

N. 00279/2012 REG.PROV.COLL.
N. 00252/2010 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia
sezione staccata di Catania (Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 252 del 2010, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

██████████ Spa, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avv. Giulia Nicolosi, Salvatore Cittadino, con domicilio eletto presso Giulia Nicolosi in Catania, via Pietro Verri,9;

contro

Comune di Mascalucia, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Donato De Luca, con domicilio eletto presso Donato De Luca in Catania, via Lago di Nicito,14;

per l'annullamento

quanto al ricorso introduttivo e al primo ricorso per motivi aggiunti:

- della determinazione del contributo concessorio (in asserita esecuzione della L. 10/1977 e s.m.i. di 3.896.225,62, fatto salvo

conguaglio ai sensi dell'art. 17 della l.r. 4/2003 in base all'adeguamento annuale del contributo concessorio ed all'effettiva consistenza e costo delle opere realizzate), contenuta nel provvedimento unico del responsabile della struttura S.U.A.P. del Comune di Mascalucia n.1/2009 prot. N. 17803 del 22.5.2009, con il quale la società ricorrente è stata, su sua richiesta, autorizzata a realizzare e mettere in esercizio un centro sportivo con annesso strutture ricettive e di servizio in Mascalucia località Torre del Grifò via Magenta s.n. ed ove occorra della relazione istruttoria dell'ufficio urbanistica prot. N.1106 del 15.1.2009 con la quale è stato determinato il predetto contributo concessorio, della determinazione n. 494 del 16.3.2009 del responsabile SUAP e della delibera del C.C. n. 25 del 4.4.2009.

e per l'accertamento all'esenzione degli oneri concessori di cui sopra o in subordine del diritto alla riduzione degli stessi.

quanto al secondo ricorso per motivi aggiunti:

- del provvedimento adottato dal Capo Area Pianificazione Territoriale del Comune di Mascalucia, prot. 18928 del 17.6.2010, avente ad oggetto: *"Costruzione di un centro sportivo in località Torre del Grifo, pratica 46/07. Oneri di urbanizzazione. Polizza fideiussoria n. UR0606760"*, con cui si intima alla società ricorrente, il pagamento della seconda rata degli oneri di urbanizzazione avente scadenza il 22.1.2010 oltre la sanzione pari ad 1/3 del contributo dovuto pari ad € 324.684,87.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Mascalucia;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 17 novembre 2011 il Primo Referendario dott. Agnese Anna Barone e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

In data 09/08/2008, la società [REDACTED] s.p.a. ha presentato allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Mascalucia, un progetto di variante allo strumento urbanistico ex art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e s.m.i., per la realizzazione di un centro sportivo da realizzarsi presso la C.da Torre del Grifò, identificato in catasto Terreni al Foglio 9, particelle 110-121-29-31-32-871-256-126-258-255-33-142-40-41-42 ricadente in zona E agricola del vigente Piano Regolatore Generale.

In data 11/12/2008 e poi in data 15/01/2009 si sono tenute due sedute di Conferenza di Servizi, nelle quali la proposta progettuale della società proponente ha ottenuto il parere favorevole della Soprintendenza ai BB.CC.AA., del Genio Civile di Catania, dell'Azienda USL3 Servizio Igiene Pubblica, dell'Azienda USL3 Servizio Sicurezza del Lavoro, dei Vigili del Fuoco di Catania, della Provincia Regionale di Catania, dell'Assessorato Regionale Territorio

e Ambiente - Dip. Urbanistica e dell'Ufficio Tecnico Comunale. La proposta di deliberazione è stata approvata con delibera n. 50 del 03.04.2009 della G.M. del Comune di Mascalucia.

Con atto unilaterale d'obbligo del 30.04.2009, la società ricorrente si è obbligata a realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria all'esterno del comparto d'intervento e a partecipare, sino alla concorrenza massima di €500.000,00 alla realizzazione di un'opera di pubblico interesse da realizzare su terreno di proprietà del Comune di Mascalucia. In data 07/05/2009 è stato sottoscritto l'atto di vincolo a parcheggio, e con delibera n. 25 del 4.4.2009 il Consiglio Comunale di Mascalucia ha approvato il progetto; infine, con provvedimento unico del responsabile del S.U.A.P. del Comune di Mascalucia n.1/2009 prot. n. 17803 del 22.5.2009, la società ricorrente è stata definitivamente autorizzata a realizzare il centro sportivo con annesse strutture ricettive e di servizio.

