REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

Sezione Seconda

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1244 del 2009, proposto da:

Condominio Co., Loc (omissis), in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato An. Li. Co., con domicilio eletto in Cagliari presso il suo studio legale, via (…);

contro

il Comune di (omissis), in persona del Sindaco P.T., non costituito in giudizio;

per l'annullamento

- della nota prot. n. 103/12647 in data 18.9.2009 del responsabile del Settore Tecnico del Comune di (omissis), notificata all'Amministratore del Condominio in data 22.9.2009, con la quale è stata sospesa la domanda di nulla osta volta ad ottenere la sostituzione e diversa ubicazione di sbarre automatiche di accesso alla proprietà del condominio Co.;

- del parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17.9.2009, richiamata nella nota sopra detta, che dispone la predetta sospensione in attesa dell'attuazione della sentenza TAR n. 1336/2008 ottemperando alle prescrizioni dell'autorizzazione edilizia n. 183/98 del 29/07/1998;

- e per quanto occorrer possa del parere reso dalla Commissione edilizia in data 22.7.1998 richiamato nella predetta autorizzazione n. 183/98;

per l'accertamento

dell'inesistenza, in capo al Condominio ricorrente, di obblighi di assunzione in proprio di oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti di distribuzione idrica e raccolta fognaria all'interno delle strade di proprietà del Condominio Co. insistente all'interno della lottizzazione (omissis) in (omissis), Località (omissis), come pretesi dall'Amministrazione quale condizione per il rilascio dell'autorizzazione all'installazione delle sbarre automatiche, in quanto detti obblighi e oneri si ritengono disciplinati da convenzione di lottizzazione n. 434 del 18.1.1975 e n. 505 del 17.3.1981, intercorsa fra il Comune di (omissis) e i proprietari dei lotti facenti parte della lottizzazione.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 febbraio 2017 il dott. Tito Aru e udito il difensore del Condominio ricorrente come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con provvedimento n. 183/98 del 29 luglio 1998 il Sindaco di (omissis), sulla base del parere favorevole espresso dalla Commissione edilizia nella seduta del 22 luglio 1998, autorizzò, in via provvisoria, sino al 30 settembre 1998, l'installazione di 4 sbarre automatiche nei punti di ingresso alla proprietà condominiale.

Il rilascio di detta autorizzazione era peraltro subordinato all'assunzione, da parte del Condominio, degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti di distribuzione idrica e raccolta fognaria all'interno delle strade private della lottizzazione, oltre agli oneri di raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detta autorizzazione condizionata non è mai stata impugnata.

Con ordinanza n. 3156 del 1° dicembre 1998 il Sindaco di (omissis) ha disposto l'immediata sospensione dei lavori di installazione delle sbarre "...in attesa del recepimento da parte dell'Assemblea dei condomini delle condizioni di cui al parere della CEC del 22.7.1998 e di cui all'autorizzazione edilizia n. 183/1998...".

Avverso tale provvedimento ordinatorio il Condominio Co. proponeva nanti il TAR Sardegna il ricorso n. 135/1999 che, tuttavia, con sentenza n. 1336 del 7 luglio 2008, veniva respinto ritenendosi che il provvedimento impugnato fosse direttamente consequenziale alla precedente autorizzazione condizionata non tempestivamente impugnata.

Il 5 gennaio 2009 il Condominio Co. presentava al Comune di (omissis) una nuova richiesta per l'installazione, con diversa ubicazione, di sbarre automatiche per regolamentare l'accesso alla proprietà condominiale.

Sennonché, con l'impugnato provvedimento n. 103/12647 del 18 settembre 2009 del Responsabile del Settore Tecnico del Comune, l'esame della richiesta veniva sospeso ritenendosi necessario "...attendere l'attuazione della sentenza del TAR n. 1336/2008 ottemperando alle prescrizioni dell'autorizzazione edilizia n. 183/98 del 29.07.1998...".

Avverso tale provvedimento è insorto il Condominio ricorrente che ne ha chiesto l'annullamento.

Contestualmente il ricorrente ha chiesto una pronuncia di accertamento in ordine al fatto che sulla base della convenzione urbanistica stipulata con l'amministrazione comunale non sussista affatto, a suo carico, alcun obbligo di assunzione degli oneri di manutenzione degli impianti di distribuzione della rete idrica e fognaria e di gestione della raccolta dei rifiuti solidi urbani. Con vittoria delle spese.

