

Convenzioni urbanistiche

TAR LOMBARDIA - MILANO - sentenza 11 maggio 2015* (sul giudice competente a pronunciarsi su una controversia in materia di convenzioni urbanistiche e su di una domanda volta a conseguire l'inibitoria all'escussione della garanzia, nonché sull'applicabilità alle convenzioni urbanistiche dei principi in materia di obbligazioni e contratti).

TAR LOMBARDIA - MILANO, SEZ. II - sentenza 11 maggio 2015 n. 1137 - Pres. Zucchini, Est. Simeoli - ELLE4 s.c. a r.l. (Avv. Fossati) c. Comune di Parabiago (Avv. ti Muroi, Ferraris, Robaldo e Caliandro) e Lanfranco ed altri (n.c.) - (dichiara il proprio difetto di giurisdizione in favore del giudice ordinario sulla domanda volta a conseguire l'inibitoria all'escussione della garanzia; rigetta per il resto i ricorsi).

1. Giurisdizione e competenza - Urbanistica ed edilizia - Domanda volta a conseguire l'inibitoria all'escussione della garanzia - Giurisdizione dell'A.G.O. - Sussiste.

2. Giurisdizione e competenza - Urbanistica ed edilizia - Controversie riguardanti l'adempimento degli obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche connesse a lottizzazioni - Giurisdizione amministrativa - Sussiste.

3. Urbanistica ed edilizia - Convenzioni urbanistiche - Applicabilità in materia dei principi in materia di obbligazioni e contratti - Inesecuzione delle prestazioni contrattuali dovute dal lottizzante - Prova da parte di quest'ultimo della causa non imputabile - Necessità - Sussiste.

4. Urbanistica ed edilizia - Convenzioni urbanistiche - Rinuncia unilaterale della convenzione da parte del privato - Equivale ad atto di recesso dall'accordo contrattuale - Applicabilità in materia del principio della possibilità di rinuncia ai singoli titoli edilizi - Non sussiste.

1. Sussiste il difetto di giurisdizione del giudice amministrativo sulla domanda volta a conseguire l'inibitoria all'escussione della garanzia (anche ove interpretata nel senso di accertare l'inesistenza di siffatto diritto in capo al Comune), dovendosi escludere che la giurisdizione esclusiva del G.A. in materia di edilizia e urbanistica possa estendersi anche all'escussione della polizza fideiussoria relativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione (1).

2. Sussiste la giurisdizione del giudice amministrativa in ordine alle controversie riguardanti l'adempimento degli obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche connesse a lottizzazioni, in forza dell'art. 133, comma 1, lett. a) n. 2, del T.U. edilizia in tema di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi sostitutivi di provvedimento amministrativo.

3. La disciplina dell'inadempimento delle convenzioni urbanistiche è governata dai "principi (più propriamente dalle regole) in materia di obbligazioni e contratti" (art. 11, comma 2, [L. 241/1990](#)). Cosicché, nel caso di inesecuzione delle prestazioni contrattuali dovute dal lottizzante, è onere di quest'ultimo dare la prova della causa non imputabile (2) (in applicazione del principio nella specie è stato rilevato che il lottizzante non aveva controdedotto alcuna causa impeditiva ex art. 1218 c.c. e le ragioni giustificative addotte apparivano del tutto insufficienti ad escluderne la responsabilità).

4. A fronte di una convenzione urbanistica, la "rinuncia" unilaterale alla convenzione stessa costituisce in realtà un vero e proprio atto di recesso dall'accordo contrattuale, in violazione dell'art. 1372, comma 1, del codice civile e dell'art. 21 *sexies* della [legge 241/1990](#) (3). In tal caso non vale il richiamo alla giurisprudenza per la quale è ammessa la rinuncia ai singoli titoli edilizi, prima dell'inizio dei lavori, dovendosi distinguere chiaramente quest'ultima ipotesi dal caso in cui l'operatore intende sottrarsi ad una serie complessa di obblighi convenzionali aventi anche rilevanza pubblicistica, attinenti alla realizzazione di opere di urbanizzazione ad uso pubblico e la cessione di aree al Comune.



