



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 1289 del 2010, integrato da motivi aggiunti,
proposto da:

Condominio di Via Rembrandt, 2 Milano, rappresentato e difeso dagli avv.
Michele Paparelle e Patrizia Quايا, con domicilio eletto presso lo studio dei
difensori in Milano, Viale Monte Nero, 33;

contro

Comune di Milano, rappresentato e difeso dagli avv. Maria Rita Surano, Antonello
Mandarano e Alessandra Montagnani, con domicilio in Milano, Via della Guastalla,
6;

nei confronti di

Cooperativa Edilizia Centro Storico s.c.r.l. in liquidazione, rappresentata e difesa
dagli avv. Guido Bardelli e Maria Alessandra Bazzani, con domicilio eletto presso
lo studio del primo in Milano, Via Visconti di Modrone, 12;

per l'annullamento

quanto al ricorso introduttivo, dell'atto P.G. 332432/2010 del 26 aprile 2010, emanato dal Direttore del Settore piani e programmi esecutivi per l'edilizia del Comune di Milano, avente ad oggetto “*Programma Integrato di Recupero Via Rembrandt – Piazza Velasquez*”, e di tutti gli atti presupposti e connessi;

nonché per l'accertamento e la declaratoria dell'intervenuta prescrizione e comunque della nullità, illegittimità ed impossibilità oggettiva *in parte qua* degli obblighi di cui alla convenzione relativa al PIR “*Rembrandt – Velasquez*” e alla presupposta delibera di Consiglio comunale n. 395 del 4 novembre 1994, con la quale il PIR è stato approvato;

quanto ai motivi aggiunti depositati il 1° febbraio 2013:

per l'annullamento *in parte qua* della deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 22 maggio 2012, con la quale è stato approvato il Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, nonché di tutti gli atti presupposti e connessi, ed in particolare delle controdeduzioni comunali alle osservazioni presentate dal Condominio, nonché della delibera di Consiglio comunale n. 25 del 14 luglio 2010 di adozione del PGT.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

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

Visto l'atto di costituzione in giudizio con ricorso incidentale recante domanda riconvenzionale della Cooperativa Edilizia Centro Storico s.c.r.l. in liquidazione;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 dicembre 2015 la dott.ssa Floriana Venera Di Mauro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con il presente ricorso, il ricorrente Condominio di Via Rembrandt 2 – Milano (di seguito anche: il Condominio) ha chiesto l’annullamento della nota di diffida indirizzata dal Comune di Milano allo stesso Condominio il 26 aprile 2010; ha chiesto inoltre l’accertamento e la declaratoria dell’intervenuta prescrizione e comunque della nullità, illegittimità ed impossibilità oggettiva *in parte qua* degli obblighi di cui alla convenzione urbanistica relativa al Programma Integrato di Recupero (PIR) “*Via Rembrandt – Piazza Velasquez*” e alla presupposta delibera di Consiglio comunale di approvazione del PIR.

2. Occorre premettere che in data 6 giugno 1996 le società Cooperativa Edilizia Centro Storico s.c.r.l. (di seguito anche: la Cooperativa) ed Edilizia Mira s.r.l. (società, quest’ultima, il cui capitale apparteneva interamente alla Cooperativa, che l’ha in seguito incorporata) hanno stipulato con il Comune di Milano la convenzione attuativa del predetto PIR “*Via Rembrandt – Piazza Velasquez*”.

La convenzione prevedeva, all’articolo 3, che “*Per la formazione delle opere di urbanizzazione secondaria (standard), ai sensi dell’art. 28, quinto comma, n. 1 L. 1150/1942 la Edilizia Mira S.r.l. costituisce una servitù perpetua di uso pubblico sull’area di mq. 1768 (millesettecentosessantotto) circa su cui sarà realizzato, a cura e spese della proprietà, un parcheggio di uso pubblico.*

Detta area, ubicata al piano terreno del costituendo edificio posto tra Via Bisleri, Piazza Velasquez e Via Rembrandt, è indicata con bordo verde sul tipo in scala 1:200 qui allegato sotto “E”.

