

N. 00469/2015 REG.PROV.COLL.
N. 00105/2013 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 Sardegna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 105 del 2013, proposto da:

Antioco Cappai, Rosa Marinelli, Giuseppe Trudu, Maria Paola Atzeri, Pietro Cardia, Salvatore Pala, Paola Tacci, Lucio Fais, Gabriella Ortu, Maria Farci, Alfio Senna, Giuseppina Scema, Ignazia Cau, Maria Luisa Rossetti, Francesco Giubileo, Mariangela Cappai, Pietro Cocco, Teresa Orru, Enzo Perra, Oscar Meloni, Raimondo Gessa, Rinaldo Pilia, Vincenzo Mercurio, Marco Mattana e Maria Teresa Pintore, rappresentati e difesi dagli avv. Alessandro Dedoni e Carlo Tack, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Carlo Tack in Cagliari, Via S. Sonnino 77;

contro

Comune di Sinnai, rappresentato e difeso dagli avv. Eulo Cotza e Paolo Cotza, con domicilio eletto presso il loro studio in Cagliari, piazza Michelangelo N.14;

nei confronti di

Immobiliare Torre delle Stelle in Liquidazione, non costituita in giudizio;

per l'accertamento e la declaratoria

1) dell'obbligo del Comune di Sinnai di provvedere alla presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria realizzate, in località Torre delle Stelle, nell'ambito dei comparti 1 e 2 individuati dal Piano di Fabbricazione del Comune di Sinnai, così come trasformati in zona di completamento urbano con deliberazione di Giunta Municipale n. 177/1974, nonché delle aree su cui queste insistono e ad assumere tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, correlati alla gestione delle medesime opere di urbanizzazione;

2) nonché per la conseguente condanna dell'Amministrazione a porre in essere gli atti e i provvedimenti per adempiere agli obblighi discendenti dalla legge;

3) e per la conseguente condanna al risarcimento dei danni subiti dai ricorrenti per avere dovuto sostenere le spese di manutenzione delle suddette opere di urbanizzazione al posto dell'inadempiente Comune di Sinnai.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Sinnai;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 gennaio 2015 il dott. Francesco Scano e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Si espongono i fatti così come riferiti in ricorso.

Le aree all'interno del comprensorio "Torre delle Stelle", posto in parte nel territorio del Comune di Sinnai e in parte nel Comune di Maracalagonis, in origine erano, in buona parte, di proprietà della "Immobiliare Torre delle Stelle", oggi con sede in Roma, che chiese al Comune di Maracalagonis, ed ottenne, l'autorizzazione a lottizzarlo.

Più precisamente, la società provvide alla progettazione ed esecuzione dello strumento attuativo, autorizzato contemporaneamente alla stipula della convenzione con il Comune di Maracalagonis, in data 2 marzo 1970.

In un secondo momento, in conformità alla suddetta Convenzione, l'Immobiliare "Torre delle Stelle" procedette alla vendita dei singoli lotti edificabili ad una molteplicità di soggetti e alla necessaria cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'Amministrazione comunale di Maracalagonis.

Contestualmente, il comprensorio vide la stipula di un'altra convenzione, relativa alla lottizzazione "Cocco e altri", stipulata dai lottizzanti con il Comune di Maracalagonis in data 29 febbraio 1972 e del presupposto Piano di lottizzazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Maracalagonis 15 aprile 1971, n. 5, resa esecutiva dal CO.RE.CO. con determinazione 18 giugno 1971.

Anche in questo caso vi fu la necessaria cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione a favore del Comune.

Le vicende sopra richiamate, precisano i ricorrenti, portarono ad una radicale trasformazione della vasta area, oggi nota come località di "Torre delle Stelle", nel senso di aver prodotto una forte urbanizzazione della stessa, tanto da renderla una sorta di quartiere estivo del Comune di Maracalagonis.