(1) Cfr. Cass., Sez. Unite, sentenza n. 4319/2010, secondo cui la controversia avente ad oggetto l'escussione, da parte del Comune, di una polizza fideiussoria concessa a garanzia di somme dovute per oneri di urbanizzazione, pattuite in una convenzione di lottizzazione, rientra nella giurisdizione del g.o. e non in quella esclusiva del g.a. in materia di urbanistica ed edilizia, attesa l'autonomia tra i rapporti in questione, nonché la circostanza che, nella specie, la p.a. agisce nell'ambito di un rapporto privatistico, senza esercitare, neppure mediamente, pubblici poteri.

Come precisato dalla Suprema Corte, l'obbligazione principale e quella fideiussoria, benché fra loro collegate, mantengono una propria individualità non soltanto soggettiva (data l'estraneità del fideiussore al rapporto richiamato dalla garanzia) ma anche oggettiva, in quanto la causa fideiussoria è fissa ed uniforme, mentre l'obbligazione garantita può basarsi su qualsiasi altra causa idonea allo scopo, con la conseguenza che la disciplina dell'obbligazione garantita non influisce su quella della fideiussione, per la quale continuano a valere le normali regole, comprese quelle sulla giurisdizione (Cass. sez. un. 5 febbraio 2008, n. 2655). La portata di tale principio di diritto non è circoscritto al solo contratto autonomo di garanzia (in ordine al quale, peraltro, è stata affermata la giurisdizione ordinaria anche dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato: cfr. Sez. V, 26 ottobre 2011, n. 5711), posto che esso si riferisce in senso generale alla diversità e autonomia dell'obbligazione del fideiussore e soprattutto alla natura non pubblicistica del "potere" di richiedere l'escussione della polizza fideiussoria (così il Consiglio di Stato, nell'ordinanza n. 3335/2012).

(2) Cfr. Cass., Sez. un., 30 ottobre 2001 n. 13533, in questa *Rivista*, pag. http://www.lexitalia.it/ago1/casssu_2001-13533.htm, secondo cui, in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte, negoziale o legale, del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento.

(3) Cfr. T.A.R. Lombardia - Milano, Sez. II, sent. n. 1337/2013, in questa *Rivista*, pag. <http://www.lexitalia.it/a/2013/6425>

FATTO e DIRITTO

I. Il presente giudizio trae origine dalla convenzione urbanistica stipulata tra Elle 4 s.c. a r.l. ed il Comune di Parabiago in data 7.11.2003, avente ad oggetto la realizzazione del comparto residenziale denominato "I giardini di via Fermi e via Arduino", ripartito in due lotti Nord e Sud, accessiva al Piano di Lottizzazione n. 21. La convenzione prevedeva a carico del privato lottizzante, ai sensi dell'articolo 46 della l.r. Lombardia n. 12/2005, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria (ivi inclusa l'obbligazione concernente la realizzazione di un edificio scolastico), nonché la cessione di aree a standard da adibirsi alla realizzazione di servizi pubblici. A seguito della adozione di variante al Piano di Lottizzazione n. 21 (con delibera 29 maggio 2008, n. 85), le parti hanno convenuto, in data 5 dicembre 2008, ulteriori obbligazioni a carico del lottizzante e nuovi termini per l'esecuzione degli interventi pattuiti. A garanzia dell'adempimento, il privato prestava apposita garanzia.

I.1. Successivamente, il Comune, imputando alla controparte l'inadempimento delle opere di urbanizzazione del lotto Nord, ha deliberato di incamerare la polizza fideiussoria per € 1.384.750,97, con determinazione dirigenziale n. 244 del 24.5.2012. Cosicché, con ricorso notificato in data 17 aprile 2012, la ELLE 4 ha promosso una azione di accertamento negativo dell'inadempimento contestatogli dal Comune e la condanna dell'amministrazione resistente a risarcire tutti i danni patiti e patienti dal soggetto attuatore anche in ipotesi di impropria escussione della polizza fideiussoria; in via subordinata, ha chiesto di limitare nel quantum l'escussione della polizza fideiussoria.

I.2. Con i primi motivi aggiunti, notificato in data 20 giugno 2012, è stato, poi, gravato anche il successivo provvedimento dirigenziale del 24 maggio 2012 di escussione parziale della fideiussione presentata a garanzia delle obbligazioni assunte dal lottizzante.

I.3. Si è costituita in giudizio l'amministrazione comunale, chiedendo il rigetto del ricorso.

