

Publicato il 04/06/2021

N. 01379/2021 REG.PROV.COLL.
N. 02463/2017 REG.RIC.
N. 02563/2018 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 Lombardia

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2463 del 2017, integrato da motivi aggiunti, proposto da

Comune di Busto Garolfo, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Alessandro Biamonte, con domicilio digitale come da Pec da Registri di Giustizia e domicilio fisico *ex art. 25 c.p.a.* presso il suo studio in Milano, Vitale & Partners - via Maddalena 1;

contro

Nadia Impresa Individuale di **Guido Bonelli** e **Guido Bonelli**, rappresentati e difesi dagli avvocati Federico Ascheri, Paolo Gaggero, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

sul ricorso numero di registro generale 2563 del 2018, proposto da

Nadia Impresa Individuale di **Guido Bonelli** e **Guido Bonelli**,

rappresentati e difesi dagli avvocati Federico Ascheri, Paolo Gaggero, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Busto Garolfo, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Alessandro Biamonte, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio fisico ex art. 25 c.p.a. presso lo studio dell'avv. Alessandro Biamonte in Milano, Vitale & Partners - via Maddalena 1;

aventi ad oggetto

quanto al ricorso n. 2463 del 2017:

per l'accertamento e la declaratoria

dell'inadempimento delle obbligazioni a carico dell'impresa intimata derivanti dall'esecuzione della Convenzione (Rogata il 29.9.2005 per Notaio **Guido** Fenaroli in Milano, rep. 12303 e racc. 2910, Reg. in Milano il 17.10.2005) in relazione a quanto previsto nell'art. 5 in ordine all'obbligo di conservazione, manutenzione e successivo trasferimento dello storico capannone di archeologia industriale del XIX sec. di mq 787,05 e dei suoli ivi indicati, e, in ogni caso, (ii) per il risarcimento dei danni cagionati dall'inosservanza delle obbligazioni correlate ai vincoli contrattuali assunti dall'impresa intimata, nonché (iii) per l'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. ai fini del trasferimento dei suoli e delle opere di cui all'art. 5;

e con i motivi aggiunti presentati il 11 novembre 2018:

per l'accertamento e declaratoria

dell'inadempimento definitivo delle obbligazioni a carico dell'impresa intimata derivanti dall'esecuzione della Convenzione (Rogata il 29.9.2005 per Notaio **Guido** Fenaroli in Milano, rep. 12303 e racc. 2910, Reg. in Milano il 17.10.2005), in relazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione nonché della cessione delle aree,

con domanda ex art. 2932 c.c.;

quanto al ricorso n. 2563 del 2018:

per l'accertamento

ai sensi degli artt. 7, 30 e 133, del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104,

a) della avvenuta scadenza ed inattuabilità della convenzione urbanistica attuativa “*del Piano Esecutivo relativo all'area di intervento unitario prevista nell'ambito del Piano per le zone di recupero ubicata nel Comune di Busto Garolfo in Via G.Verdi, Via Arconate, Via Monte Bianco, Via Busto Arsizio*”, sottoscritta in data 29 settembre 2005 e del medesimo Piano esecutivo;

b) della conseguente non spettanza al Comune di Busto Garolfo delle prestazioni urbanizzative in natura di cui alla convenzione di cui sub a), per la parte ineseguita;

c) della non spettanza al Comune di Busto Garolfo delle somme di cui all'art. 5 della convenzione, corrisposte dalla Società a titolo di monetizzazione in data 29 maggio 2005, pari ad Euro 203.928,15;

d) della non spettanza al Comune di Busto Garolfo delle somme di cui all'art. 14 della convenzione, corrisposte dalla Società a titolo di contributi di costruzione in data 19 novembre 2014, pari ad Euro 147.163,34;

nonché per la condanna del Comune di Busto Garolfo alla restituzione alla Società delle somme di cui alle precedenti lett. c) e d), costituenti indebito oggettivo, maggiorate di interessi pari al tasso legale dalla domanda al versamento ex art. 2033 Cod. Civ.;

