

- Ferdinando Mulas - Presidente di ATCP
9 settembre 2021

NOTE SULLA SENTENZA DEL TAR SUL RICORSO PROPOSTO DA ATCP NEL 2012

Premessa

Molti proprietari di Costa Paradiso si chiedono quali siano gli altri effetti della sentenza del TAR del 31 luglio u.s. relativa al ricorso promosso da ATCP nel 2012, oltre a quello – assolutamente chiaro - di stabilire l’obbligo inderogabile del Comune di Trinità d’Agultu di acquisire e prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria di Costa Paradiso. La domanda specifica che tutti si pongono è su chi graveranno effettivamente le spese del progetto di ampliamento dell’impianto fognario e di depurazione. Non è mancato chi ha affermato che la sentenza, lungi dall’essere una vittoria (ATCP non lo ha mai detto), costituisce invece “una sonora sconfitta” per i ricorrenti, con riferimento al fatto che il Comune non è stato condannato a sostenere le spese del progetto di ampliamento.

Su questo punto, restano ancora, a mio giudizio, margini di incertezza. Il TAR, infatti, ha enunciato, in linea generale e di principio, ciò che prevede la legge al riguardo, senza entrare nella situazione specifica di Costa Paradiso, su cui si è limitato ad affermare che il progetto di ampliamento è quello approvato dal consiglio comunale di Trinità nell’aprile 2011 e che il suo finanziamento è stato deliberato dall’assemblea straordinaria dei Partecipanti della Comunità il 28 maggio 2011.

Comunque, il ricorso proposto da ATCP, ha raggiunto l’obiettivo principale della presa in carico delle opere di urbanizzazione di Costa Paradiso da parte del Comune, mentre la questione dell’ampliamento della fognatura, non ha registrato un punto a favore dei ricorrenti. Tuttavia, non bisogna dimenticare che il ricorso partiva con due handicap di non poco conto: a) era stato proposto da una minoranza di proprietari, con l’opposizione

iniziale della Comunità intervenuta a fianco del Comune (posizione divenuta, poi, neutra, durante la presidenza di Piergianni Addis e, ancora dopo, a sostegno del ricorso, durante la presidenza di Ferdinando Buffoni); b) l'assemblea dei proprietari, nel 2011, aveva votato a favore dell'ampliamento dell'impianto fognario a spese della Comunità.

L'avvocato del Comune, nelle sue memorie difensive, aveva fatto molta leva su questi due aspetti per sostenere la tesi che il Comune non aveva degli obblighi in relazione al territorio di Costa Paradiso. Anche la richiesta di rinvio, da parte del Comune, dell'udienza del 24 aprile 2018, motivata con asserite trattative in corso con gli enti preposti al servizio idrico integrato, si è rivelata, di fatto, finalizzata a dimostrare che il ricorso di ATCP era privo di solide basi. Ciò è emerso chiaramente sia dal rifiuto di trattative congiunte tra Comune, Comunità, EGAS e Abbanoa, per risolvere in modo condiviso le problematiche di C.P., sia, e soprattutto, dal provvedimento di nulla osta adottato il 16 ottobre 2019, diretto al rilascio della concessione edilizia a due imprenditori (Mela e Gravina) per la realizzazione dell'ampliamento dell'impianto fognario. L'intento dichiarato dell'avvocato del Comune era quello di affermare davanti al TAR che erano venute meno le ragioni del ricorso presentato da ATCP per l'intervento "provvidenziale" di due importanti proprietari di immobili in Costa Paradiso e con ciò evitare di arrivare a sentenza.

Perciò, affermare che la sentenza costituisce "una sonora sconfitta" per i ricorrenti è un giudizio parziale, condito con una buona dose di pregiudizio.