I.4. Con ordinanza 3 luglio 2012 n. 959, la Sezione: "Considerato che esula dalla giurisdizione amministrativa la cognizione dell'atto con cui il Comune decide di escutere la polizza fideiussoria concessa a garanzia degli obblighi convenzionali, pattuita in sede di convenzione di lottizzazione: tale questione, secondo la giurisprudenza maggioritaria, rientra nella giurisdizione del g.o. e non in quella esclusiva del g.a. in materia di urbanistica ed edilizia, attesa l'autonomia tra i rapporti in questione, nonché la circostanza che, in tale ipotesi, la p.a. agisce nell'ambito di un rapporto privatistico, senza esercitare, neppure mediamente, pubblici poteri (Cassazione civile, sez. un., 23 febbraio 2010, n. 4319; Consiglio Stato, sez. V, 9 ottobre 2007, n. 5255); non può pertanto essere concessa la misura cautelare richiesta"; ha, quindi, respinto la domanda di misure cautelari. La pronuncia è stata confermata dal Consiglio di Stato, con ordinanza n. 3335/2012.

I.5. La società ricorrente, con nota del 18 febbraio 2014, invocando l'intervenuta scadenza della convenzione in data 6 novembre 2013, ha chiesto al Comune la restituzione delle somme incamerate a seguito dell'escussione, dichiarando altresì di "rinunciare" alla proroga triennale dei termini di validità della convenzione di lottizzazione prevista dall'articolo 30, c. 3-bis, del d.l. n. 69/2013, ed invitando il Comune a ridefinire la quantità delle aree a standard come determinate nella convenzione. Con nota del 17 marzo 2014, il Comune ha rigettato tali richieste, diffidando la ricorrente Elle 4 ad eseguire le prescrizioni convenzionali, a reintegrare la polizza fideiussoria a garanzia dell'adempimento dell'obbligazione concernente la realizzazione dell'edificio scolastico, a depositare gli elaborati progettuali necessari a superare le criticità segnalate nella nota Comunale del 3 agosto 2012. Avverso tale atto, la ricorrente, in data 16 maggio 2014, ha proposto i secondi motivi aggiunti.

I.6. Sul contraddittorio così istauratosi, la causa è stata discussa e decisa con sentenza definitiva all'odierna udienza. Di seguito le motivazioni.

II. Deve essere pregiudizialmente rilevato il difetto di giurisdizione del giudice amministrativo sulla domanda volta a conseguire l'inibitoria all'escussione della garanzia (anche ove interpretata nel senso di accertare l'inesistenza di siffatto diritto in capo al Comune), dovendosi escludere che la giurisdizione esclusiva del G.A. in materia di edilizia e urbanistica possa estendersi anche all'escussione della polizza fideiussoria relativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione. Difatti, secondo la Corte regolatrice della giurisdizione (cfr. sentenza n. 4319/2010), la controversia avente ad oggetto l'escussione, da parte del Comune, di una polizza fideiussoria concessa a garanzia di somme dovute per oneri di urbanizzazione, pattuite in una convenzione di lottizzazione, rientra nella giurisdizione del g.o. e non in quella esclusiva del g.a. in materia di urbanistica ed edilizia, attesa l'autonomia tra i rapporti in questione, nonché la circostanza che, nella specie, la p.a. agisce nell'ambito di un rapporto privatistico, senza esercitare, neppure mediamente, pubblici poteri. Come precisato dalla Suprema Corte, l'obbligazione principale e quella fideiussoria, benché fra loro collegate, mantengono una propria individualità non soltanto soggettiva (data l'estraneità del fideiussore al rapporto richiamato dalla garanzia) ma anche oggettiva, in quanto la causa fideiussoria è fissa ed uniforme, mentre l'obbligazione garantita può basarsi su qualsiasi altra causa idonea allo scopo, con la conseguenza che la disciplina dell'obbligazione garantita non influisce su quella della fideiussione, per la quale continuano a valere le normali regole, comprese quelle sulla giurisdizione (Cass. sez. un. 5 febbraio 2008, n. 2655). La portata di tale principio di diritto non è circoscritto al solo contratto autonomo di garanzia (in ordine al quale, peraltro, è stata affermata la giurisdizione ordinaria anche dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato: cfr. Sez. V, 26 ottobre 2011, n. 5711), posto che esso si riferisce in senso generale alla diversità e autonomia dell'obbligazione del fideiussore e soprattutto alla natura non pubblicistica del "potere" di richiedere l'escussione della polizza fideiussoria (così il Consiglio di Stato, nell'ordinanza n. 3335/2012).