Con tale ultimo provvedimento, il Comune di Mascalucia ha determinato e chiesto il pagamento del contributo concessorio nella misura di € 3.896.225,62, in conformità a tabelle parametriche di rivalutazione per l'anno 2009, che la società ricorrente assume come non ancora recepite dal Consiglio Comunale. Tale determinazione è stata contestata con nota del 13.03.2009 prot. 9120, nella quale è stato evidenziato: 1) che la società non è tenuta alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, avendo realizzato direttamente le opere di urbanizzazione; 2) che, comunque, dal computo effettuato dall'ente

dovevano essere scomputate le spese per le opere di urbanizzazione realizzate direttamente dalla società ricorrente e individuate nell'atto unilaterale d'obbligo per un importo superiore a € 100.000,00 e 3) che, in ogni caso, gli oneri sono stati erroneamente determinati, utilizzando tabelle parametriche non ancora approvate dal Consiglio Comunale.

Con ricorso introduttivo, la società ricorrente ha quindi impugnato il provvedimento indicato in epigrafe limitatamente alla parte in cui impone la corresponsione degli oneri di urbanizzazione deducendo, in unico articolato motivo di ricorso le censure di violazione di legge per erronea applicazione della legge n. 10/1977, come sostituita dal D.P.R. 380/2001 e dell'art. 17 della l.r. n.4/2003, erronea applicazione delle determinazioni assunte dalla stessa amministrazione comunale, eccesso di potere per erronea valutazione dei presupposti e carenza di istruttoria.

Dopo aver ricostruito la natura e la finalità del costo di costruzione degli oneri di urbanizzazione, la società ricorrente afferma di dover essere esonerata dal contributo per opere di urbanizzazione avendo realizzato in proprio le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre alle opere espressamente previste nell'atto unilaterale d'obbligo (allargamento della Via Magenta, realizzazione di marciapiede, potenziamento della pubblica illuminazione e potenziamento della fognatura di acque bianche) e che *"erroneamente non è stata prevista la realizzazione diretta di altre opere di urbanizzazione"* (pag 7 ricorso introduttivo).

Aggiunge parte ricorrente che, in ogni caso, la determinazione del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione è stata erroneamente calcolata, sia sotto il profilo dell'utilizzazione di tabelle parametriche di adeguazione agli oneri di urbanizzazione per il 2009 non ancora approvate dal C.C., sia sotto il profilo dell'utilizzazione di parametri difformi dalla natura e dalla destinazione dei fabbricati presi in considerazione, che secondo parte ricorrenti andrebbero tutti ricondotti ad interventi residenziali in zona agricola, con applicazione del relativo coefficiente (€ 13,90 x MC).

In particolare, la società ricorrente contesta che:

- all'edificio destinato ad ospitare gli atleti della prima squadra e alla foresterie giovani atleti, è stato applicato, senza alcuna motivazione, il parametro di calcolo degli insediamenti turistici nelle zone turistico ed alberghiere e quindi si è erroneamente calcolato l'importo di € 40,82 per MC;
- all'edificio destinato a sede sociale del [REDACTED] e all'edificio Polifunzionale sono stati erroneamente applicati i coefficienti dei centri commerciali e direzionale realizzati in zona D2;
- all'alloggio del custode è stato applicato il coefficiente proprio di un edificio residenziale realizzato in zona A o B, peraltro erroneamente calcolato, giacché trattandosi di un edificio di MC 560, anche volendo l'erroneo coefficiente individuato dall'amministrazione in € 45,92 a MC, si determinerebbe un importo complessivo di € 25.715,20, comunque inferiore ad € 29.327,39 indicato nel provvedimento impugnato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con un primo ricorso per motivi aggiunti la società ricorrente ha indicato e precisato le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione (strade e parcheggi, fognature e impianto di depurazione delle acque reflue, rete idrica, elettrica, telefonica e del gas, illuminazione stradale e 50.000 mq. di parco) per le quali dovrebbe essere integralmente esonerata dal pagamento degli oneri di urbanizzazione, affermando che, in ogni caso, l'intervento che la società ricorrente è stata autorizzata a realizzare è una lottizzazione che riguarda un complesso insediativo autonomo e che, pertanto, l'esonero del pagamento degli oneri di urbanizzazione discende direttamente dalla norma contenuta nell'art. 15 della l.r. n. 71/1978.