Il Comune di (omissis) non si è costituito in giudizio.

In vista dell'udienza di trattazione parte ricorrente ha depositato una memoria ulteriormente illustrativa delle proprie richieste.

Alla pubblica udienza del 22 febbraio 2017, sentito il difensore del Condominio ricorrente, la causa è stata posta in decisione.

DIRITTO

Il ricorso si rivela anzitutto fondato con riguardo alla richiesta di annullamento del provvedimento col quale il Comune di (omissis) ha sospeso la definizione del procedimento in attesa dell'attuazione della sentenza del TAR Sardegna n. 1336/2008 e dell'ottemperanza alle prescrizioni dell'autorizzazione n. 183/1998.

Ed invero la richiesta inoltrata all'ufficio comunale il 5 gennaio 2009, è del tutto autonoma, anche per la diversa dislocazione territoriale delle sbarre, rispetto alla precedente sfociata nell'autorizzazione n. 183/1998, e non può non trovare, da parte dell'amministrazione comunale, una sua definizione conclusiva con la quale dovrà (anche) essere valutata, nel merito, l'accoglibilità dell'istanza stessa e la sua compatibilità con le esigenze pubblicistiche di accesso e transito pubblico nella rete viaria acquisita, per quanto si dirà appresso, al patrimonio comunale.

Il rilascio di detta autorizzazione non potrà, comunque, essere legittimamente subordinato a condizioni contra legem, non solo in contrasto col chiaro tenore letterale dell'atto consensuale stipulato tra le parti ma, prima ancora, con le disposizioni di legge vigenti in materia.

Ed invero il Condominio Co. è titolare dei diritti derivanti dal piano di lottizzazione (omissis) in (omissis), Località (omissis), oggetto della convenzione Rep. N. 434 registrata a (omissis) il 10 marzo 1975 al n. 408.

Per le opere di urbanizzazione previste nel Piano veniva prevista la cessione gratuita in favore del Comune di (omissis) il quale, dalla data di cessione, ne assumeva gli oneri di manutenzione.

Dette opere venivano quindi realizzate e state positivamente collaudate dal tecnico incaricato dal Comune in data 19 giugno 1995.

Va precisato che la prevista cessione all'ente locale delle opere di urbanizzazione e degli oneri di manutenzione è del tutto conforme alle prescrizioni vigenti.

Quest'ultimo, infatti, deve gestire i pubblici servizi connessi alle opere di urbanizzazione esistenti (servizio viabilità, idrico, elettrico...) per le ragioni svolte nelle pronunce e condivise dal Collegio di questa Sezione: sentenze nn. 602/2013, 187/2010 e 880/2011 e ordinanza 316/2009.

Segnatamente con la sentenza n. 880/2011 la Sezione ha osservato che -ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942- "...l'acquisizione delle opere e delle relative aree è per il Comune obbligatoria quanto lo è la cessione delle stesse per la società lottizzante e ciò in quanto, oltre ad essere tassativamente previsto dalla legge nei termini sopra descritti, detto trasferimento è condizione necessaria affinché possa concretamente realizzarsi l'assetto del territorio cui sovrintende l'attività di pianificazione ed è, altresì, presupposto necessario affinché possano poi concretamente operare le norme nazionali e regionali vigenti in materia di corretta gestione dei servizi pubblici correlati alle opere di urbanizzazione, la cui titolarità il legislatore espressamente affida all'autorità amministrativa. A ciò consegue che -ove dopo la destinazione di un'area ad opera di urbanizzazione da parte del piano di lottizzazione (che per primo imprime tale destinazione pubblicistica e sulla