Visti i ricorsi i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Nadia Impresa Individuale di **Guido Bonelli** e di **Guido Bonelli** e del Comune di Busto Garolfo;

Visti tutti gli atti della causa;

Vista l'ordinanza di riunione n. 213 del 31 gennaio 2019;

Vista la sentenza non definitiva n. 2710 del 20 dicembre 2019;

Relatrice la dott.ssa Laura Patelli nell'udienza del giorno 18 maggio 2021, tenutasi senza discussione orale e mediante collegamento da remoto in

videoconferenza, ai sensi dell'articolo 25, comma 2, del decreto-legge n. 137/2020 (conv. legge n. 176/2020), attraverso la piattaforma in uso presso la Giustizia amministrativa di cui all'Allegato 3 al decreto del Presidente del Consiglio di Stato del 28 dicembre 2020, come specificato nel verbale;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Rilevato che:

- con la sentenza non definitiva n. 2710 del 20 dicembre 2019, il Tribunale ha così provveduto: *“a) dispone la riunione dei ricorsi RG 2463/2017 e RG 2563/2018; b) con riferimento al ricorso RG 2463/2017: - dichiara infondata la generale domanda di accertamento dell'obbligo di Nadia Impresa Individuale di **Guido Bonelli** e di **Bonelli Guido** di eseguire tutte le obbligazioni a carico del privato previste dalla convenzione stipulata in data 29.09.2005; - accerta l'inadempimento di Nadia Impresa Individuale di **Guido Bonelli** e di **Bonelli Guido** alla realizzazione delle opere di urbanizzazione; - respinge la domanda di accertamento dell'inadempimento di Nadia Impresa Individuale di **Guido Bonelli** e di **Bonelli Guido** alla conservazione e manutenzione del capannone di archeologia industriale di mq. 787,50; - accerta l'inadempimento di Nadia Impresa Individuale di **Guido Bonelli** e di **Bonelli Guido** all'obbligo di cessione dell'area di mq. 5.923,78 (identificata in tinta verde nella tavola n. 5 del progetto) ed all'obbligo di cessione dell'area di mq. 395,34 (in tinta beige sulla tavola di progetto); - respinge la domanda di condanna di Nadia Impresa Individuale di **Guido Bonelli** e **Bonelli Guido** al risarcimento dei danni; - dispone verifica da eseguirsi dal Direttore dell'Agenzia del Territorio di Milano, o suo delegato, entro il 31 maggio 2020, secondo quanto specificato al n. 9) della motivazione; con obbligo della Segreteria della Sezione di trasmettere al verificatore la Convenzione urbanistica (allegato 004 al ricorso introduttivo RG. 2463/2017) e*

l'“Allegato grafico Delibera C.C. n. 67/2014: indicazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria e suoli da trasferire” (allegato 003 al ricorso per “motivi aggiunti” RG. 2463/2017); c) con riferimento al ricorso RG. 2563/2018: - condanna il Comune di Busto Garolfo alla restituzione a Nadia Impresa Costruzioni della somma di euro 147.163,34 oltre interessi legali dalla data della domanda giudiziale; - lo respinge per il resto. Spese al definitivo”;

*- in particolare, è stata disposta verifica in quanto “per la pronuncia della sentenza costitutiva che tiene luogo del contratto non concluso è necessaria la completa identificazione catastale delle aree ed il relativo frazionamento (in tal senso Cass. Civ., Sez. II, 07/07/2017 n. 16882), per cui si pronuncia l'accertamento dell'inadempimento di Nadia Impresa Individuale di **Guido Bonelli** all'obbligo di cessione e si dispone la nomina di un verificatore, nella persona del Direttore dell'Agenzia del Territorio di Milano, o suo delegato, per l'identificazione catastale dei terreni ed il loro frazionamento, al fine di rendere possibile la pronuncia costitutiva e la trascrizione”;*