L’articolo 5 della convenzione dettava le prescrizioni per la gestione del parcheggio di uso pubblico, stabilendo che “*Le Società Cooperativa Edilizia Centro Storico Soc. Coop. a r.l. ed Edilizia Mira S.r.l. provvederanno, a proprie cure e spese, ad assicurare il parcheggio asservito all’uso pubblico perpetuo di cui all’art. 3, primo comma, e le macchine in*

deposito, contro i rischi dell'incendio, scoppio, crollo e responsabilità civile, e dovrà mantenere il parcheggio stesso nelle normali condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il parcheggio asservito dovrà essere aperto all'uso pubblico tutti i giorni feriali con orario minimo obbligatorio dalle ore 8.00 alle ore 20.00 e sarà accessibile da un cancello di ingresso ed uno di uscita, entrambi su Via Bisleri. L'apertura e la chiusura saranno a cura della proprietà o dei suoi aventi causa.

La proprietà dovrà inoltre provvedere, a propria cura e spese ad installare e mantenere in prossimità dell'accesso al parcheggio e nelle vie adiacenti appositi segnali di individuazione e di indirizzamento al parcheggio stesso.”.

L'articolo 16 della convenzione stabiliva, infine, che “*Le Società Cooperativa Edilizia Centro Storico Soc. Coop. a r.l. ed Edilizia Mira S.r.l. si impegnano a trasferire ai propri successori o aventi causa tutti gli obblighi assunti con il presente atto”.*

Una volta ultimati i lavori, la Cooperativa ha alienato alla Gifim Trading s.p.a. le porzioni commerciali dell'immobile di Via Rembrandt n. 2 e ha dato avvio nel 1999 all'assegnazione in proprietà ai propri soci delle unità immobiliari residenziali. Secondo quanto risulta dagli atti di assegnazione tipo, prodotti – a titolo esemplificativo – dal Condominio ricorrente, dal Comune e dalla Cooperativa, in ciascun atto l'assegnatario dichiarava “*di essere a conoscenza degli obblighi e vincoli contenuti nelle suddette convenzioni ed in particolare che: - è stata costituita servitù perpetua di uso pubblico sull'area di mq. 1768 (millesettecentosessantotto) circa su cui è stato realizzato un parcheggio di uso pubblico (...)*” e che, inoltre, “*nella predetta convenzione la "Cooperativa Edilizia Centro Storico soc. coop. a r.l." e la società "EDILIZIA MIRA S.r.l.", per sé e propri aventi causa si sono impegnate ad assicurare il parcheggio asservito all'uso pubblico perpetuo e le macchine in deposito, contro i rischi dell'incendio, scoppio, crollo e responsabilità civile, nonché a mantenere il parcheggio stesso nelle normali condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria; - il parcheggio asservito dovrà essere aperto all'uso pubblico tutti i giorni feriali con orario minimo obbligatorio dalle ore 8.00 alle ore 20.00 e sarà accessibile da un cancello di*

ingresso ed uno di uscita, entrambi su via Bisleri - l'apertura e la chiusura saranno a cura della proprietà o dei suoi aventi causa - la proprietà dovrà inoltre provvedere, a propria cura e spese, ad installare e mantenere in prossimità dell'accesso al parcheggio e nelle vie adiacenti appositi segnali di individuazione e di indirizzamento al parcheggio stesso (le suddette, obbligazioni e spese graveranno pro quota sui condomini)”.

3. Con la nota in data 26 aprile 2010, impugnata nel presente giudizio, il Settore piani e programmi esecutivi per l'edilizia del Comune di Milano ha intimato e diffidato il Condominio odierno ricorrente a prendere contatti con l'Amministrazione “per la definizione delle modalità gestionali degli spazi destinati a parcheggio pubblico” in base alla convenzione urbanistica relativa al Programma Integrato di Recupero (PIR) “Via Rembrandt – Piazza Velasquez”, nonché a indicare il notaio per provvedere alla stipula dell'atto di identificazione catastale degli stessi spazi.

4. Il Condominio ha quindi proposto il presente ricorso, con il quale ha impugnato la nota comunale, e ha chiesto inoltre – come sopra detto – l'accertamento e la declaratoria dell'intervenuta prescrizione e comunque della nullità, illegittimità ed impossibilità oggettiva *in parte qua* degli obblighi posti dalla convenzione urbanistica.