Con ordinanza n. 449/2010 è stata sospesa l'esecutività del provvedimento impugnato *"limitatamente all'importo relativo ai residui oneri di urbanizzazione"*; tale ordinanza è stata riformata in sede di appello dall'ordinanza del C.G.A. n. 516/2010 che ha ulteriormente limitato la sospensione fino all'importo di € 100.000,00.

Con un secondo ricorso per motivi, la società ricorrente ha impugnato il provvedimento del 17.6.2010, con il quale il Comune di Mascalucia ha intimato il pagamento della seconda rata degli oneri di urbanizzazione avente scadenza il 22.1.2010, senza operare neanche il conguaglio indicato nella stessa ordinanza del C.G.A. e di una sanzione di 1/3 del contributo dovuto pari ad € 324.684,87. Nel ricorso sono articolate le seguenti censure:

- violazione di legge per mancata applicazione dell'art. 7 della l.r. n. 6 del 23.3.2010 che prevede la riduzione del 20% degli oneri di

urbanizzazione nel caso in cui l'intervento costruttivo preveda (come nella fattispecie in esame) l'adozione di sistemi di isolamento sismico ai sensi del cap. 7.10 (costruzioni e ponti con isolamento e/o dissipazioni) delle Nuove Norme Tecniche per le costruzioni di cui al Decreto Ministero delle infrastrutture del 14/01/2008;

- violazione di legge per erronea applicazione dell'art. 50 della l.r. 27.12.1978 n. 71 ed eccesso di potere per illogicità e contraddittorietà manifesta e per erronea valutazione dei presupposti: mancherebbe il presupposto per l'applicazione della sanzione, non essendo configurabile alcun ritardo, per effetto delle ordinanze cautelari;

- elusione dell'ordinanza del C.G.A. n. 516 del 10.6.2010 che aveva immediatamente sospeso l'esecutività dei provvedimenti impugnati fino all'importo di € 100.000,00.

La società ha quindi concluso chiedendo:

- l'accertamento della non debenza degli oneri di urbanizzazione in applicazione dei principi generali in base ai quali la realizzazione delle opere di urbanizzazione comporta l'esonero del pagamento degli oneri di urbanizzazione e in applicazione dell'art. 15 della l.r. 71/1978, posto che l'intervento della società ricorrente è qualificabile in termini di "lottizzazione in ambito chiuso".

- la compensazione degli oneri dovuti (e comunque determinati utilizzando parametri corretti) con quanto già anticipato dal [REDACTED] per le opere di urbanizzazione realizzate sia all'interno sia all'esterno del realizzando complesso.

Con ordinanza cautelare n. 1042/2010 della Sezione è stata sospesa

l'esecutività del provvedimento impugnato con il secondo ricorso per motivi aggiunti, limitatamente all'irrogazione della sanzione pecuniaria.

L'amministrazione comunale si è costituita in giudizio per resistere al ricorso, controdeducendo alle singole censure formulate nel ricorso introduttivo e nei ricorsi per motivi aggiunti. In particolare il Comune - richiamando i principi di onerosità dei titoli edilizi - ha rilevato l'infondatezza della pretesa di parte finalizzata all'esonero dal pagamento del contributo per oneri concessori, evidenziando l'estraneità del progetto in questione rispetto alla fattispecie di lottizzazione in ambito chiuso di cui all'art. 15 della l.r. 71/78. Il Comune a tale riguardo - dopo aver evidenziato le differenze tra il procedimento di approvazione della variante ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98, e i procedimenti finalizzati all'approvazione di piani di lottizzazione - ha rimarcato come, nella vicenda in esame, la società si fosse limitata a chiedere rispettivamente, il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione delle opere raffigurate nell'allegato progetto, nonché l'applicazione del procedimento di cui al d.p.r. 447/98, "comportando il progetto una variante allo strumento urbanistico" e non l'approvazione di un piano di lottizzazione che differirebbe dal provvedimento ex art. 5 del d.p.r. 447/98, tanto dal profilo oggettivo che dal profilo soggettivo.

La società ha replicato a tali assunti sostenendo di aver richiesto il rilascio "dell'autorizzazione a lottizzare un' area", con il procedimento di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 (allegando, a titolo

esemplificativo, alcune convenzioni di lottizzazione rispettivamente di un centro commerciale e di un insediamento industriale nelle quali - sulla base di scelte e determinazioni di altri Comuni - i lottizzanti sono stati espressamente esonerati dal pagamento degli oneri di urbanizzazione).

Le parti hanno successivamente scambiato memorie e documenti e alla pubblica udienza del 17 novembre 2011, il ricorso è stato posto in decisione.

