

Convenzione di lottizzazione: occhio ai termini per la decadenza

Il TAR Sicilia che le lottizzazioni convenzionate non sono sine die ma hanno un termine ben stabilito oltre il quale non sono più valide nè impugnabili

di [Redazione tecnica](#) – 19.07.2022

Allo stesso modo del Piano di Lottizzazione, una **Convenzione di lottizzazione** ha **durata decennale** e trascorso questo termine essa perde efficacia.

Convenzioni di lottizzazione: efficacia e decadenza dei termini

A confermarlo è la **sentenza n. 1029/2022 del TAR Sicilia**, pronunciata a seguito del ricorso presentato per l'**esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c.** della convenzione di lottizzazione, stipulata da un comune con la proprietaria di alcune aree interessate dalla realizzazione di **opere di urbanizzazione primaria e secondaria**.

In particolare, sulla zona era prevista l'apertura di alcune strade per la realizzazione di un'area pedonale e nel 1982 era stata stipulata una convenzione di lottizzazione. Con la convenzione, la proprietaria delle particelle interessate si impegnava a cederle gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria. Nel 1993 il Comune aveva invitato la proprietaria a fornire spiegazioni circa la **mancata attuazione degli obblighi** assunti in sede di lottizzazione, senza ottenere riscontro. Nessuna risposta nemmeno a seguito della diffida inviata dall'amministrazione per la **cessione gratuita** delle particelle, con l'avvertimento che in caso di inottemperanza si sarebbe proceduto all'acquisizione coattiva delle aree.

Durata convenzioni di lottizzazione: la sentenza del TAR

Sul punto, il TAR ha spiegato che un giudice non può adottare una sentenza ai sensi dell'art. 2932 c.c. quando il titolo giuridico negoziale posto alla base risulti **già scaduto al momento della pronuncia**, dato che la convenzione è stata stipulata nel 1982 con previsione di un termine finale di anni 10.

In tal senso, diverse sentenze hanno stabilito che:

- la convenzione di lottizzazione è da considerare decaduta con la scadenza del **termine decennale della lottizzazione**. La decadenza (desunta analogicamente dall'art. 17 della l. 1150/1942) produce il limitato effetto per cui le rispettive parti non possono più pretendere l'adempimento delle obbligazioni assunte - e non onorate - con la convenzione;
- le **lottizzazioni convenzionate** non possono avere l'efficacia di condizionare a tempo indeterminato la pianificazione urbanistica futura, quindi va individuato un termine di durata massima della convenzione di lottizzazione pari a 10 anni, mutuando il termine di cui all'art 16, l. u. concernente i **piani particolareggiati**; per cui in caso di parziale attuazione del piano di lottizzazione (fattispecie non espressamente disciplinata dall'art. 28, l. n. 1150 del 1942) deve trovare attuazione per analogia l'art. 17 della legge n. 1150/1942, con la conseguenza che per la parte in cui il piano di lottizzazione non è stato attuato, lo stesso decade alla scadenza del termine.

Il termine non si interrompe con una diffida: quest'ultima può, sul piano civilistico sostanziale, interrompere il **termine di prescrizione del diritto ad agire in giudizio**, ma non già interrompere o sospendere il termine convenzionale stabilito dalle parti. La diffida, sul piano negoziale, ha infatti valore unicamente nel senso di rendere grave l'inadempimento dell'altra parte e non già anche nel senso di spostare in avanti il termine dell'adempimento stesso.

Il ricorso è stato quindi respinto perché la convenzione di lottizzazione, che ha durata decennale, era decaduta, senza lasciare spazio alla possibile esecuzione specifica del contratto ex art. 2392 del codice civile.