In particolare, il Condominio ha allegato quanto segue:

I) violazione dell'articolo 97 della Costituzione, eccesso di potere per illogicità, omessa o carente istruttoria, omessa motivazione; ciò in quanto la nota del Comune avrebbe illegittimamente individuato il Condominio quale destinatario degli obblighi nascenti dalla convenzione, mentre tali obblighi si sarebbero eventualmente trasferiti in capo ai condomini *uti singuli*;

II) ulteriore violazione dell'articolo 97 della Costituzione, eccesso di potere per illogicità, omessa o carente istruttoria, omessa motivazione, in quanto dal tenore dell'atto di assegnazione non risulterebbe alcuna volontà della Cooperativa di

trasferire gli obblighi inerenti al parcheggio, né alcuna volontà degli assegnatari di farsi carico degli stessi, atteso che tali obblighi vengono dati per adempiuti e gli assegnatari dichiarano di conoscerli, ma non di accettarli; inoltre, sarebbe illegittima la previsione convenzionale che pone a carico dei condomini, *pro quota*, le obbligazioni di gestione del parcheggio, senza limiti di tempo; in tale prospettiva, viene chiesto di accertare che le obbligazioni relative al parcheggio, ove ritenute tuttora sussistenti, continuano a gravare sulla Cooperativa;

III) violazione degli articoli 16, 17 e 28 della legge n. 1150 del 1942; intervenuta prescrizione delle previsioni convenzionali rimaste inattuata;

IV) impossibilità oggettiva della prestazione e conseguente carenza di interesse del Comune a pretenderne l'adempimento, in quanto il parcheggio pubblico non sarebbe comunque realizzabile per ragioni di sicurezza; inoltre, il Comune non avrebbe espresso le ragioni per cui ritiene necessario l'adempimento di obblighi risalenti al 1996; l'interesse pubblico alla prestazione sarebbe, peraltro, carente, in quanto la zona sarebbe già dotata di parcheggi pubblici, mentre la realizzazione del parcheggio creerebbe situazioni di pericolo per i condomini;

V) nullità della delibera di approvazione del PIR, della relativa convenzione e degli atti di assegnazione degli alloggi, nella parte in cui pretendono di trasferire al Condominio la realizzazione e gestione di un parcheggio pubblico, poiché si tratterebbe di un'attività imprenditoriale che un condominio non potrebbe svolgere e inoltre affidata senza gara;

VI) violazione degli articoli 1130 e 1131 del codice civile, perché la gestione di un parcheggio esorbiterebbe dalle funzioni dell'amministratore di condominio;

VII) violazione della normativa in materia di formazione della volontà condominiale, perché la gestione condominiale del parcheggio comporterebbe il problema di stabilire quali maggioranze assembleari siano necessarie per le relative attività; viene inoltre ribadito (come già evidenziato nel quinto motivo) che la

gestione del parcheggio darebbe luogo a un'attività imprenditoriale con rischio d'impresa, che non potrebbe essere gestita da un condominio.

5. Si sono costituiti in giudizio il Comune di Milano e la Cooperativa Edilizia Centro Storico s.c.r.l.

La Cooperativa ha altresì proposto ricorso incidentale recante domanda riconvenzionale, mediante la quale ha chiesto a questo Tribunale amministrativo di accertare che gli obblighi discendenti dalla convenzione attuativa del PIR ricadono in capo al Condominio, e non in capo alla Cooperativa, con liberazione della Cooperativa da ogni obbligazione.

In subordine, laddove dovesse ritenersi che le obbligazioni convenzionali siano state trasferite non al Condominio ma ai singoli condomini, la Cooperativa ha chiesto di essere autorizzata a chiamare in giudizio di questi ultimi, perché sia pronunciato nei loro confronti il relativo accertamento.