DIRITTO

1. La controversia concerne la corretta quantificazione degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione da parte della società ricorrente di un centro sportivo composto da quattro campi di calcio con annessi servizi, un edificio polifunzionale destinato a centro benessere, ristorante ed esercizi commerciali e diversi edifici destinati a sede sociale di [REDACTED] s.p.a., alloggi, foresteria e alloggio del custode. Nel ricorso si lamenta il mancato riconoscimento della realizzazione di opere di urbanizzazione già realizzate o realizzande dalla società da scomputare dagli oneri dovuti. In particolare, la società sostiene che la realizzazione diretta di una serie di opere, meglio precisate in punto di fatto, costituisce sicuro indice di una necessaria urbanizzazione di un'area (che in precedenza aveva una destinazione agricola, mutata con la variante adottata), secondo le modalità previste dall'art. 15 della legge regionale n. 71 del 1978, che riguarda tutti i complessi insediativi autonomi in ambito chiuso, in altre parole quegli insediamenti le cui opere di

urbanizzazione sono destinate ad essere utilizzate solamente dai residenti all'interno dell'intervento lottizzatorio. Sulla base di quest'ultima disposizione conclude, quindi, circa l'esistenza di un vero e proprio diritto ad ottenere l'esonero dal pagamento degli oneri accessori, richiamando un precedente della Sezione (sentenza n.800/2009) nel quale è stato affermato che *"nel caso di lottizzazioni in ambito chiuso ex art. 15 LR 71/78, non trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 14 L.R. 71/78, che disciplinano la cessione di aree per urbanizzazione secondaria ricadenti all'interno della lottizzazione medesima e che, per le opere di urbanizzazione secondaria, non sono dovuti al Comune i relativi oneri, ma solamente il contributo sul costo di costruzione di cui alla legge 10/77."* In via subordinata, sono stati anche contestati le modalità e i criteri utilizzati per la determinazione degli oneri accessori, nonché l'applicazione della sanzione per ritardato pagamento.

2. Prima di affrontare le varie questioni di diritto è necessaria qualche precisazione in punto di fatto.

La realizzazione dell'opera è stata approvata con il procedimento previsto dall'art. 5 del D.P.R. 447/1998, il cui provvedimento conclusivo è stato adottato dal S.U.A.P. con nota prot n. 17803 del 22/05/2009 (provvedimento impugnato in *parte qua*), previa sottoscrizione, da parte della società ricorrente, di atto unilaterale d'obbligo del 30/04/2009. Nel predetto atto, *"finalizzato a disciplinare i rapporti tra il [redacted] s.p.a. ed il Comune di Mascalucia"* sono contenute le seguenti disposizioni:

"ARTICOLO 3 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A

CARICO DELLA ██████████ S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli oneri della ditta esecutrice (...) consistono:

- nella realizzazione a propria cura ed anticipandone le spese, delle opere di urbanizzazione primaria all'esterno del comparto di intervento (...) fino alla concorrenza massima di €100.000,00

- nella realizzazione a proprie cure e spese di una piscina comunale o impianto sportivo equipollente (...), comunque con un'incidenza di spesa sino alla concorrenza massima di €500.000,00 e cessione della stessa a titolo definito al Comune di Mascalucia (...);

- nella corresponsione degli oneri concessori nella misura dovuta per legge e determinata in dipendenza del criterio afferente alla tipologia e alla natura dell'insediamento.

I termini e le modalità di adempimento delle suddette obbligazioni sono precisati negli articoli seguenti.

ARTICOLO 8 – CESSIONE GRATUITA E/O ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE DESTINATE A OPERE DI URBANIZZAZIONE/MONETIZZAZIONE

La società esecutrice si obbliga a cedere al Comune di Mascalucia, a titolo gratuito, l'area ubicata all'esterno del centro sportivo e destinata all'opera pubblica di urbanizzazione (strada) (...)

ARTICOLO 9- REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Società ██████████ s.p.a. si obbliga a realizzare, a propria cura ed anticipandone le spese (...) le seguenti opere di urbanizzazione:

1) allargamento della via Magenta (...)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 2) marciapiedi della larghezza di m.l. 1,50;
- 3) Potenziamento della pubblica illuminazione;
- 4) Potenziamento delle acque bianche.