Tale trasformazione portava importanti conseguenze anche in riferimento alla minima porzione (circa 20 ettari su un totale di circa 170) del comprensorio di Torre delle Stelle, ubicata nel Comune di Sinnai.

In particolare la realizzazione delle prime infrastrutture a servizio della comunità di Torre delle Stelle (ad esempio, il reticolo stradale) non faceva distinzione a seconda che si rientrasse nell'ambito del Comune di Maracalagonis o in quello di Sinnai.

Di tale situazione, ben presto, prese coscienza anche l'Amministrazione comunale di Sinnai che, con deliberazione della Giunta Municipale del 9 aprile 1974, n. 177 deliberava "...di trasformare i comparti 1 e 2 di Solanas da zona soggetta a lottizzazione a zona di completamento urbano, in quanto fortemente compromessa... di apportare al regolamento edilizio ai sensi dell 'art. 8 della legge n. 765 la seguente variazione: nelle zone di completamento di cui ai comparti 1 e 2 della frazione di Solanas i proprietari dovranno provvedere a consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in opere finite o corrispettivo valore in denaro..." (va precisato che al tempo Torre delle Stelle era considerata come parte di Solanas).

Con successiva delibera del 27 aprile 1974, n. 107, il Consiglio Comunale di Sinnai ratificava la suddetta delibera con una variante, che riduceva la dimensione minima del lotto edificabile da mq 2000 a mq 1000, proprio "...per adeguarsi alle lottizzazioni del Comune di Maracalagonis..." .

Successivamente, la Regione Autonoma della Sardegna, con decreto del Presidente della Giunta del 24 luglio 1974, n. 164 approvava e rendeva esecutive le predette deliberazioni del Comune di Sinnai. In conseguenza di quanto sopra, alcuni dei ricorrenti, come altri, chiesero

al Comune di Sinnai, ed ottennero, il titolo abilitativo per la realizzazione diretta della abitazione di loro proprietà, pagando i dovuti oneri concessori.

Altri ricorrenti, invece, acquistarono dall'originario proprietario l'abitazione regolarmente edificata.

Anche di recente, il Comune di Sinnai ha autorizzato la realizzazione diretta a Torre delle Stelle di un fabbricato per civile abitazione (conc. N. 163-2011)

Al fine di ottenere la presa in carico delle opere di urbanizzazione alcuni proprietari di immobili in località Torre delle Stelle, i cui lotti ricadono in Comune di Sinnai, provvedevano ad inviare all'Amministrazione di Sinnai formale diffida "...a provvedere alla definitiva formalizzazione dell'acquisizione gratuita al proprio patrimonio comunale delle opere di urbanizzazione già realizzate, nonché delle aree su cui queste insistono..."

L'Amministrazione comunale, riscontrava in senso negativo la diffida con nota dell'8 febbraio 2012 (prot. n. 2069), affermando che ogni decisione in merito "...dovrà essere rimandata al termine del suindicato studio urbanistico..."

Ritenendo la posizione assunta dal Comune di Sinnai illegittima i ricorrenti hanno proposto il presente ricorso al fine di ottenere l'accertamento e la declaratoria dell'obbligo del Comune di Sinnai di provvedere a prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria realizzate nell'ambito dei comparti I e II del Piano di Fabbricazione, così come trasformati in zona di completamento urbano con deliberazione di Giunta Municipale 177/1974 e ad assumere tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, correlati alla gestione delle medesime opere di urbanizzazione ed a provvedere alla

manutenzione e gestione delle medesime.

A sostegno del ricorso hanno proposto le seguenti censure:

1) Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 97 della Costituzione, dell'art. 826 del codice civile, dell'art. 31 della legge 1150-1942, dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, degli artt.12 e 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, degli artt. 1, 7 e 14 della L.R. 17 ottobre 1997, n. 29, dell'art. 14 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e del DLgs 2 febbraio 2001, n. 31.

Il Comune di Sinnai con articolate memorie ha chiesto il rigetto del ricorso siccome infondato.