6. Con ricorso per motivi aggiunti depositato il 1° febbraio 2013, il Condominio ha poi impugnato la deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 22 maggio 2012, recante l'approvazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) di Milano, nella parte in cui – all'articolo 34, comma 1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole – confermerebbe la perdurante operatività della convenzione attuativa del PIR “*Via Rembrandt – Piazza Velasquez*”, anche per ciò che attiene alla realizzazione del parcheggio pubblico.

7. In prossimità dell'udienza pubblica le parti hanno depositato memorie; il Condominio e la Cooperativa hanno, inoltre, replicato alle produzioni avversarie.

8. All'udienza pubblica del 15 dicembre 2015 la causa è stata trattenuta in decisione.

9. Deve, anzitutto, essere dichiarata l'inammissibilità della domanda di annullamento della nota comunale del 26 aprile 2010.

L'atto, infatti, consiste in una mera diffida all'adempimento di obbligazioni nascenti da una convenzione urbanistica e, quindi, costituisce esercizio di attività paritetica dell'Amministrazione. E che tale sia la natura della diffida risulta in maniera evidente anche dal suo espresso tenore, posto che il Comune si è limitato a far presente che, in caso di mancato tempestivo riscontro, si sarebbe rivolto all'autorità giudiziaria.

Si tratta, quindi, di un atto privo di valenza provvedimentoale e, come tale, insuscettibile di annullamento.

10. Sono, poi, improcedibili i motivi aggiunti, per sopravvenuto difetto di interesse della parte ricorrente.

La difesa comunale ha, infatti, depositato la tavola R02 del Piano delle Regole del PGT, dalla quale risulta che attualmente l'area del PIR "Via Rembrandt – Piazza Velasquez" ricade negli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR) quale tessuto urbano compatto a cortina (v. doc. 6 dell'Amministrazione e memoria comunale del 13 novembre 2015, p. 7), così come richiesto dal Condominio con le osservazioni presentate dopo l'adozione dello strumento urbanistico (v. ricorso per motivi aggiunti, p. 8 e doc. 7 del Condominio).

11. Venendo alla domanda di accertamento proposta dal Condominio e a quella, contrapposta e speculare, della Cooperativa, deve osservarsi quanto di seguito esposto.

11.1 Sotto un primo profilo, emerge dal tenore della convenzione attuativa del PIR che i soggetti privati attuatori non hanno semplicemente assunto l'impegno di costituire successivamente una servitù di uso pubblico sull'area da destinare a parcheggio, ma hanno costituito la servitù mediante la stessa convenzione.

Nell'atto si legge infatti che la Edilizia Mira s.r.l. *costituisce* una servitù perpetua di uso pubblico sull'area, che viene esattamente indicata nella convenzione.

Inoltre, negli atti di assegnazione delle singole unità immobiliari gli assegnatari hanno dato atto che “è stata costituita servitù perpetua di uso pubblico (...)”.

La convenzione attuativa del PIR ha, poi, previsto l’assunzione da parte della proprietà dell’obbligo di realizzare e gestire il parcheggio, stabilendo che tale obbligo dovesse essere trasferito sugli aventi causa; ciò che è successivamente avvenuto, poiché il contenuto di tale obbligazione è stato riportato nei singoli atti di assegnazione delle unità immobiliari.

Risulta, inoltre, che la convenzione sia stata debitamente trascritta e che l’asservimento dell’area a parcheggio e le obbligazioni inerenti alla relativa gestione siano state anche evidenziate nella nota di trascrizione (v. doc. 1 del Comune).

A ciò va aggiunto, al fine di completare il quadro degli elementi rilevanti della fattispecie, che nell’atto di assegnazione i condomini hanno anche dichiarato di “conoscere ed accettare il Regolamento di Condominio (...)” (v. doc. 3 della Cooperativa), il quale reca un apposito articolo 9, dedicato alle “*Servitù insistenti sulla proprietà comune*”.