II.1. In parte qua, dunque, il Tribunale amministrativo dichiara il proprio difetto di giurisdizione in favore del giudice ordinario. Per la riassunzione davanti a quest'ultimo è fissato per legge il termine perentorio, fino alla scadenza del quale saranno salvi gli effetti sostanziali e processuali della domanda, di tre mesi decorrenti dal passaggio in giudicato della presente sentenza.



III. Sussiste, invece, la giurisdizione del giudice amministrativa in ordine alle controversie riguardanti l'adempimento degli obblighi derivanti da convenzioni urbanistiche connesse a lottizzazioni appartengano alla giurisdizione, in forza dell'art. 133, comma 1, lett. a) n. 2, in tema di formazione, conclusione ed esecuzione degli accordi sostitutivi di provvedimento amministrativo, nel cui alveo è possibile inquadrare la convenzione accessiva in commento. Cionondimeno, l'azione, assorbiti i dedotti ulteriori profili di inammissibilità, è infondata.

III.1. La ricognizione del contenuto della convenzione di lottizzazione del 2003, come modificata nel 2008, consente agevolmente di ricostruire le obbligazioni assunte e rimaste inadempite da Elle 4. Il lottizzante ha realizzato unicamente gli edifici a destinazione commerciale e residenziale del primo lotto (Sud), in ordine al quale ha beneficiato di un incremento del 10% delle proprie capacità edificatorie, lasciando invece il programma negoziale del tutto ineseguito con riguardo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per il secondo lotto, ovvero: il plesso scolastico in area standard e relativo parcheggio (tavola n. 11 e n. 12 della convenzione del 2008); il parcheggio con collegamento con via Euclide e via Petrarca (tavola n. 5 della convenzione del 7/11/2003); l'asservimento ad uso pubblico dell'area di mq. 3.952,82 (art 5-bis della convenzione del 7 novembre 2003, e art. 6 della convenzione del 5 dicembre 2008); l'asfaltatura di via Euclide e via Petrarca; il marciapiede, la pista ciclabile, il filare di alberi e l'illuminazione pubblica sul lato nord di via Fermi; vari elementi di arredo urbano.

III.2. La tesi della ricorrente secondo cui il termine di adempimento sarebbe scaduto il 5 dicembre 2018), è inequivocabilmente contraddetto dalla lettera della convenzione del 2008: l'art. 8, infatti, prescriveva che l'ultimazione delle opere avrebbe dovuto realizzarsi "entro non oltre tre anni dalla data odierna". Non sussiste alcun contrasto con l'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001, recante l'inconferente disciplina dell'efficacia temporale e della decadenza del permesso di costruire. Neppure coglie nel segno la difesa del ricorrente laddove sostiene che il predetto termine sarebbe da considerarsi "non essenziale" ai sensi dell'art. 1457 c.c., giacché il Comune (che prima di escutere la fideiussione ha, comunque, diffidato la società ad adempiere) non chiede la risoluzione della convenzione bensì la sua attuazione. L'inadempimento, del resto, appare definitivo considerato che la società ricorrente, con nota del 18 febbraio 2014, invocando l'intervenuta scadenza della convenzione in data 6 novembre 2013, ha chiesto al Comune la restituzione delle somme incamerate a seguito dell'escussione, dichiarando altresì di "rinunciare" alla proroga triennale dei termini di validità della convenzione di lottizzazione.

III.3. Evitando di addentrarsi nella complessa questione teorica circa la esatta natura giuridica delle convenzioni urbanistiche, importa sottolineare come la disciplina dell'inadempimento sia senza dubbio governata dai "principi (più propriamente dalle regole) in materia di obbligazioni e contratti" (art. 11, comma 2, l. 241/1990). Ciosicché, stante l'inesecuzione delle prestazioni contrattuali dovute dal lottizzante, era onere di quest'ultimo dare la prova della causa non imputabile (cfr. Cass., sez. un., 30 ottobre 2001 n. 13533, secondo cui, in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte, negoziale o legale, del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento). Senonché, il lottizzante non ha controdedotto alcuna cause impeditiva (1218 c.c.) e le ragioni giustificative addotte appaiono del tutto insufficienti ad escluderne la responsabilità.

