

Chi compra l'area deve rispettare la convenzione

EDILIZIA

L'obbligazione assunta dall'acquirente è di natura reale

Angelo Busani

L'acquirente di un'area per la quale, anteriormente all'atto di acquisto, è stata stipulata una convenzione urbanistica per la realizzazione di opere di urbanizzazione, è tenuto all'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione: per esempio, il pagamento degli oneri di urbanizzazione, la cessione gratuita di aree al Comune, la costituzione di servitù di uso pubblico su date aree.

In altre parole, dalla convenzione urbanistica originano obbligazioni cosiddette "reali" o *propter rem*, le quali gravano sul soggetto che, tempo per tempo, venga a essere proprietario dell'area convenzionata. Lo afferma il Consiglio di Stato nella sentenza 6282 del 23 settembre 2019.

Secondo la giurisprudenza amministrativa di vertice, le convenzioni urbanistiche hanno lo scopo di garantire che all'edificazione del territorio corrisponda non solo l'approvvigionamento delle dotazioni minime di infrastrutture pubbliche ma anche il suo equilibrato inserimento in rapporto al contesto di zona che, nell'insieme, garantiscano la normale qualità del vivere in un aggregato urbano discrezionalmente, e razionalmente, individuato dall'autorità preposta alla gestione del territorio (si veda anche la sentenza del Consiglio di Stato 199/2019).

In questa quest'ottica devono, dunque, essere letti ed interpretati gli obblighi derivanti dalle convenzioni urbanistiche: l'obbligazione di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da

parte del soggetto che stipula una convenzione edilizia è quindi di natura "reale", in quanto le convenzioni urbanistiche sono funzionalizzate non solo alla realizzazione di interessi privati ma soprattutto all'interesse pubblico al corretto assetto del territorio.

Le clausole delle convenzioni urbanistiche devono pertanto essere interpretate in relazione allo scopo delle convenzioni stesse, cioè che infrastrutture ed equilibrato inserimento in rapporto al contesto di zona garantiscano la normale qualità del vivere.

Ne consegue che gli obblighi assunti dal soggetto che stipula una convenzione urbanistica gravano sia sul medesimo sia sui successivi proprietari del terreno convenzionato, per cui l'avente causa del lottizzante assume gli oneri a carico di quest'ultimo in sede di convenzione di lottizzazione, tra cui quelli di urbanizzazione ancora dovuti. Peraltro:

a) è inopponibile all'Amministrazione qualsiasi previsione contrattuale con cui il lottizzante convenga con il suo avente causa che quest'ultimo si faccia carico degli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica (Consiglio di Stato, sentenza 199/2019);

b) se il soggetto che acquista l'area convenzionata ed esegue le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica intenda rivalersi della spesa sostenuta verso i successivi proprietari dell'area, «tale prestazione è ottenibile solo in virtù di un'espressa pattuizione negoziale» venditore e acquirente dell'area convenzionata, senza che, in questo ambito, abbia più rilievo il carattere reale dell'obbligazione derivante dalla convenzione urbanistica (Cassazione, sentenze 12571/2002, 11196/2007 e 16401/2013).