In tale articolo si legge che: “*Costituisce una servitù perpetua l’area all’interno della proprietà condominiale a destinazione parcheggio auto di uso pubblico. Il Condominio dovrà provvedere a propria cura e spese a:*

assicurare il parcheggio e le macchine in deposito contro i rischi dell’incendio, scoppio, crollo e responsabilità civile;

mantenere il parcheggio nelle normali condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria;

mantenere aperto il parcheggio all’uso pubblico tutti i giorni feriali con orario minimo obbligatorio dalle ore 8,00 alle ore 20,00;

rendere il parcheggio accessibile da un cancello di ingresso e da uno di uscita, la cui apertura e chiusura sarà a cura del Condominio e dei suoi aventi causa;

provvedere ad installare e mantenere in prossimità dell’accesso al parcheggio e nelle vie adiacenti appositi segnali di individuazione e di indirizzamento al parcheggio stesso.”.

11.2 Alla luce di tali elementi, deve quindi concludersi che la convenzione urbanistica abbia costituito una servitù di uso pubblico, avente ad oggetto la destinazione a parcheggio di un'area individuata. Si tratta – secondo quanto già chiarito dalla Sezione, in una fattispecie analoga alla presente – di un diritto reale che si caratterizza per essere costituito sopra un fondo, *“ma non per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario, com'è per l'istituto delle servitù prediali, disciplinate dagli artt. 1027 e ss. cod. civ: qui, infatti, la relazione funzionale si pone tra due fondi, mentre, nel caso dello standard, il vantaggio deve riversarsi a favore della collettività in genere o, comunque, di collettività determinate (...)”* (TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 4 maggio 2011, n. 1147).

La stessa convenzione ha, inoltre, dato vita a una *obligatio propter rem*, avente ad oggetto la realizzazione e la gestione del parcheggio, ossia un rapporto creditorio caratterizzato da *“una connessione indissolubile tra l'obbligazione e la cosa, per cui risulta debitore colui il quale nei confronti della cosa gode di una posizione di diritto reale. Secondo la nozione più accreditata, l'obbligazione reale di ampio e diverso contenuto positivo o negativo è connessa con il diritto, di cui il debitore è titolare: diritto del quale l'obbligazione segue le vicende, in considerazione della sua funzione causale, trovando la propria ragione d'essere nella titolarità del diritto, come conseguenza del principio secondo il quale chi gode di determinati vantaggi non può non subire gli eventuali riflessi negativi”* (così Cass. civ., Sez. II, 5 settembre 2000, n. 11684).

A seguito dell'assegnazione delle unità immobiliari e della costituzione del condominio, la servitù e la collegata *obligatio propter rem* vengono a gravare su parti comuni condominiali. Soggetti passivi della servitù e dell'obbligazione sono, quindi, i condomini, in proporzione al loro diritto sulle parti comuni. La modalità di adempimento della *obligatio propter rem* è stata, inoltre, espressamente individuata dal regolamento condominiale contrattuale nel Condominio stesso.

11.3 Ciò posto, non può essere condivisa l'affermazione del Condominio ricorrente – enucleata nel primo motivo, e sostanzialmente sottesa all'intero ricorso – secondo la quale gli obblighi convenzionali si sarebbero eventualmente trasferiti in capo ai singoli condomini e, quindi, il Condominio non sarebbe stato correttamente individuato come legittimato passivo della richiesta del Comune.

Deve, infatti, tenersi presente che la circostanza che determinati obblighi gravino sui condomini di per sé sola non vale a escludere la legittimazione passiva del condominio. Come è noto, il condominio è infatti un mero ente di gestione, che non ha personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini (*ex multis*, tra le ultime: Cass. Civ., Sez. II, 6 agosto 2015, n. 16562) e che costituisce lo strumento attraverso il quale i proprietari esercitano la gestione delle parti comuni dell'edificio.

Nel caso di specie, la servitù di uso pubblico, costituita mediante la convenzione e poi traslata con gli atti di assegnazione delle unità immobiliari, grava – come detto – su parti comuni dell'immobile; parimenti, l'obbligazione di gestione del parcheggio grava *pro quotas* sui condomini, e la modalità di tale gestione è individuata dal regolamento condominiale proprio nel Condominio.

Ne deriva che il Condominio è il corretto legittimato passivo della richiesta del Comune di avviare la gestione del parcheggio.