- il verificatore nominato ha depositato, nel termine prorogato dal Tribunale con ordinanza n. 1726 del 30 settembre 2020, la relazione di verifica, dando conto dei rilievi e frazionamenti catastali eseguiti (“Dallo sviluppo del rilievo effettuato, le aree individuate dalle particelle 625, 631 e 632, costituite rispettivamente con i frazionamenti prot.n. 554369/2006 e prot.n. 683775/2006, sono coerenti con le aree i cui alle figure S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18 e S19 della tavola P.E. 1 allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 30/11/2004. Non è necessario pertanto operare alcun aggiornamento catastale della fascia Nord/Est del lotto. Mentre per l'individuazione delle aree della restante parte di lotto è stato redatto il tipo composto frazionamento e mappale prot. 305434 del 11/11/2020 con il quale sono state frazionate le aree oggetto di cessione e demoliti i fabbricati non più esistenti (All. 5). Il tipo

frazionamento e mappale ha riguardato le particelle 6, 7, 9, 10, 11, 35 e 634 del foglio 17 ed è stato eseguito nel rispetto della Circolare del Ministero delle Finanze n. 2/1988 ‘Nuove procedure per il trattamento automatizzato degli aggiornamenti cartografici. Disposizioni per la gestione degli atti geometrici di aggiornamento’”);

- nella relazione di verifica, *“in risposta al quesito formulato con la sentenza n. 2710/2019, pubblicata in data 20 dicembre 2019, in merito all’identificazione catastale dei terreni ed il loro frazionamento al fine di rendere possibile la pronuncia costitutiva e la trascrizione, rispetto a quanto risulta dagli allegati di causa sulle aree che dovranno essere cedute al Comune di Busto Garolfo in ottemperanza alla Convenzione rep. n. 21303 del 29/09/2005 registrata a Milano 3 il 17/10/2005 n. 7573 S1, sono così individuate nel comune di Busto Garolfo al Catasto Terreni foglio 17 particelle 8, 625 e al Catasto Fabbricati al foglio 17 particelle 698, 715, 706, 700, 6, 632, 631 per una superficie complessiva di 6.009,00 mq rispetto a 5923,78 mq. Tale differenza è dovuta alla migliore precisione del rilievo celerimetrico con strumentazione elettronica nella misurazione dei confini individuati dalle parti in contraddittorio”;*

- gli esiti della verifica rispondono a criteri obiettivi condivisi dal Collegio e non sono contestati dalle parti;

- all’udienza di trattazione di merito del 18 maggio 2021, i ricorsi indicati in epigrafe sono stati trattenuti in decisione;

Ritenuto che:

- a seguito della verifica, come disposto dalla sentenza non definitiva n. 2710 del 20 dicembre 2019, deve darsi luogo a pronuncia costitutiva che tiene luogo del trasferimento degli immobili, nonché alla liquidazione delle spese di giudizio;

- la domanda di trasferimento delle aree di cui ai punti 8 e 9 della sentenza non definitiva n. 2710 del 20 dicembre 2019 deve essere accolta e, pertanto, deve essere disposto, ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo

2932 c.c., il trasferimento in favore del Comune di Busto Garolfo della proprietà delle aree identificate al Catasto Terreni foglio 17 particelle 8, 625 e al Catasto Fabbricati al foglio 17 particelle 698, 715, 706, 700, 6, 632, 631 per una superficie complessiva di 6.009,00 mq, ordinando, per l'effetto, la trascrizione della presente sentenza, su istanza di parte, ad opera del competente ufficio dei registri immobiliari nella cui circoscrizione sono situati i beni, ossia la Direzione provinciale delle Entrate di Milano – sezione Territorio;

- le spese di lite devono essere compensate tra le parti, in ragione della reciproca soccombenza parziale;
- le spese di verifica devono invece essere poste a carico di **Guido Bonelli** e Nadia Impresa Individuale di **Guido Bonelli**, soccombenti rispetto alla domanda di trasferimento delle aree;

Quanto all'importo delle stesse:

- vista l'istanza per il pagamento per onorari avanzata dal verificatore, con nota depositata unitamente alla relazione di verifica;
- considerato che la liquidazione del compenso spettante ai verificatori è disciplinata dal regolamento approvato con D.M. 20 luglio 2012, n. 140, applicabile alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore, ossia al 23 agosto 2012;
- considerato altresì che il sistema dei parametri così introdotto non è vincolante per il giudice ed assume solo un valore orientativo, sì da restargli affidata una valutazione rimessa al prudente apprezzamento del singolo caso (v. T.A.R. Lazio, Sez. II, 13 novembre 2020 n. 11859; T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 23 marzo 2021 n. 762 e 22 luglio 2020 n. 1413);
- considerato infatti che i parametri previsti dalla normativa per le prestazioni di consulenza, analisi ed accertamento (cfr. art. 38 D.M. 140/2012) non possono essere esattamente individuati e quantificati, con la conseguenza che bisogna procedere ad una valutazione di carattere

equitativo, *“tenendo particolare conto dell’impegno del professionista e dell’importanza della prestazione”*;

- preso atto che nel caso in esame il verificatore ha espletato un’accurata attività preliminare di rilievo in loco e una successiva attività di elaborazione grafica degli accertamenti compiuti e di frazionamento delle aree;

- visto il deposito in giudizio in data 1 dicembre 2020 della Relazione redatta all’esito della verifica;

si ritiene equo liquidare al verificatore, in relazione all’attività svolta, la somma di euro 5.000,00 (cinquemila/00) per compenso, unitamente al rimborso delle spese effettivamente sostenute e documentate per euro 856,00 (ottocentocinquantasei/00), ponendo il tutto a carico di **Guido Bonelli** e Nadia Impresa Individuale di **Guido Bonelli**, che verseranno il dovuto all’IBAN indicato nella nota di liquidazione (IBAN IT 59 R 01000 03228 000000000621), intestato all’Agenzia delle Entrate, e secondo le modalità ivi indicate (specificando nella causale del versamento il numero del Registro Generale al quale è iscritto il ricorso per cui è stata disposta la verifica in oggetto).

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sui ricorsi, come in epigrafe proposti, e a completamento delle statuizioni contenute nella sentenza non definitiva n. 2710/2019, così provvede:

a) accoglie la domanda del Comune di Busto Garolfo per il trasferimento delle aree (ricorso RG 2463/2017) e, per l’effetto, ai sensi dell’articolo 2932 c.c., dispone il trasferimento in favore del Comune di Busto Garolfo della proprietà delle aree identificate al Catasto Terreni foglio 17 particelle 8, 625 e al Catasto Fabbricati al foglio 17 particelle 698, 715, 706, 700, 6, 632, 631;

b) ordina al Conservatore dei registri immobiliari individuato in motivazione (Direzione provinciale delle Entrate di Milano – sezione Territorio) di provvedere alla trascrizione della presente sentenza su istanza di parte, con esonero da ogni sua responsabilità al riguardo;

c) compensa tra le parti le spese di giudizio;

d) pone le spese di verifica a carico di **Guido Bonelli** e Nadia Impresa Individuale di **Guido Bonelli**, liquidate complessivamente in euro 5.000,00 (cinquemila/00) per compenso e in euro 856,00 (ottocentocinquantasei/00) per spese vive.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 18 maggio 2021, tenutasi mediante collegamento da remoto in videoconferenza, secondo quanto disposto dall'art. 25, comma 2, del decreto legge n. 137 del 2020 (conv. legge n. 176/2020), attraverso la piattaforma in uso presso la Giustizia amministrativa di cui all'Allegato 3 al decreto del Presidente del Consiglio di Stato del 28 dicembre 2020, con l'intervento dei magistrati:

Italo Caso, Presidente

Lorenzo Cordi', Referendario

Laura Patelli, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Laura Patelli

IL PRESIDENTE

Italo Caso

IL SEGRETARIO