

N. 00124/2014 REG.PROV.COLL.  
N. 00193/2013 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 il Veneto**

**(Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 193 del 2013, proposto da:  
Comune di Galzignano Terme, rappresentato e difeso dall'avv. Michele  
Greggio, con domicilio presso la Segreteria di questo Tribunale ai sensi  
dell'art. 25 del Codice del processo Amministrativo;

*contro*

Golf Club Euganeo S.p.A., rappresentato e difeso dagli avv. Cinzia  
Berto, Gabriele Macchietto, con domicilio presso la Segreteria di questo  
Tribunale ai sensi dell'art. 25 del Codice del Processo Amministrativo;

*per la condanna ex art. 2932 c.c. e art. 30 e 34 comma 1 lett.c) c.p.a.*

(previo accertamento e dichiarazione di inadempimento della Società  
Intimata e fondatezza della pretesa della PA ricorrente)

- di Golf Club Euganeo S.p.A. all'esecuzione degli obblighi assunti con  
atto unilaterale d'obbligo d'acquisto prot. n. 11703 del 6/12/2004 (a

fronte dell'intervenuta modifica della classificazione urbanistica di un'area di proprietà, nei termini richiesti mediante osservazioni alla Variante Parziale al P.R.G. del Comune di Galzignano Terme n. 1/2003 adottata con D.C.C. 32/2004) e come meglio precisati nella nota del Comune di Galzignano Terme 18/11/2008 prot. n. 1075, obblighi segnatamente consistenti:

- 1) nella corresponsione al Comune di Galzignano Terme della somma di euro 20.000,00 mediante versamento alla Cassa di Risparmio del Veneto Tesoreria Comunale;
- 2) a) nell'attuazione della sistemazione del parcheggio identificato nella planimetria allegata all'atto unilaterale d'obbligo mediante asfaltatura dello stesso previa realizzazione delle relative opere di sottofondazione, nonché di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche in conformità allo schema progettuale allegato alla comunicazione comunale 18/11/2008 prot. n. 1075;
- b) in subordine e alternativa, nella corresponsione della somma di euro 82.000,00, quale equivalente monetario della realizzazione diretta delle medesime opere da parte dell'Amministrazione Comunale, come risultante da preventivo di spesa, allegato alla nota comunale 18/11/2008 prot. n. 1075.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Golf Club Euganeo S.p.A.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 gennaio 2014 il dott. Giovanni Ricchiuto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO

In data 12/04/2003 la società Golf Club Euganeo Spa presentava osservazioni alla variante parziale al Prg n. 01/2003, rilevando come, all'interno dell'area individuata dal vigente Prg – e classificata ZTO “*V/S zona per le grandi strutture sportive e ricettive private*” –, risultava compresa una costruzione adibita a ripostiglio e deposito attrezzi, in relazione alla quale il Golf Club Euganeo spa manifestava l'intenzione di provvedere ad una ristrutturazione per convertirla ad uso abitazione.

In considerazione di quanto sopra, nelle osservazioni alla variante parziale sopra citata, si manifestava una richiesta di ampliamento della vicina area residenziale C1/63, fino a ricomprendersi l'immobile in questione, al fine di procedere ad un ampliamento di quest'ultimo.

Seguivano ulteriori osservazioni, mediante le quali la stessa società affermava l'intento di farsi carico della realizzazione di alcune opere pubbliche.

Con atto unilaterale d'obbligo datato 06/12/2004 (prot n. 11703) l'attuale resistente si impegnavo a partecipare alle spese di attuazione della variante urbanistica n. 01/2004, realizzando le seguenti opere:

- a) impianto di illuminazione pubblica lungo via Noiera;
- b) conversione a pista ciclabile dell'area esterna la recinzione del Golf lungo la stessa via Noiera;

c) sistemazione della strada che corre lungo l'area esterna della zona di ampliamento del Golf;

d) rimessa in pristino e asfaltatura del parcheggio antistante il mapp.le 229 del fg. 16.

In merito ai punti a) e b) Golf Club Euganeo si obbligava a corrispondere al Comune di Galzignano Terme, entro il termine di 60 giorni dalla data di approvazione della variante n.1/2004 l'importo di Euro 20.000,00, quale quota di partecipazione alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

Con riferimento al punto c) la stessa società si impegnava ad attuare direttamente la sistemazione prevista, entro il termine perentorio di 12 mesi dalla data dell'atto unilaterale d'obbligo, con conseguente cessione dell'area interessata dalla strada al Comune di Galzignano Terme.

In ordine al punto d) si impegnava ad attuare direttamente la sistemazione del parcheggio, mediante asfaltatura, previa realizzazione delle opportune opere di sottofondazione, entro il termine di 12 mesi dall'approvazione della variante al Prg n. 01/2004 da parte della Regione Veneto.