La necessità – affermata dalla parte ricorrente – di chiedere l'adempimento dell'obbligazione ai singoli condomini, ed eventualmente evocare in giudizio questi ultimi *uti singuli*, è esclusa, già in linea generale, dal costante insegnamento della Corte di Cassazione, per il quale “*ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., comma 2, la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, ha portata generale in quanto estesa ad ogni interesse condominiale e sussiste, pertanto, anche in ordine ad azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio, promosse contro il condominio, senza che sia necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condomini (Cass. n. 22886/2010;n.*

28141/2013)” (così *ex multis*, tra le più recenti, Cass. civ., Sez. II, 22 settembre 2014, n. 19909).

A ciò deve aggiungersi che, nel caso di specie, è lo stesso regolamento condominiale a prevedere espressamente – come detto – che la gestione del parcheggio di uso pubblico ricadente su parti comuni debba avvenire per mezzo del Condominio. Anche sotto questo profilo, il Condominio è stato, quindi, correttamente individuato come legittimato passivo della richiesta del Comune e della domanda riconvenzionale della Cooperativa.

Tali conclusioni sono, peraltro, confermate dalla circostanza che, in relazione alla medesima vicenda oggetto del presente giudizio, il Condominio è stato destinatario anche di un’azione proposta dalla Cooperativa innanzi al giudice ordinario. Il giudizio si è concluso con la sentenza del Tribunale di Milano, Sez. IV civile, 21 aprile 2015, n. 5011, la quale non ha posto in dubbio la legittimazione passiva del Condominio e, inoltre – in relazione alla domanda di condanna del Condominio al risarcimento del danno extracontrattuale derivante alla Cooperativa dalla mancata liberazione delle fideiussioni da parte del Comune – ha ritenuto il Condominio stesso inadempiente rispetto all’obbligo di gestire il parcheggio.

12. Ciò posto, deve prendersi in esame il terzo motivo di ricorso, con il quale il Condominio allega che le previsioni del piano attuativo non potrebbero più avere esecuzione – ai sensi degli articoli 16, 17 e 28 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 – stante la scadenza del termine previsto per la relativa attuazione.

Al riguardo, la parte allega che non coglierebbe nel segno l’affermazione del Comune – contenuta nella nota del 26 aprile 2010 – secondo la quale la servitù di uso pubblico non è soggetta a prescrizione. Ciò in quanto la servitù non sarebbe stata trascritta e il parcheggio non sarebbe mai stato realizzato. Secondo il Condominio, la pretesa comunale all’attuazione del rapporto obbligatorio sarebbe

ormai prescritta e, quindi, la stessa parte dichiara di formulare la relativa eccezione, ai sensi dell'articolo 2939 cc.

12.1 In proposito, deve però rimarcarsi che la scadenza del termine per l'attuazione della convenzione urbanistica non comporta il venir meno delle parti di piano attuate e delle prestazioni già eseguite.

Nel caso di specie – come sopra rilevato – la convenzione urbanistica del 1996 ha disposto la costituzione, con efficacia reale, della servitù di uso pubblico, cui inerisce la correlata *obligatio propter rem* di realizzazione e gestione del parcheggio.

I diritti costituiti dalla convenzione – aventi carattere satisfattivo degli obblighi normativi relativi alla cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria – non sono quindi certamente cessati per effetto della scadenza del termine di efficacia dell'accordo.

12.2 D'altro canto, laddove il generico riferimento, operato dalla parte ricorrente, alla prescrizione della pretesa all'attuazione del rapporto obbligatorio nascente dalla convenzione debba intendersi come diretto a contestare non semplicemente la scadenza della convenzione, ma anche la prescrizione degli obblighi originanti da questa, parimenti l'eccezione non potrebbe trovare accoglimento.

E invero, il rapporto obbligatorio originante dalla convenzione è – per quanto qui rileva – l'*obligatio propter rem* avente ad oggetto la gestione del parcheggio.

Tale obbligazione è, bensì, astrattamente suscettibile di prescrizione (Cass. civ. Sez. II, 5 settembre 2000, n. 11684), ma deve tenersi presente che il diritto per il Comune di agire in giudizio per ottenere quanto dovuto in virtù di una convenzione urbanistica sorge al momento in cui si concreta l'inadempimento, e non già nel momento di assunzione dell'obbligazione (Cass. civ., Sez. I, 28 gennaio 2015, n. 1615; Cons. giust. amm. reg. Sic., Sez. giurisdiz., 14 dicembre 2009, n. 1187).