III.4. Con specifico riguardo alla mancata progettazione e realizzazione dell'edificio scolastico, in primo luogo, è dirimente osservare che, a fronte delle contestazioni operate da ELLE4 circa l'eccessiva lunghezza delle tempistiche per l'approvazione del progetto preliminare (la società ha conseguito l'approvazione del progetto preliminare solo in data 4 agosto 2011), il Comune ha ritenuto di non contestare tale inadempimento prima dello scadere di ulteriori 314 giorni decorrenti dall'approvazione. Il progetto definitivo è stato, poi, presentato in data 10 luglio 2012, ma l'Amministrazione comunale in data 3 agosto 2012 ha richiesto ulteriori elaborati progettuali "necessari a superare le criticità specificatamente segnalate nella predetta nota". La società afferma che tale nota non le sarebbe mai pervenuta, né mai in seguito il Comune si sarebbe peritato di prendere contatti per recapitare la sua comunicazione, e di essere venuta conoscenza dei contenuti di tale atto solo il 20 febbraio 2014. Osserva il Collegio che, in ogni caso, in disparte il fatto che la società avrebbe potuto e dovuto interessarsi spontaneamente delle sorti del procedimento, la volontà della società di non adempiere è palesata dalle seguenti circostanze: - dalla data del 9 maggio 2014 (a partire dalla quale si sostiene di aver acquisito notizia della nota del 3 agosto 2012), la società non ha comunque trasmesso alcun elaborato progettuale; - con la predetta nota del 18 febbraio 2014, è stata persino invocata l'intervenuta scadenza della convenzione.



III.5. Neppure ha fondamento la difesa secondo cui i due lotti sarebbero funzionalmente autonomi, "tant'è che anche il disegno delle urbanizzazioni sarebbe strettamente connesso a ciascuno di essi" (ciò, quantomeno nella prospettiva della ricorrente, le consentirebbe di ritenersi assolta dall'obbligo di eseguire la restante parte delle opere di urbanizzazione pattuite). In senso contrario, il Collegio concorda con la valutazione del Comune secondo cui la suddivisione in lotti doveva esclusivamente consentire l'ordinato svolgimento dell'attività edificatoria, mentre le opere urbanizzazioni erano state progettate per servire l'intero intervento edilizio (si fa il caso dei parcheggi posti nella zona Nord, posti a servizio di tutti e 10 i palazzi realizzati nel lotto sud). Del resto, soltanto la stipulazione unitaria aveva consentito al privato di beneficiare di determinate capacità edificatorie.

III.6. In definitiva la società non ha realizzato alcune fondamentali opere di urbanizzazione ed è venuta meno alla cessione di standard. Avendo la medesima convenzione del 2008 (agli articoli 7 e 8), previsto specificatamente, per il caso di inadempimento del privato, l'esecuzione delle opere in danno da parte Comune, quest'ultimo ha legittimamente escussa la garanzia all'uopo appositamente prestata (art. 9), previa quantificazione del valore delle opere irrealizzate secondo il loro valore attuale di mercato. I criteri di quantificazione (illustrati nella determinazione del 24 maggio 2012), quanto a metodo e parametri di calcolo, non sono stati oggetto di specifica contestazione di controparte. Le ulteriori deduzioni, secondo cui le opere di urbanizzazione concernenti il lotto Nord, sarebbero irrealizzabili e inutili sono apodittiche e, con tutta evidenza, prive di rilevanza giuridica.

IV. Le censure sollevate con i secondi motivi aggiunti del 16 maggio 2014, (avente ad oggetto il provvedimento del 17 marzo 2014 di rigetto della rinuncia alla proroga di efficacia del PL nonché l'ingiunzione a presentare nuova fideiussione), sono parimenti infondate, ragion per cui possono assorbirsi anche in tal caso le eccezioni preliminari di inammissibilità.