base del quale viene poi stipulata la convenzione) la stessa fosse ceduta dal lottizzante a terzi- il relativo contratto sarebbe nullo per contrasto con norma imperativa e non potrebbe incidere sui relativi assetti urbanistici e dominicali. Tale conclusione, oltre che normativamente imposta, è indispensabile per garantire la tenuta dell'intero sistema urbanistico, volto alla tutela di interessi pubblici di rango superiore, che risulterebbero gravemente frustrati dall'alienazione delle opere di urbanizzazione a soggetti privati; in sostanza il sistema tende ad evitare che quelle opere siano sottratte alla loro destinazione a pubblico servizio, in chiave di tutela del corretto sfruttamento del territorio e dei correlati valori di rango ancora superiore, quali il diritto alla salute, alla sicurezza stradale, all'approvvigionamento idrico ed elettrico, etc.. Del resto, la necessaria appartenenza alla mano pubblica delle opere di urbanizzazione (e delle aree su cui esse insistono), secondo il regime del patrimonio indisponibile (perché destinato a pubblico servizio, secondo lo schema di cui all'art. 826, comma 3, del codice civile), è principio assolutamente consolidato in giurisprudenza (ex multis, T.A.R. Calabria, Catanzaro, Sez. I, 3 maggio 2011, n. 606; conformi T.A.R. Puglia Bari, Sez. II, 1 luglio 2010, n. 2815; T.A.R. Sardegna, Sez. II, 19 febbraio 2010, n. 187 e Sez. II, 21 agosto 2009, n. 1464; TAR Venezia, sentenza n. 1373/2004; Consiglio Stato, Sez. V, 15 marzo 2001, n. 1514)...".

Proprio perché le opere di urbanizzazione sono funzionali allo svolgimento di pubblici servizi di primaria utilità (idrico, fognario, viabilità, elettrico...), dunque, la loro proprietà necessariamente dev'essere del Comune, il quale soltanto può garantire un accettabile e uniforme livello di qualità dei servizi in favore dei propri cittadini che non potrebbe essere garantito da un soggetto privato il quale, ovviamente, non potrebbe che gestire i servizi in chiave imprenditoriale e quindi in funzione dell'ottenimento di utili, con il rischio, conseguentemente, di servizi con qualità al di sotto dell'accettabile o addirittura tali da mettere a repentaglio i diritti fondamentali dei cittadini; si pensi, ad esempio, ai rischi per la salute derivanti da un servizio idrico con acque non potabili, da un servizio di depurazione fognaria non efficiente, da una rete elettrica o viaria non manutenuta (cfr in termini TAR Sardegna Sez. II, sentenza n. 990 del 2009).

La gestione di simili servizi deve quindi necessariamente essere garantita dall'ente locale vuoi con una gestione diretta, vuoi anche con la concessione, previa gara di appalto, a soggetti privati ma ovviamente, in quest'ultimo caso, con un appropriato disciplinare del servizio che, unitamente alla supervisione e controllo dell'ente concedente, assicuri una qualità delle prestazioni da rendere ai cittadini consona all'attuale momento storico.

Del resto sarebbe contraddittorio, se non addirittura paradossale, ritenere che l'ordinamento abbia dettato una precisa e rigorosa disciplina per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'erogazione dei servizi pubblici -con la previsione della necessità di un piano di lottizzazione ancorato a precise norme di legge e regolamentari quanto a contenuto e procedimento di approvazione- e abbia poi rimesso la gestione degli stessi alla assoluta discrezione di soggetti privati, così da lasciare i cittadini fruitori di detti servizi essenziali del tutto in balia dei gestori privati.

Nel caso di specie sussistono poi ulteriori aspetti che conducono all'inaccettabilità della tesi dell'assenza di un obbligo per lo stesso di assumersi l'onere di manutenzione delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione del comprensorio, infatti, sono oramai entrate nel patrimonio del Comune per utilizzo pubblico delle stesse da oltre vent'anni, cosicché i danni derivanti dall'omessa o insufficiente manutenzione non potrebbero che gravare sullo stesso Comune.

Peraltro non si vede in base a quale titolo i ricorrenti potrebbero essere obbligati a sostenere gli oneri per la loro manutenzione, tenuto anche conto che non hanno alcuna quota di proprietà sulle stesse.

Per le suesposte considerazioni va quindi accolta la domanda di accertamento dell'obbligo del Comune di (omissis) di assumere gli oneri di manutenzione delle opere di urbanizzazione presenti nel comparto in questione senza poter fondatamente condizionare l'eventuale rilascio di titoli edilizi all'assunzione degli stessi da parte del condominio richiedente.

La particolarità della controversia giustifica peraltro la compensazione delle spese tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

Sezione Seconda,

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Dichiara l'obbligo del Comune di (omissis) di prendere in carico le opere di urbanizzazione e di assumere i relativi oneri di manutenzione.

Compensa le spese.

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

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 22 febbraio 2017 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Scano - Presidente

Tito Aru - Consigliere, Estensore

Giorgio Manca - Consigliere