Nel caso di specie, la convenzione del 1996 prevedeva che il PIR dovesse essere attuato entro cinque anni (articolo 1) e che l'esatta identificazione catastale dell'area asservita sarebbe dovuta avvenire "*all'atto della ultimazione degli interventi edilizi previsti dal Programma Integrato di Recupero*" (articolo 3). Conseguentemente, il Comune avrebbe potuto pretendere l'apertura al pubblico del parcheggio a far data dal 6 giugno 2001. Ne deriva che il termine di prescrizione, decorrente da tale data, è stato in ogni caso utilmente interrotto dalla diffida del 26 aprile 2010.

12.3 In conclusione, alla luce delle ragioni sopra esposte, il motivo deve essere rigettato.

13. Sotto altro profilo, deve pure escludersi che sussista l'allegata impossibilità oggettiva di attuare quanto previsto dalla convenzione urbanistica, come affermato dal Condominio nel quarto motivo di ricorso.

E invero, il verbale di accertamento (doc. 5 del Condominio) e il parere di conformità condizionato dei Vigili del Fuoco (doc. 11 del Condominio) evidenziano unicamente la necessità di attenersi a specifiche prescrizioni, ma non dimostrano che la realizzazione del parcheggio non sia più possibile per ragioni di sicurezza.

D'altro canto, le fotografie depositate agli atti del giudizio comprovano che non solo il parcheggio è realizzabile, ma è stato anche effettivamente realizzato, benché venga attualmente utilizzato dai condomini e non sia, invece, aperto all'uso pubblico.

Neppure può sostenersi – come parimenti dedotto nel quarto motivo – che l'attuale situazione del contesto urbano in cui si colloca il parcheggio renda necessaria una particolare motivazione in ordine al perdurare dell'interesse pubblico all'attuazione delle previsioni della convenzione.

L'asservimento dell'area è stato, infatti, previsto a soddisfazione degli obblighi normativi attinenti al reperimento delle aree per opere di urbanizzazione

secondaria (v. articolo 4 della convenzione) e, in ogni caso, non è necessaria alcuna motivazione ai fini dell'esercizio da parte dell'Amministrazione, in posizione di parità rispetto al privato, dei diritti derivanti da una convenzione urbanistica.

14. Il Condominio allega, poi, che non sarebbe legittima la previsione, contenuta negli atti di assegnazione, che fa gravare sui condomini, a tempo indeterminato, le obbligazioni di gestione del parcheggio (secondo motivo), e che inoltre la delibera di approvazione del PIR, la convenzione e gli atti di assegnazione delle unità immobiliari sarebbero nulli nella parte in cui pretendono di trasferire a un condominio la gestione di un parcheggio di uso pubblico (quinto motivo).

Al riguardo – fermo restando il difetto di giurisdizione di questo Tribunale amministrativo a conoscere della dedotta illegittimità degli atti di assegnazione intercorsi tra la Cooperativa e gli assegnatari – deve rilevarsi che la Sezione ha già avuto modo di affermare che l'articolo 28 della legge urbanistica n. 1150 del 1942 “ (...) prevede la possibilità di una cessione gratuita al Comune delle aree destinate ad opere di urbanizzazione oppure l'assunzione in capo al proprietario degli oneri relativi alle opere stesse; per cui la costituzione di una servitù di uso pubblico, con mantenimento in capo ai soggetti privati della proprietà dei beni e dei conseguenti oneri manutentivi non appare in contrasto né con il tenore letterale né con gli scopi della legislazione urbanistica, potendo semmai apparire addirittura unminus rispetto, ad esempio, alla cessione gratuita di aree.” (TAR Lombardia, Sez. II, 22 ottobre 2014, n. 2526).

In tale prospettiva, non può nemmeno condividersi l'affermazione di parte ricorrente, secondo la quale la gestione del parcheggio darebbe luogo allo svolgimento di un'attività imprenditoriale.