Alla pubblica udienza del 21 gennaio 2015 la causa è stata trattenuta in decisione dal Collegio.

DIRITTO

I ricorrenti, nella loro qualità di proprietari di costruzioni di civile abitazione ubicate in località Torre delle Stelle del Comune di Sinnai, chiedono l'accertamento dell'obbligo dello stesso Comune di Sinnai di provvedere alla presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a servizio delle loro abitazioni e la conseguente condanna del Comune a porre in essere gli atti e i provvedimenti per adempiere agli obblighi discendenti dalla legge. Chiedono anche il risarcimento dei danni per aver dovuto sostenere le spese di manutenzione delle opere di urbanizzazione al posto del Comune.

Va precisato che la località Torre delle Stelle rientra in parte nel territorio del Comune di Maracalagonis ed in parte nel territorio del Comune di Sinnai.

Il comprensorio era, in origine e per la maggior parte, di proprietà dell'immobiliare Torre delle Stelle, la quale aveva agli inizi degli anni settanta urbanizzato le aree ricadenti nel territorio del Comune di

Maracalagonis previa approvazione da parte dello stesso Comune di apposito piano di lottizzazione.

Per le aree ricadenti nel territorio di Sinnai non aveva presentato alcun piano di lottizzazione, anche se aveva realizzato un sommario tracciato viario (come precisa il Comune) e venduto i lotti di sua proprietà.

Le costruzioni, come risulta dal doc. n. 20 depositato dalla difesa del Comune, erano state realizzate in minima parte sino al 1971 (n. 23), in gran parte dal 1972 al 1981 (n. 70) ed in ulteriore parte dal 1982 al 1992 (n. 21). Alcune costruzioni erano state realizzate prima della legge Ponte e le altre con concessione edilizia diretta.

Sostengono i ricorrenti che il rilascio dei titoli edilizi è potuto avvenire in virtù della delibera della Giunta Municipale n. 177 del 9 aprile 1974 , con la quale l'organo comunale deliberava "...di trasformare i comparti 1 e 2 di Solanas da zona soggetta a lottizzazione a zona di completamento urbano, in quanto fortemente compromessa... di apportare al regolamento edilizio ai sensi dell'art. 8 della legge n. 765 la seguente variazione: nelle zone di completamento di cui ai comparti 1 e 2 della frazione di Solanas i proprietari dovranno provvedere a consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in opere finite o corrispettivo valore in denaro...".

Nella delibera si parla di comparti 1 e 2 di Solanas, senza alcun riferimento alla località Torre delle Stelle; i ricorrenti non depositano gli allegati alla delibera e segnatamente la cartografia sulla disposta zonizzazione, cosicché non è possibile individuare i suddetti comparti 1 e 2; non è possibile procedere all'individuazione di essi neppure attraverso gli ulteriori documenti depositati, in modo incompleto e con indice approssimativo, dai ricorrenti medesimi. Le uniche cartografie depositate (dc. 15, 16 e 17) oltre ad essere di pessima qualità non recano

l'indicazione dei comparti in questione.

Tuttavia il Collegio ritiene di non dover disporre alcuna attività istruttoria al riguardo in quanto il Comune non contesta quanto affermato dai ricorrenti in ordine alla classificazione come zona di completamento delle aree dove insistono le costruzioni dei ricorrenti.

La difesa del Comune si oppone alla richiesta avanzata in ricorso di presa in carico delle opere di urbanizzazione, rilevando che nella località ove insistono le costruzioni dei ricorrenti non si rinvencono "opere di urbanizzazione, né in senso formale, né in senso materiale, ma solo sommarie infrastrutture in certa misura sprovviste di organicità-compiutezza e mai collaudate" che si sostanziano: nel sommario articolato viario realizzato originariamente dall'Immobiliare Torre delle Stelle; nelle fosse settiche realizzate nel corso degli anni per spontanea iniziativa degli interessati; negli interventi infrastrutturali progressivamente realizzati (a partire dai primi anni '70 del secolo scorso) dal Condominio, riguardanti il reticolo viario, i sistemi idrici ed elettrici.