Seguiva la nota del Comune con la quale si comunicava l'intervenuta approvazione di detta variante urbanistica con DGRV n. 1300 del 26/05/2008 e si invitava la parte ora resistente ad assolvere gli impegni assunti.

Con riferimento al primo punto il Golf Club provvedeva in data 05/02/2010 ad effettuare il versamento per l'importo indicato dal Comune di Galzignano pari a 20.000,00 euro, realizzando altresì parte degli adempimenti previsti.

Seguivano vari atti di diffida all'esecuzione delle opere rimanenti, principalmente individuabili nella sistemazione del parcheggio di cui all'allegato D) dell'atto unilaterale d'obbligo, esecuzione che rimaneva così inadempita.

Con ricorso notificato il 01/02/2013 il Comune di Galzignano adiva l'intestato Tribunale, chiedendo la condanna ex art. 2932 c.c. e ai sensi degli art. 30 e 34 del Codice del Processo Amministrativo della società Golf Club Euganeo all'esecuzione degli obblighi assunti con atto unilaterale d'obbligo.

Il Comune, in via subordinata, chiedeva la corresponsione della somma necessaria all'esecuzione dei lavori di cui si tratta, somma quantificata in Euro 82.000,00.

Nel corso del giudizio si costituiva la società Golf Club Euganeo Spa, chiedendo il rigetto del ricorso in quanto infondato.

All'udienza del 15 Gennaio 2014, uditi i procuratori delle parti costituite, il ricorso veniva trattenuto per la decisione.

## DIRITTO

1. Il ricorso può essere accolto per i motivi di seguito precisati.

In primo luogo è necessario precisare come il ricorso di cui si tratta vede quale parte attrice l'Amministrazione comunale, nell'ambito di un giudizio c.d. a *parti invertite*, dove si richiede l'accertamento del diritto della stessa Amministrazione ad ottenere l'esatto adempimento dell'atto unilaterale d'obbligo da parte della società Golf Euganeo Spa, affinché quest'ultima sia condannata ad adempiere alle obbligazioni rimaste inottemperate e consistenti nella sistemazione del parcheggio antistante la zona di ampliamento.

2. Sul punto va confermata la Giurisdizione di questo Tribunale, sul presupposto che un costante orientamento giurisprudenziale ritiene come in materia di esecuzione di un atto unilaterale d'obbligo si verta in un'ipotesi di giurisdizione esclusiva, la quale è da individuarsi anche tutte le volte che vengano in discussione questioni su diritti e, ciò, considerando che *"il rimedio previsto dall'art. 2932 c.c. a fine di ottenere l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto, deve ritenersi applicabile non solo nelle ipotesi di contratto preliminare non seguito da quello definitivo, ma anche in qualsiasi altra ipotesi dalla quale sorga l'obbligazione di prestare il consenso per il trasferimento o la costituzione di un diritto, sia in relazione ad un negozio unilaterale, sia in relazione ad un atto o ad un fatto dai quali detto obbligo possa sorgere ex lege* (Cass. n. 6792 del 08/08/1987; Cass. n. 7157 del 15/04/2004; Cass. n. 13403 del 23/05/2008)".

2.1 Si è affermato, infatti, che l'atto unilaterale assolve alla stessa funzione dell'accordo, in quanto il suo contenuto è diretto a integrare il contenuto del provvedimento conclusivo e, ciò, constatando come la volontà delle parti si sia incontrata nell'ambito del procedimento una volta che l'atto d'obbligo è stato recepito dall'Amministrazione.

2.2 Detta circostanza è rinvenibile nel caso di specie, laddove si consideri che l'atto unilaterale d'obbligo è stato recepito dall'Amministrazione con la delibera n. 61 del 15 Dicembre 2004 con la quale è stata accolta l'osservazione della società resistente.

2.3 Ne consegue come sia applicabile la fattispecie di cui all'art. 11 della L. n. 241/90 e, ciò, considerando quanto precisato da un ulteriore orientamento laddove si è affermato che la *"normativa sugli accordi*

*endoprocedimentali si applica anche alle dichiarazioni unilaterali aventi analoga funzione* (Cons. di Stato del 21 Settembre 2011 n. 5300)''.

2.4 Si consideri, inoltre, come la Giurisdizione di questo Tribunale vada confermata anche tutte le volte che si sia in presenza (come nel caso di specie) dell'inadempimento di un "*obbligo di fare*" (in quanto relativo alla mancata sistemazione del parcheggio), sul presupposto che la fattispecie di cui all'art. 11 sopra citato deve intendersi estesa a tutti i rimedi contrattuali previsti dal Codice civile nell'ambito dei quali rientra l'art. 1453 c.c., nell'intento di assicurare il raggiungimento dell'interesse sottostante all'obbligo assunto e all'accordo sottoscritto.