Si specifica che la ██████████ cederà a titolo gratuito l'area ove saranno realizzate le opere di urbanizzazione. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, verrà effettuata a cura della ██████████ s.p.a. la quale anticiperà le spese per l'esecuzione delle opere medesime. Quanto oggetto di anticipazione, sarà successivamente compensato con il credito vantato dal Comune di Mascalcucia a titolo di oneri concessori per la realizzazione del centro Sportivo nella misura dovuta come per legge ed all'oggetto determinata in dipendenza del criterio afferente al tipologia e alla natura dello insediamento.

Solo qualora il costo effettivo di realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra specificato fosse inferiore al costo tabellare degli oneri di urbanizzazione

(...)

Le obbligazioni come sopra assunte, faranno parte integrante delle modalità della concessione edilizia"

Quindi, con il predetto atto la società ricorrente si è obbligata:

- 1) a corrispondere gli oneri concessori nella misura dovuta per legge (art. 3);
- 2) a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione descritte negli artt. 8 e 9 (in pratica il progetto riguardante l'allargamento e la sistemazione di via Magenta), sino alla concorrenza massima di € 100.000,00 (importo scomputabile dalla quota di oneri dovuti secondo quanto precisato nell'art. 9);
- 3) a realizzare una piscina o di un altro impianto di valore economico

pari a € 500.000,00 (opera non rientrante tra le opere di urbanizzazione e quindi esclusa dallo scomputo).

Orbene, il predetto atto unilaterale d'obbligo - che si configura come un atto facente parte del procedimento che porta al rilascio della concessione edilizia - determina con l'impegno sottoscritto dalla società ricorrente il contenuto dei relativi obblighi. In particolare, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione e la sua misura sono stati oggetto dell'assunzione di un'obbligazione che non può essere modificata unilateralmente da parte del soggetto onerato, assumendo che la "erroneamente" non è stata concordata con l'amministrazione la realizzazione diretta di altre opere di urbanizzazione.

Secondo giurisprudenza consolidata, l'art. 16, comma 2, del d.p.r. n. 380/2001 (che ha riprodotto l'art. 11, comma 1, della legge n. 10/77) consente al privato di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione in alternativa al pagamento dei connessi oneri (con possibilità quindi di ottenerne poi lo scomputo da quanto deve pagare a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), ma tale facoltà ha effetto soltanto se la proposta del privato sia accettata dal Comune secondo le modalità e le garanzie dettate dal medesimo e previste in una convenzione o in un atto unilaterale d'obbligo.

La concessione edilizia è, infatti, normalmente onerosa, tranne le tassative ipotesi di gratuità che, nella specie, non sussistono e non vengono, comunque, invocate. Gli oneri di urbanizzazione sono previsti, infatti, a carico del costruttore, quale prestazione patrimoniale, a titolo di partecipazione di al costo delle opere di

urbanizzazione connesse alle esigenze della collettività che scaturiscono dagli interventi di edificazione e dal maggior carico urbanistico che si realizza per effetto della costruzione. Detti oneri prescindono dall'esistenza o meno delle opere di urbanizzazione e vengono determinati indipendentemente sia dall'utilità che il concessionario ritrae dal titolo edificatorio, sia dalle spese effettivamente occorrenti per realizzare siffatte opere. La partecipazione del privato a tali spese, quando ottiene la concessione a costruire, si atteggia quindi come assunzione di una quota dei costi della vocazione edificatoria impressa al territorio, e trova giustificazione nel beneficio, economicamente rilevante in termini di valore del suolo, che il privato medesimo riceve per effetto della concreta attuabilità del suo progetto di costruzione (giurisprudenza uniforme cfr., tra le tante, Cons. St., sez. IV, 21 aprile 2009, n. 2581 e sez. V, 23 gennaio 2006, n. 159).

Inoltre, pur essendo previsto che il soggetto che richiede il permesso di costruire, a scomputo totale o parziale della quota dovuta a titolo di contributo di costruzione, può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, tale iniziativa è, sempre subordinata ad una valutazione del Comune. In tal senso, la giurisprudenza ha precisato che l'ammissione allo scomputo costituisce oggetto di una valutazione ampiamente discrezionale da parte dell'amministrazione (che ben può optare per soluzioni diverse senza obbligo di specifica motivazione) ed un vero e proprio diritto sorge in capo al privato

proponente allorché, a fronte della realizzazione da parte sua di opere di urbanizzazione ovvero dell'impegno a realizzarle, vi sia stato un espresso atto di "accettazione" consensuale da parte della stessa amministrazione. (Sez. IV, 21 aprile 2008 n. 1811).