La sentenza del 31 luglio 2021 sul ricorso proposto da ATCP nel 2012

Sembrava che non dovesse arrivare mai, ma alla fine, il 31 luglio scorso, dopo quasi nove anni, la sentenza sul ricorso, proposto da ATCP + 40 proprietari, è arrivata, accogliendo, non completamente, le richieste contenute nel ricorso stesso. Queste erano:

1. “L’annullamento del provvedimento 12.09.2012, con cui il Comune di Trinità ha rigettato la richiesta avanzata dai ricorrenti di acquisizione e gestione da parte del Comune delle opere di urbanizzazione del piano di lottizzazione Costa Paradiso”;
2. “L’accertamento dell’obbligo/dovere del Comune di Trinità di assumere la gestione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate”;
3. “La condanna dello stesso Comune ad adempiere agli obblighi ad esso riferibili e, precisamente alla gestione, al collaudo e, ove se ne ravvisi la necessità, all’ampliamento dell’impianto fognario”.

La sentenza del TAR ha accolto in modo inequivocabile le prime due e solo parzialmente la terza.

In via preliminare, essa ha riconosciuto, come interesse giuridico qualificato alla presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria di Costa Paradiso da parte del Comune, tanto quello dei proprietari di immobili che quello dell’associazione A.T.C.P. Il che non era affatto scontato.

Sull’ampliamento dell’impianto fognario, il Tar, in linea di principio, ha ribadito il criterio di carattere generale, previsto dalla legge, secondo cui l’onere finanziario grava, in via normale, sui soggetti lottizzanti, nonché sui soggetti obbligati propter rem, e cioè sui soggetti che hanno acquistato un lotto, hanno avuto dal Comune una concessione edilizia ed hanno poi costruito.

In ogni caso, che si tratti di una mezza vittoria o di una sonora sconfitta, come dicono Amici Costa Paradiso, il risultato più importante è che essa mette finalmente un punto fermo sull’obbligo del Comune di prendere in carico le opere di urbanizzazione di C.P., ponendo fine ad una gestione ultraventennale, per la quale la Comunità non aveva alcun

titolo di legittimazione, con spese ingiustificate a totale carico dei proprietari di Costa Paradiso. Ma l'effetto, ancora più importante, è che la rete idrica e fognaria di C.P., sconosciute all'Autorità d'Ambito Regionale (EGAS) entreranno, finalmente, nel perimetro del Servizio Idrico Integrato regionale e quindi nella programmazione regionale degli interventi pubblici per gli impianti fognari e le reti idriche, che già paghiamo, per una quota, nelle bollette dell'ente gestore Abbanoa. L'acquisizione da parte del Comune della rete idrica e dell'impianto fognario esistente era infatti la condizione necessaria per entrare a far parte del Servizio Idrico Integrato Regionale.

Che lo si voglia riconoscere o no, ciò rappresenta una svolta per Costa Paradiso. Infatti, dietro la volontà di gestire privatisticamente servizi urbanistici, come quello idrico, fognario e stradale, che rientrano, di norma, nella sfera pubblica, vi era sottotraccia un connubio di interessi trentennale fra Comune e Comunità, il cui fine ultimo era quello di tenere aperta, in via di fatto, la convenzione di lottizzazione al fine di consentire, oltre ogni limite di tempo rispetto al piano ed alla relativa convenzione di lottizzazione, la speculazione edilizia. Sarà questione di punti vista e di un modo diverso di valutare le cose, ma la fine dell'inciucio che ha rovinato Costa Paradiso è una vittoria, in primis per Costa Paradiso e poi per ATCP e per il C.d.A., che, anche grazie alla presenza al suo interno di due componenti di estrazione ATCP e sotto la presidenza Buffoni, ha ribaltato la posizione della Comunità nei confronti del ricorso, schierandosi a fianco di ATCP e degli altri ricorrenti.