Si ritiene, sul punto, di condividere integralmente quanto già affermato dal Tribunale civile di Milano, nella richiamata sentenza n. 5011 del 2015, laddove il giudice ordinario ha rimarcato che “La locazione di porzioni comuni e la gestione dei relativi servizi, pur dietro compenso, non realizza alcuna attività di impresa ai sensi dell'art.

2082 c.c., ma configura una modalità di godimento del bene comune da parte dei comproprietari pro quota, secondo la funzione impressa al bene e senza scopo di lucro”.

Inoltre, è priva di rilievo la circostanza che non sia stata svolta una gara pubblica, posto che – come detto – l’asservimento dell’area a parcheggio e l’assunzione della relativa manutenzione e gestione non hanno formato oggetto di un contratto di appalto, ma hanno costituito una modalità, concordata tra le parti, di assolvimento dell’obbligo, gravante sul costruttore, inerente al reperimento di aree da destinare a opere di urbanizzazione secondaria.

15. Quanto, poi, all’affermazione (contenuta nel sesto motivo) secondo la quale la gestione del parcheggio esorbiterebbe dalle attribuzioni dell’amministratore, deve tenersi presente che anche tale allegazione è stata vagliata e convincentemente respinta dalla sentenza del Tribunale civile di Milano sopra richiamata.

Il giudice ordinario ha, in particolare, ricondotto i compiti attinenti alla gestione del parcheggio entro l’attività inerente la proprietà comune, che spetta all’amministratore di condominio.

A tali condivisibili considerazioni deve aggiungersi che l’attuazione della convenzione urbanistica non può reputarsi confliggente con le previsioni del codice civile in materia di attribuzioni e di rappresentanza dell’amministratore (articoli 1130 e 1131 cc) anche perché, nel caso di specie, l’attinenza della gestione del parcheggio alla gestione condominiale è stata espressamente prevista dal richiamato regolamento contrattuale di condominio.

16. Non può neppure convenirsi con quanto affermato nel settimo e ultimo motivo di ricorso, ove si allega che la gestione condominiale del parcheggio determinerebbe il problema di stabilire le maggioranze assembleari necessarie; problema che dovrebbe essere risolto, secondo la parte ricorrente, ritenendo necessaria l’unanimità dei consensi.

Al riguardo, in questa sede si può solo constatare che la gestione condominiale del parcheggio è stata prevista e accettata dai condomini nel regolamento di condominio, e non vi è quindi alcun ostacolo all'esecuzione della convenzione urbanistica. Peraltro, ogni controversia attinente alle disposizioni del regolamento di condominio e alla relativa interpretazione e attuazione esula dalla giurisdizione del giudice amministrativo.

17. In conclusione, alla luce di tutto quanto sin qui esposto, la domanda di accertamento proposta dalla parte ricorrente deve essere respinta e va, invece, accolta la domanda riconvenzionale proposta dalla Cooperativa, dovendosi dichiarare che spetta al Condominio la manutenzione e la gestione del parcheggio, in conformità a quanto previsto dalla convenzione di attuazione del PIR.

18. Le spese del giudizio vanno poste a carico del Condominio ricorrente e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, sui motivi aggiunti e sul ricorso incidentale, come in epigrafe proposti:

- dichiara inammissibile la domanda di annullamento della nota comunale impugnata con il ricorso introduttivo del giudizio;
- respinge la domanda di accertamento proposta dal Condominio ricorrente;
- accoglie, nei sensi e nei termini di cui in motivazione, la domanda di accertamento proposta in via riconvenzionale dalla Cooperativa;
- dichiara improcedibile il ricorso per motivi aggiunti.

Condanna il Condominio ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che liquida nell'importo di euro 2.000,00, oltre oneri di legge, nei confronti del Comune di Milano, ed euro 2.000,00, oltre oneri di legge, nei confronti della Cooperativa Edilizia Centro Storico s.c.r.l. in liquidazione.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.
Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 15 dicembre 2015 con
l'intervento dei magistrati:

Mario Mosconi, Presidente

Giovanni Zucchini, Consigliere

Floriana Venera Di Mauro, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 17/03/2016

IL SEGRETARIO

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