con effetto automatico contemplato dalla legge (*cf.* Consiglio di Stato sez. IV, 27/04/2015, n.2109).

È stato, sul punto, osservato: *“Nel sistema vigente il piano di lottizzazione ha durata decennale sicché, decorso infruttuosamente detto termine, lo strumento attuativo perde efficacia (Consiglio di Stato sez. IV 27 aprile 2015 n. 2109 che conferma TAR Sardegna, sez. II, n. 553 del 2013). È irrilevante ai fini delle conseguenze connesse alla scadenza del termine decennale di efficacia del piano di lottizzazione la circostanza che la mancata attuazione del piano sia dovuta alla p.a. o al privato lottizzante (Consiglio di Stato sez. IV 27 aprile 2015 n. 2109 che conferma T.A.R. Sardegna, Cagliari, Sez. II, n. 553/2013)”* (*cf.* TAR Sardegna, Sez. 2<sup>^</sup> – 18 gennaio 2017, n. 24).

Del resto, nel caso di specie, le disposizioni della convenzione urbanistica sottoscritta dall'Amministrazione e dalla parte privata contengono previsioni di segno conforme a quanto appena rilevato: l'art.5 statuisce che *“Il lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, ad ultimare le opere di urbanizzazione primaria entro il termine di dieci anni dalla stipula della presente convenzione”*, mentre l'art.10 della stessa convenzione, in conformità al quadro normativo sopra delineato, statuisce che *“(..) il rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli edifici è comunque subordinato all'impegno di esecuzione delle stesse prima dell'ultimazione degli edifici”* (*cf.* all.n.2 alla produzione di parte resistente).

Dunque, in questo quadro, il ritiro dei titoli edilizi rilasciati in favore della parte privata si configura come conseguenza del venir meno dei presupposti fondanti la relativa adozione, senza che sia possibile ravvisare a carico della P.A. alcun onere di previa escussione della garanzia fideiussoria prestata dalla parte privata.

Anche il terzo motivo di gravame non coglie nel segno: come si è già evidenziato, il ritiro dei titoli edilizi -rilasciati nelle more della realizzazione, nel termine decennale, delle opere di urbanizzazione-è conseguenza necessaria della perdita di efficacia del piano di lottizzazione, a prescindere da ogni comparazione tra l'interesse pubblico e l'interesse della parte privata; ciò sia detto a prescindere dal fatto che, in ogni caso, il provvedimento gravato include le seguenti argomentazioni: *“quanto all'interesse pubblico concreto ed attuale alla rimozione dei titoli edilizi esso è da rinvenirsi nella esigenza di salvaguardia dell'equilibrato ed armonico sviluppo del territorio, attraverso la previa realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, in conformità alle misure recepite nella previsione di piano, in modo da garantire da un lato alla collettività la concreta fruibilità delle infrastrutture ed evitare dall'altro un aggravamento dei carichi urbanistici; e ciò tenendo anche conto che il territorio dell'Ente è sottoposto al vincolo paesaggistico di cui alla legge n.431/85; nel contemperamento dei reciproci interessi deve darsi prevalenza all'interesse pubblico rispetto a quello del privato alla conservazione dei provvedimenti da annullare, tenuto conto sia dello stato di avanzamento dei lavori (risultando realizzate, in un arco temporale di 14 anni circa, le sole opere strutturali di due dei tre edifici previsti in progetto, come emerge per tabulas dallo 'stato di fatto' allegato all'istanza di rilascio di permesso per costruire acquisita al prot.n.2093/2011 e successiva integrazione del 15.06.2012 prot.n.4121), sia dal comportamento negligente ed inadempiente del privato che, sebbene edotto delle previsioni di piano e delle prevedibili conseguenze che sarebbero potuto derivare dalla mancata attuazione delle opere di urbanizzazioni, ha omesso volutamente l'esecuzione delle opere previste dal piano di lottizzazione dopo averle proposte al fine del conseguimento del titolo da edificare”* (cfr. provvedimento impugnato).

2. Conclusivamente, il ricorso deve essere respinto.

Il regolamento delle spese di lite segue la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Ottava), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore del Comune di Solopaca, delle spese del presente giudizio, nella misura complessiva di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), oltre accessori come per legge.

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

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del giorno 2 febbraio 2023, svoltasi da remoto con modalità di videocollegamento ex art. 87, comma 4 bis, cpa, con l'intervento dei magistrati:

Guglielmo Passarelli Di Napoli, Presidente

Rita Luce, Consigliere

Daria Valletta, Primo Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**Daria Valletta**

**IL PRESIDENTE**

**Guglielmo Passarelli Di Napoli**

**IL SEGRETARIO**