In relazione all'ampliamento dell'impianto fognario, i ricorrenti avevano chiesto di condannare il Comune a realizzare il citato ampliamento, "ove se ne ravvisi la necessità". Il giudice del TAR non ha accolto questa richiesta, prendendo atto che il progetto per l'ampliamento è stato approvato dal Consiglio Comunale l'8 aprile 2011 e che successivamente, il 28 maggio 2011, è stato approvato anche dall'assemblea della Comunità, che si è accollata la relativa spesa. "Atti risalenti nel tempo, non impugnati dagli odierni ricorrenti e da ritenersi quindi inoppugnabili", che disciplinano oggi la questione. In realtà, solo la delibera comunale non può essere impugnata davanti al TAR, mentre quella

dell'assemblea straordinaria della Comunità del 2011, affetta da gravi vizi di legittimità a termini di Regolamento della Comunità, può essere revocata o sostituita da una nuova assemblea straordinaria. Come poi in effetti è avvenuto nell'assemblea straordinaria del 11 agosto 2021. La stessa delibera può essere impugnata, senza limiti di tempo anche davanti ad un tribunale civile, essendo la Comunità un'associazione non riconosciuta e non un condominio.

Riguardo all'onere finanziario, il giudice amministrativo non ha fatto altro che enunciare ciò che prevede la legge, secondo cui l'onere finanziario grava, in via normale, sui soggetti lottizzanti, nonché sui soggetti obbligati propter rem, e cioè i soggetti che hanno acquistato un lotto, hanno avuto dal Comune una concessione edilizia ed hanno costruito un immobile. Ne deriva che dovrebbero risultare esclusi da tale onere coloro che hanno semplicemente acquistato la casa da chi ha costruito.

Per quanto riguarda gli oneri per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria, la sentenza ha confermato, sempre in linea generale e di principio, che gli stessi sono a carico dei lottizzanti fino al collaudo, fatta salva, la validità di una diversa disciplina e regolamentazione negoziale. In realtà, una regolamentazione diversa c'è stata, ed è quella della Convenzione N. 8401 del 1992 tra il Comune e la Comunità, che prevede: la Comunità *«si obbliga a provvedere a tutti gli oneri di manutenzione, funzionamento e gestione dell'impianto senza nulla chiedere al Comune... fino al 1 agosto 1995»*. Questa regolamentazione è stata disattesa dal Comune, col risultato che i Partecipanti della Comunità sono stati costretti a pagare, per ventisei anni, la gestione di strutture e di servizi, che non avrebbero dovuto più essere di competenza della Comunità, se il Comune avesse ottemperato all'obbligo di acquisire le opere di urbanizzazione.

Relativamente ai motivi aggiunti del ricorso, essi sono stati tutti respinti o per ragioni di improcedibilità o per inammissibilità. Su di essi ha pesato naturalmente il tempo trascorso, come nel caso delle due autorizzazioni allo scarico, che hanno perso efficacia nelle more del giudizio, oppure per non aver impugnato i successivi atti attuativi, posti in essere

dall'Amministrazione comunale per l'attuazione e realizzazione dell'intervento (1° stralcio) di ampliamento della fognatura, vale a dire i provvedimenti e le autorizzazioni rilasciate dal Comune a Paradiso Costruzioni di Mario Mela e a Carolina D, di Gravina, considerati impropriamente dal giudice come atti attuativi del progetto generale di ampliamento dell'impianto depurativo-fognario. Ma a questo ci auguriamo che possa rimediare il ricorso presentato dalla Comunità nel 2018 e con i cinque motivi aggiunti allo stesso.

Le iniziative del Comune sull'ampliamento dell'impianto fognario e di depurazione

Ben prima della sentenza, il Comune aveva adottato dei provvedimenti in ordine all'ampliamento dell'impianto fognario. La mancata condanna a realizzare il citato ampliamento, ha fatto cantare vittoria al Comune, che ha confermato, come emerge dalla riunione indetta il 20 agosto scorso allo Sporting Center di Costa Paradiso, la sua linea (illegittima) di affidamento diretto a soggetti privati dell'incarico di realizzare un primo stralcio del progetto di ampliamento dell'impianto fognario e di depurazione attraverso la stipula di una convenzione e del conseguente rilascio di un permesso a costruire a favore degli stessi soggetti. Questa convenzione e il permesso a costruire sono stati impugnati dalla Comunità. Ad essa, tuttavia, ha fatto seguito una seconda iniziativa del Comune: la pubblicazione, sul sito web comunale e su quello dei bandi nazionali, di una manifestazione di interesse per la realizzazione del 2° stralcio. Manifestazione di interesse che avrebbe ricevuto risposte anche da ditte di importanza nazionale, che sono state escluse perchè volevano essere pagate per eseguire i lavori oggetto del bando, dichiarando la loro indisponibilità ad anticipare gli oneri finanziari. In ogni caso, alla manifestazione hanno risposto (guarda caso!), pure le due società già impegnate nella realizzazione del 1° stralcio. Ad esse, come ha affermato l'ing. Cassitta nella citata riunione del 20 agosto, è stata fatta (o sarà fatta) l'assegnazione, con due condizioni:

- completamento del lavoro per il 1° stralcio, entro dicembre 2022;
- completamento del 2° stralcio, relativo all'intero impianto fognario e di depurazione, entro dicembre 2024, data di scadenza della V.I.A. regionale.

Nonostante ciò, la partita su chi deve realizzare l'ampliamento dell'impianto fognario e su chi grava il pagamento dei relativi oneri è ancora tutta da definire, essendo la questione sub judice. Per ora, quel che è certo è che il TAR, con la sentenza sul ricorso ATCP, ha sostanzialmente stabilito ciò che avrebbe dovuto fare il Comune di Trinità all'atto del rilascio delle concessioni edilizie, dopo il 1 agosto 1995 (scadenza della convenzione di lottizzazione): la riscossione dai costruttori degli oneri di urbanizzazione primaria, con i quali avrebbe potuto (e dovuto) costituire la provvista finanziaria per realizzare l'ampliamento della fognatura. Ma questo aspetto agli "Amici di Costa Paradiso", così prodighi di critiche e di rilievi, è sfuggito!

Insomma, tutto ciò dovrebbe essere valutato e deciso nel ricorso promosso dalla Comunità nel 2018, nell'udienza del 23 febbraio 2022, sperando che non ci siano ulteriori rinvii.

Il ricorso della Comunità, essendo fatto in nome di tutti i proprietari di C.P., è servito anche a dimostrare che il ricorso di ATCP non era nato dal capriccio di una associazione e di un gruppo di proprietari che non volevano pagare la fognatura, come ha sostenuto il legale del Comune nella sua memoria, bensì dal rifiuto del Sindaco di Trinità di adempiere sia agli obblighi di legge che a quelli derivanti dalla convenzione sottoscritta dal Comune quarantacinque anni fa, continuando, tuttavia, a rilasciare concessioni edilizie singole, senza richiedere a chi costruiva gli oneri di urbanizzazione primaria e senza procedere ad una pianificazione complessiva del potenziamento delle opere di urbanizzazione esistenti, così da adeguarle all'incremento edilizio, a partire proprio dall'impianto fognario e di depurazione.

Ne corso della citata riunione del 20 agosto, lo scrivente ha chiesto all'ing. Cassitta di conoscere le modalità con cui il Comune avrebbe dato concreta attuazione alla sentenza del TAR, laddove essa stabilisce che gli oneri finanziari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione gravano, di norma, sui soggetti che, nell'ambito del piano di lottizzazione di Costa Paradiso, hanno acquistato un lotto, hanno ottenuto dal Comune una

concessione edilizia con permesso a costruire ed hanno realizzato uno o più immobili. In sostanza, la domanda era diretta a conoscere se il Comune provvederà ad incassare tali oneri, ora per allora, dai titolari di concessioni edilizie rilasciate dal 1 agosto 1995 in poi fino ad oggi. Non avendo avuto una risposta soddisfacente, lo scrivente riproporrà la stessa domanda per iscritto, insieme ad un'altra domanda, assolutamente necessaria dopo le affermazioni dell'ing. Cassitta a proposito della manifestazione di interesse promossa dal Comune in merito al 2° stralcio della fognatura, e cioè se i relativi provvedimenti di assegnazione siano stati già adottati dal Comune.

Ferdinando Mulas

Costa Paradiso, settembre 2021