Così chiarita la situazione in fatto, grazie alle precisazioni del Comune, il Collegio può ora procedere all'esame delle domande avanzate in ricorso.

1- Sulla domanda di accertamento dell'obbligo del Comune di provvedere alla presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria realizzate nei comparti 1 e 2.

I ricorrenti a sostegno della domanda richiamano i principi espressi da questa Sezione con le sentenze n. 1738/2008, n. 880/2011 e con l'ordinanza 316/2009 e precisano che sebbene le citate pronunce si riferiscano a fattispecie nelle quali sussisteva un piano di lottizzazione, gli stessi principi sono applicabili anche per la presa in carico delle opere di urbanizzazione dei loro comparti in considerazione della

classificazione come zona B di completamento delle aree in questione.

La domanda deve essere accolta.

Come innanzi riferito, con deliberazione n. 177 del 1974 la Giunta Municipale di Sinnai aveva disposto la classificazione dei comparti 1 e 2, ove ricadono gli immobili dei ricorrenti, “in zona di completamento urbano , in quanto compromessa con il seguente indice territoriale... dello 0,15; altezza massima ml 7, stacco dai confini e dalle strade ml 5, rapporto di copertura 1/10, lotto minimo mq 2.000”.

Nella delibera si prevedeva poi che per ottenere il rilascio delle licenze edilizie i “proprietari dovranno provvedere a consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in opere finite o corrispettivo valore in denaro”.

L'atto della Giunta è stato poi ratificato dal Consiglio comunale con la deliberazione n. 103 del 27.4.1974, con l'unica modifica delle dimensioni del lotto minimo di intervento, portandolo da mq 2000 a mq 1000.

Su detta delibera, come pure sulle altre delibere consiliari riguardanti la variante complessiva del Piano di Fabbricazione di Sinnai, è poi intervenuta l'approvazione della Regione con il decreto del suo Presidente, n. 164 del 24 luglio 1974; per i comparti 1 e 2 il decreto ha modificato l'indice fondiario, portandolo a 0,30 mc/mq.

La destinazione a zona B di completamento ha comportato il riconoscimento per i comparti in questione della possibilità di edificazione diretta, ossia senza la necessità della previa approvazione di un piano di lottizzazione, come richiesto dalle zone C e F; ciò è avvenuto sul presupposto dell'esistenza di una compromissione del territorio per effetto delle costruzioni ivi esistenti e sul presupposto, evidentemente, dell'esistenza di opere di urbanizzazione, sia pure

incomplete, della zona interessata. Proprio per ottenere il completamento delle opere di urbanizzazione le delibere richiedevano, quale condizione per il rilascio delle concessioni edilizie, la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati oppure il pagamento di una corrispettiva somma di danaro.

Le opere sono state poi realizzate, almeno in parte (rete viaria, idrica ed elettrica), dal Condominio appositamente formato dai proprietari dei lotti.

La difesa del Comune rileva che le opere di urbanizzazione risultano incompiute e realizzate senza alcun disegno unitario, tanto da affermare che nel comprensorio non si rinvergono “opere di urbanizzazione né in senso formale, né in senso materiale”.

Da quanto sopra emerge con evidenza che nel comprensorio esistono alcune opere di urbanizzazione (rete viaria, rete idrica ed elettrica) sia pur realizzate senza una progettazione approvata dal Comune e senza una puntuale direzione dei lavori (al riguardo i ricorrenti non depositano alcun atto), ma ciò è dipeso unicamente da incuria dello stesso Comune nel seguire l'attuazione delle previsioni del proprio strumento urbanistico e segnatamente delle regole, prima richiamate, sulla necessità della realizzazione da parte dei privati delle opere di urbanizzazione oppure sul pagamento da parte degli stessi degli oneri di urbanizzazione. L'inadempienza del Comune non può evidentemente costituire un alibi, per lo stesso, alla presa in carico delle opere di urbanizzazione effettivamente esistenti e nello stato in cui si trovano, che lo stesso Comune ha ritenuto tali da giustificare la classificazione del comprensorio come zona B di completamento.