IV.1. In primo luogo, è infondata la tesi per cui la convenzione e il piano di lottizzazione sarebbero scaduti, decorso il termine decennale di efficacia, il 7 novembre 2013. L'art. 30 del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (convertito con Legge 9 agosto 2013, n. 98), ai commi 3 e 3-bis, difatti, ha stabilito una proroga triennale sia del "termine di validità" (e la disposizione è entrata in vigore prima della scadenza della convenzione), che dei "termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione". La proroga della convenzione non ha certo eliso "retroattivamente" il già consumatosi inadempimento (del resto, il termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria era scaduto il 5 dicembre 2011).

IV.2. Quanto alla irrilevanza della unilaterale rinuncia formulata da ELLE 4, in data 18 febbraio 2014, e alla persistenza dell'obbligo di corrispondere gli oneri, è sufficiente il richiamo i precedenti della Sezione (in particolare, T.A.R. Lombardia, Sez. II, sent. n. 1337/2013), alla cui stregua, a fronte di una convenzione urbanistica, la sedicente "rinuncia" costituirebbe in realtà un vero e proprio atto di recesso dall'accordo contrattuale, in violazione dell'art. 1372, comma 1, del codice civile e dell'art. 21 sexies della legge 241/1990. Neppure varrebbe, a favore dell'esponente, il richiamo alla giurisprudenza per la quale è ammessa la rinuncia ai singoli titoli edilizi, prima dell'inizio dei lavori, dovendosi distinguere chiaramente quest'ultima ipotesi dal caso in cui, come nella presente fattispecie, l'operatore intende sottrarsi ad una serie complessa di obblighi convenzionali aventi anche rilevanza pubblicistica, attinenti la realizzazione di opere di urbanizzazione ad uso pubblico e la cessione di aree al Comune. Tali considerazioni consentono al Collegio di disimpegnarsi dall'esaminare la (qui sovrabbondante) questione se le obbligazioni previste dalla convenzione di lottizzazione si pongano o meno in relazione sinallagmatica con lo ius aedificandi.

IV.3. Anche il motivo con cui il ricorrente afferma l'illegittimità della pretesa di monetizzare il mancato asservimento della piazza nel lotto Nord, è destituita di fondamento. Secondo la ricorrente questa decisione sarebbe illegittima, perché avrebbe modificato unilateralmente il contenuto della convenzione che avrebbe stabilito solo l'asservimento dell'area e non la sua eventuale monetizzazione, non potendosi ipotizzare che la garanzia operi nei confronti di un adempimento non fungibile.

In senso contrario, si osserva che la società avrebbe dovuto realizzare un immobile da destinarsi a parcheggio interrato per poi asservire ad uso pubblico il sedime sovrastante per realizzarvi una piazza. La mancata realizzazione del parcheggio interrato, evidentemente, ha comportato anche il mancato asservimento della superficie. Il danno per la collettività deriva dal fatto che il Comune dovrà acquistare un'altra area agli stessi fini. Orbene, il Comune non ha violato affatto il contenuto della convenzione del 2008, il cui art. 9 prevedeva dovesse

prestarsi fideiussione a garanzia (non solo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazioni primaria e secondaria) bensì anche (con formula omnicomprensiva) degli "obblighi assunti in base alla presente convenzione". I criteri di quantificazione, poi, sono stati ragionevolmente tratti dal primo comma, lett. a), dell'articolo 46 della l.r. n. 12/2005, il quale stabilisce, per il caso analogo della mancata cessione di aree a standard, la possibilità di esigere una somma "commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree".

V. Le spese di lite seguono la soccombenza come di norma.

P.Q.M.

il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (sez. II), definitivamente pronunciando sul ricorso e sui motivi aggiunti, come in epigrafe proposti,

- dichiara il proprio difetto di giurisdizione in favore del giudice ordinario sulla domanda volta a conseguire l'inibitoria all'escussione della garanzia;

- rigetta per il resto i ricorsi;

- condanna la società ricorrente al pagamento delle spese processuali in favore dell'amministrazione resistente, che si liquidano in € 3.500,00, oltre IVA e CPA come per legge.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 20 febbraio 2015 con l'intervento dei magistrati:

Giovanni Zucchini, Presidente FF

Stefano Celeste Cozzi, Primo Referendario

Dario Simeoli, Primo Referendario, Estensore

DEPOSITATA IN SEGRETERIA l'11/05/2015.