2.5 E', altresì noto che, con gli art. 30 comma 1 e 34 del Codice del processo Amministrativo, si è legittimato il Giudice Amministrativo ad emanare pronunce dichiarative, costitutive e di condanna, idonee a soddisfare l'effettiva pretesa sostanziale dedotta in giudizio.

2.6 Ne consegue come sussista il potere di questo Collegio di decidere sulle domande avanzate dal Comune ricorrente, volte ad accertare l'inadempimento sopra citato e a far condannare la società resistente al risarcimento in forma specifica, o per equivalente, in applicazione della disciplina civilistica e di cui all'art. 2931 del codice civile.

3. Sussistono, infatti, tutti i presupposti dell'inadempimento dell'atto unilaterale d'obbligo sopra citato.

3.1 Quest'ultimo era stato fatto proprio dall'Amministrazione comunale che aveva modificato la classificazione dell'area venendo incontro alle richieste della resistente.

3.2 Costituisce inoltre dato accertato, in quanto confermato da entrambe le parti in giudizio, come a seguito di detta pattuizione, sia

risultato inottemperato l'obbligo di risistemazione del parcheggio, di cui all'allegato D dell'atto unilaterale sopra citato, in quanto tale, diretto a realizzare l'asfaltatura previa costruzione delle relative opere di sottofondazione nonché di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche.

4. Si consideri ancora come l'unico adempimento previsto sul punto a carico dell'Amministrazione comunale consisteva nella predisposizione del progetto di intervento di sistemazione del parcheggio, obbligo adempiuto da parte del Comune di Galzignano Terme con la nota del 18/11/2008 nella quale lo stesso Comune aveva avuto cura di allegare copia della planimetria e del relativo progetto.

4.1 Nemmeno è possibile condividere le tesi della Società resistente nel momento in cui evidenzia l'avvenuta sottoscrizione di un contratto preliminare con un terzo soggetto, propedeutico alla cessione dell'area di cui si tratta, nell'ambito del quale il promissario acquirente avrebbe assunto, a seguito della sottoscrizione del contratto definitivo, anche gli obblighi conseguenti all'atto unilaterale d'obbligo sopra citato.

4.2 Risulta dirimente constatare che, in ossequio ai principi di cui all'art. 1406 del codice civile, in assenza di una mancata accettazione del Comune non si era realizzata un'effettiva cessione del contratto, restando immutate le obbligazioni in precedenza assunte dal soggetto originariamente sottoscrittore dell'atto unilaterale di cui si tratta.

5. Va, in ultimo, rilevato come non sussista la violazione dell'art. 40 del Codice del Processo Amministrativo, laddove la parte resistente ha eccepito come dal contenuto del ricorso non sia possibile evincere i motivi specifici su cui esso sarebbe fondato.

5.1 Sul punto va ancora una volta evidenziato come il presente ricorso sia diretto ad ottenere una sentenza dichiarativa e di condanna, circostanze queste ultime che consentono di ritenere soddisfatto il disposto dell'art. 40 sopra citato e, ciò, considerando come l'Amministrazione, in qualità di parte attrice, ha effettivamente dedotto le ragioni a fondamento della propria pretesa.

5.2 E' del tutto evidente, infatti, che in un giudizio diretto ad una pronuncia di accertamento e di condanna, l'onere di precisazione dei motivi del ricorso, possa ritenersi ottemperato con l'indicazione degli elementi e dei presupposti a fondamento della richiesta, con un'articolazione che ovviamente non può non tenere conto delle peculiarità del giudizio in atto, non diretto all'annullamento di un provvedimento amministrativo.

6. In considerazione di quanto sopra precisato è possibile accogliere il ricorso di cui si tratta, risultando accertato l'inadempimento della Golf Euganeo Spa agli obblighi assunti con l'atto unilaterale d'obbligo del 06/12/2004 e, in particolare, con specifico riferimento all'obbligo di provvedere alla sistemazione del parcheggio identificato nella planimetria allegata a detto atto unilaterale, mediante asfaltatura dello stesso previa realizzazione delle relative opere di sottofondazione, nonché di raccolta e di allontanamento delle acque meteoriche, in conformità allo schema progettuale approvato dall'Amministrazione comunale.

7. Ne consegue come sia possibile condannare, altresì, la parte resistente all'adempimento degli obblighi sopra citati e relativi all'atto unilaterale d'obbligo in questione.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo Accoglie così come precisato in parte motiva.

Condanna la società Golf Club Euganeo Spa al pagamento delle spese di lite che liquida in Euro 2.500,00 (duemilacinquecento//00) oltre iva, cpa e oneri di legge nella misura dovuta.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa. Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 15 gennaio 2014 con l'intervento dei magistrati:

Oria Settesoldi, Presidente

Alessandra Farina, Consigliere

Giovanni Ricchiuto, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 30/01/2014

IL SEGRETARIO

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