Peraltro il Comune è ormai divenuto proprietario delle strade per usucapione, essendo stato esercitato un uso pubblico sulle stesse da ben

oltre 20 anni. Come precisato dalla Sezione con la sentenza n. 1738 del 3.9.2008, l'uso di una strada da parte della collettività indifferenziata per il transito determina il passaggio della stessa nella proprietà del Comune per usucapione, a prescindere dall'esistenza o meno di una convenzione di lottizzazione e del connesso obbligo per il lottizzante di trasferire le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (sulla possibilità di acquisto per usucapione di una strada cfr. Consiglio Stato, sez. V, 24 maggio 2007, n. 2618; Cassazione civile, sez. II, 10 ottobre 2000, n. 13485).

Anche la condotta idrica, quanto alla titolarità ha indubbe connotazioni pubblicistiche, vuoi perché le tubazioni accedono alla parte sottostante la rete stradale, vuoi per l'uso collettivo (esteso a tutti gli utenti) del servizio idrico fruibile a mezzo di detta condotta (cfr la sentenza del Cons. Stato, Sez. IV, n. 5487 del 2914, con la quale il giudice di Appello ha confermato le sentenze di questa Sezione n. 880/2011 e n. 602/2013 relative alle opere di urbanizzazione realizzate nella stessa località di Torre delle Stelle, ma in comune di Maracalagonis).

Una volta acclarata l'esistenza della opere di urbanizzazione, sia che esse siano realizzate in base ad un disegno unitario come avviene a seguito dei piani di lottizzazione, sia che le stesse siano riconosciute con lo strumento urbanistico, come nella specie, le conseguenze sulla loro presa in carico e gestione sono identiche.

In entrambi i casi l'Ente locale 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)''.

Nella stessa sentenza, la Sezione ha poi precisato che tale approccio interpretativo ha trovato ulteriore consacrazione normativa a seguito dell'entrata in vigore del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. Edilizia), ove all'art. 16, comma 2 si afferma che "2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune''.

Quindi, una volta ricondotte al regime del patrimonio indisponibile, le opere di urbanizzazione godono del sistema di protezione di cui all'art. 828, comma 2, del codice civile, secondo cui "I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano'', il che ne impedisce l'alienazione e l'usucapione da parte dei privati (cfr., ex multis, Cassazione civile, Sez. II, 15 febbraio 2010, n. 3465).

Proprio perché le opere di urbanizzazione sono funzionali allo

svolgimento di pubblici servizi di primaria utilità (idrico, fognario, viabilità, elettrico...), la loro proprietà necessariamente deve 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 mantenuta (cfr in termini TAR Sardegna Sez. II, sentenza n. 990 del 2009).

Proprio perché possano poi concretamente operare le norme nazionali e regionali vigenti in materia di corretta gestione dei servizi pubblici correlati alle opere di urbanizzazione, il legislatore espressamente ne affida la titolarità all'autorità amministrativa (cfr, ad es., la legge regionale 17 ottobre 1997, n. 29 e il D. L.gvo 2 febbraio 2001, n. 31, per quanto riguarda il servizio idrico, nonché il d. lgvo 30 aprile 1992, n. 285 per la viabilità stradale).

