

# Per le opere di urbanizzazione non a regola d'arte, quali sono le responsabilità?

I vizi per difetti costruttivi riscontrati nell'opera si addebitano alla ditta lottizzante, anche se non da essa materialmente eseguiti

di [Giorgio Tacconi](#) – 22.09.2025

Il Tar Marche, nella sentenza n. 143 del 3 marzo 2025, chiarisce le responsabilità per gli obblighi derivanti da una **convenzione di lottizzazione**, in cui la titolare di una ditta individuale si era impegnata con il Comune a costruire **opere di urbanizzazione**: nello specifico un tratto di strada, a regola d'arte e in **conformità al progetto** approvato a suo tempo dal Comune.

## Opere di urbanizzazione non a regola d'arte: il caso

Il Comune chiedeva la condanna al **risarcimento dei danni subiti** in conseguenza dell'**inadempimento di tali obblighi**, in quanto la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste (nella fattispecie, un tratto stradale) **non era avvenuta a regola d'arte**. Il tratto stradale, inoltre, risultava usurato in misura significativa e richiedeva un importante intervento di manutenzione. La causa determinante dei vizi riscontrati sul manto stradale stava nella **marcata differenza** tra lo spessore indicato nelle **tavole del progetto** a suo tempo presentato dalla ditta lottizzante e lo spessore **effettivamente riscontrato in loco**.

La strada era stata **ultimata nel 1999**, **collaudata** con esito favorevole nel **giugno 2000** e subito aperta al traffico. La **denuncia dei vizi** era avvenuta solo il **24 marzo 2004** e questo, per la titolare della ditta, faceva **decadere l'amministrazione da qualunque azione**, visto che, ai sensi dell'art. 1669, comma 2, Codice Civile, si può esercitare l'azione nei riguardi dell'appaltatore **entro un anno dalla denuncia del vizio**. Inoltre, alla data di notifica del ricorso era decorso anche il **termine di prescrizione decennale**, il quale ha iniziato a decorrere dalla data di ultimazione dell'opera o almeno dalla data del collaudo. In ogni caso, la tesi difensiva era che **nessun inadempimento della convenzione** poteva essere addebitato **alla ditta lottizzante**, visto che il Comune al momento della cessione delle aree **nulla aveva eccepito** in merito alla rispondenza delle opere realizzate al progetto a suo tempo approvato.

## Inadempimento degli obblighi e prescrizione

La sentenza inquadra la convenzione di lottizzazione fra gli **accordi sostitutivi di provvedimento** e dunque, ai sensi dell'art. 11, comma 2, della legge n. 241/1990, ad essa si applicano i **principi civilistici in materia di obbligazioni e contratti**, in quanto compatibili. Pertanto, **se il Comune intendeva contestare alla ricorrente** l'inadempimento degli obblighi di fare previsti nella convenzione, sarebbe venuta in rilievo la disciplina dell'**inadempimento del contratto** di cui all'art. 1453 c.c. e quella relativa all'**esecuzione in forma specifica** degli obblighi di fare di cui all'art. 2931 c.c.

Per quanto riguarda la **prescrizione**, essendo previsto in convenzione che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione avrebbe dovuto essere ultimata **entro e non oltre dieci anni** dalla stipula della stessa, l'inadempimento avrebbe potuto essere imputato alla ditta solo se le opere di urbanizzazione **non fossero state realizzate entro il predetto termine**. Infatti solo **da quel momento** sorgeva il diritto del Comune di richiedere la **cessione delle aree** o, in caso di mancata esecuzione delle opere, per pretendere **l'adempimento forzoso**.

La giurisprudenza amministrativa afferma che il **termine prescrizionale** per contestare l'inadempimento degli obblighi discendenti da una convenzione di lottizzazione inizia a decorrere **dalla data di scadenza del termine** entro il quale il lottizzante avrebbe dovuto realizzare le opere di urbanizzazione. Il termine prescrizionale ordinario risulta **pienamente rispettato dal Comune** ai sensi dell'art. 2943 c.c., poiché il decorso della prescrizione è **interrotto dalla proposizione della domanda giudiziale**.

## Vizi e responsabilità della ditta lottizzante e del collaudatore

Il Tar Marche sottolinea che i **vizi riscontrati nell'opera di lottizzazione** (fessurazioni del manto bituminoso e avvallamenti dovuti alla riduzione dello spessore della massiciata stradale realizzata rispetto alle misure evincibili dal progetto, nonché all'utilizzo di materiali di qualità mediocre o scadente) sono **da addebitare**

**alla ditta lottizzante**, anche se i lavori **non sono stati da essa materialmente eseguiti**. Ciò si deve al fatto che è il lottizzante a dover garantire al Comune la **perfetta rispondenza** delle opere realizzate alle **previsioni del piano di lottizzazione** e alle regole dell'arte (rivalendosi semmai sull'**appaltatore** nel caso in cui le opere manifestino successivamente **vizi occulti**).

Quando si assiste a fessurazioni e sprofondamenti della massicciata vengono in rilievo **difetti costruttivi**, visto che una strada deve essere progettata e realizzata in modo da **soportare i carichi prodotti dalla circolazione di tutti i veicoli** abilitati a circolare su quella strada. Pertanto, se sulla strada in questione potevano circolare **anche i mezzi pesanti**, la ditta lottizzante doveva progettare e poi realizzare l'opera **tenendo conto di tale circostanza**.

Il fatto che **il Comune abbia designato il collaudatore** non esclude la **responsabilità della ditta lottizzante**, visto che nella specie si tratta di **vizi occulti**, non rilevabili al momento dell'effettuazione del collaudo. Un collaudatore **non è tenuto ad eseguire tutte le prove** e le verifiche tecniche possibili (ivi incluse le cd. **prove distruttive**) laddove in sede di collaudo non emergano **problematiche degne di approfondimento**. In ogni caso, le **eventuali omissioni** del collaudatore (siano esse dolose o colpose) **non fanno venire meno l'inadempimento** dal punto di vista civilistico.

La sentenza, in conclusione, afferma la **responsabilità della ditta individuale** per **inadempimento degli obblighi** assunti con la sottoscrizione della convenzione di lottizzazione, dal che consegue l'accoglimento della domanda di condanna della stessa a risarcire il Comune per **equivalente monetario dei danni** cagionati dall'inadempimento.

Articolo tratto da *Teknoring*