La gestione di simili servizi deve 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 sostenuta della difesa del Comune sull'assenza di un obbligo per lo stesso di prendere in carica le opere di urbanizzazione; le strade sono oramai entrate nel patrimonio del Comune per utilizzo pubblico delle stesse da oltre quarant'anni, come già affermato dalla Sezione con la sentenza n. 1738 del 2008 in relazione ad una strada della località, cosicché i danni derivanti dalla circolazione per omessa o insufficiente manutenzione non potrebbero che gravare anche sullo stesso Comune. Peraltro non si vede in base a quale titolo i ricorrenti potrebbero essere obbligati a sostenere gli oneri per la manutenzione delle strade, tenuto conto che non hanno alcuna quota di proprietà sulle stesse, tenuto anche conto che le stesse sono soggette al pubblico transito e tenuto conto che non potrebbero essere costretti a far parte di un condominio per la loro gestione, in assenza di contitolarità sulle stesse; la partecipazione ad un consorzio per la gestione di servizi comuni, in assenza di una contitolarità sui beni, implica l'adesione volontaria per la fruizione degli stessi, che sicuramente non potrebbe essere imposta ai ricorrenti, tantomeno ai sub acquirenti delle abitazioni presenti nel compendio, stante la proprietà Comunale sul sedime stradale ed il connesso uso pubblico

sullo stesso.

Per le su esposte considerazioni va accolta la domanda di accertamento dell'obbligo del Comune di Sinnai di prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria presenti nei comparti in questione anche al fine di permettere ai cittadini di Torre delle Stelle di ottenere l'allaccio delle loro utenze ai servizi pubblici (idrico, fognario, elettrico...) erogati dai vari gestori.

2 - Per quanto riguarda l'ulteriore, ancorché correlata, domanda, come precisata nel corso del ricorso, di condanna del Comune a porre in essere tutte le attività necessarie alla manutenzione delle opere di urbanizzazione dopo la loro presa in carico, il Collegio la ritiene inammissibile.

Al riguardo, infatti, la Sezione ribadisce il proprio consolidato orientamento (già confermato dal giudice d'appello) in base al quale una domanda così prospettata è da considerarsi inammissibile e ciò non tanto sotto il profilo del difetto di giurisdizione quanto per carenza di legittimazione attiva dei ricorrenti, i quali invocano la condanna del Comune a porre in essere dei comportamenti materiali (la manutenzione delle opere di urbanizzazione) che sono, invece, rimessi alle sue scelte politico-amministrative, anche in relazione alle contingenti disponibilità di bilancio; pertanto tale pretesa non corrisponde ad una posizione di vantaggio processualmente tutelata dall'ordinamento -id est ad una situazione soggettiva qualificabile alla stregua di interesse legittimo- essendo oggetto di un compito attribuito alla pubblica amministrazione al fine di soddisfare bisogni ascrivibili alla collettività nel suo complesso, come tali non differenziabili ed in definitiva classificabili alla stregua di interessi semplici e di fatto (in termini TAR Sardegna, Sezione II, 10settembre 2013 n. 602 e10 ottobre

2012, n. 1154; Consiglio di Stato, Sezione V, 29 dicembre 2004, n. 7773).

3 - Infine la domanda di risarcimento danni deve essere respinta, non avendo i ricorrenti fornito alcuna prova in ordine ai danni subiti.

Le spese del giudizio, stante la reciproca soccombenza della parti, possono essere interamente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda)

definitivamente pronunciando così dispone il ordine al ricorso come in epigrafe proposto:

- 1) accoglie la domanda di cui al punto 1 dell'epigrafe e conseguentemente dichiara l'obbligo del Comune di Sinnai di prendere in carico le opere di urbanizzazione;
- 2) dichiara inammissibile per difetto di legittimazione la domanda di condanna dello stesso Comune alla manutenzione delle opere di urbanizzazione;
- 3) respinge la domanda di risarcimento danni;
- 4) Compensa integralmente fra le parti le spese e gli onorari del giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Cagliari nelle camere di consiglio del 21 gennaio e 18 febbraio 2015 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Scano, Presidente, Estensore

Alessandro Maggio, Consigliere

Tito Aru, Consigliere

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 27/03/2015

IL SEGRETARIO

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