Premesso ciò, va rilevato come, nel caso in esame, la società ricorrente fosse perfettamente consapevole (avendo assunto i relativi obblighi), della corresponsione degli oneri concessori, con possibilità di scomputo nei soli limiti accettati dalla controparte pubblica, quindi, sino alla concorrenza di € 100.000, 00.

3. La ricorrente si sofferma molto nelle sue difese nel sostenere, che in ogni caso, non sono dovuti oneri di urbanizzazione, giacché la realizzazione del centro sportivo integrerebbe una lottizzazione in ambito chiuso - le cui opere di urbanizzazione sono destinate ad essere utilizzate solamente dai residenti all'interno dell'intervento lottizzatorio - per la quale, quindi, non sarebbero dovuti oneri di urbanizzazione, in conformità all'art. 15 della l.r. 71/1978 (*"Per i piani di lottizzazione che riguardino complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione di cui al precedente art. 14 non dovrà precedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nell' art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e nell' art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, ricadenti all' interno del complesso. Rimane a carico del lottizzante l' esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed impianti necessari all' insediamento, nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10. Restano salve le altre disposizioni contenute nel precedente*

art. 14.”).

In tal senso parte ricorrente precisa di aver espressamente chiesto l'autorizzazione a lottizzare un'area non edificata per la realizzazione di un complesso, dove concentrare la propria attività societaria, amministrativa e sportiva, con l'obiettivo di creare un polo per la pratica sportiva, in ambito chiuso ed in variante allo strumento urbanistico vigente con le procedure previste dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e s.m.i.

Va, in primo luogo, rilevato come quest'ultima affermazione sia smentita dalla documentazione presente agli atti di causa, dalla quale risulta che con istanza del 08/08/2008 la società ha chiesto il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di un centro sportivo e con successiva nota del 04/09/2008 ha integrato la predetta domanda precisando di volersi avvalere della procedura di cui all'art. 5 del DPR 447/1998 (cfr. documenti depositati in data 06/07/2011 dal Comune resistente), senza fare alcun riferimento ad alcun piano di lottizzazione.

In secondo luogo, va precisato che l'art. 15 della legge regione siciliana n. 71 del 1978, contenuto nel titolo secondo della legge dedicato all'analisi degli strumenti attuativi urbanistici e cioè ai piani particolareggiati ed ai piani di lottizzazione, contiene una disciplina riguardante *tutti* “i piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo”, senza dettare alcun criterio specifico di individuazione di tali complessi e lasciando così all'interprete il compito di valutare l'applicabilità della norma a ciascun caso concreto. Né la Circolare

dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente del 3 febbraio 1979 contiene alcuna catalogazione specifica delle opere rientranti nel concetto di complesso insediativo ad uso collettivo, limitandosi ad indicare a titolo esemplificativo i campeggi (peraltro espressamente qualificati in tal senso da un'espressa previsione legislativa, l'art. 2 della l.r. n.14/1982) e gli alberghi quali ipotesi riferibili al concetto astratto di lottizzazione in ambito chiuso, senza però dettare alcuna limitazione tassativa.

La norma, tuttavia, pone un criterio certo, obiettivo ed inequivocabile costituito dall'approvazione o comunque dalla presenza di un piano di lottizzazione che, viceversa, non è ravvisabile nella fattispecie in esame.

Tale conclusione è avvalorata dal contenuto della relazione istruttoria e nel parere rilasciato dall'UU.OO. pianificazione territoriale e servizi per l'urbanistica del Comune di Mascali nel quale si legge che "... la viabilità si snoda attraverso la strada provinciale 157 (via Ombra) dalla quale si dirama la via Magenta, strada comunale con sezione di circa 6 metri, senza marciapiedi, ma fornita di sottoservizi (rete elettrica, idrica, del gas e telefonica) e impianto di pubblica illuminazione" (pag 2) e che "... l'area può essere facilmente urbanizzabile in quanto già esistono delle opere di urbanizzazione (reti dei principali servizi) che sono state di recente potenziate da interventi di piani di lottizzazione di iniziativa privata (fognatura bianca, impianto di illuminazione)".

Pertanto, si può certamente escludere che negli atti nel procedimento di variante si sia fatto riferimento all'approvazione di un piano di

lottizzazione o di altro piano attuativo. Nemmeno l'invocata circostanza dell'avvenuta realizzazione di opere di urbanizzazione (parcheggi, fognature, rete idrica per acqua potabile con relativo serbatoio di accumulo; rete del gas; rete elettrica in media tensione etc.) può far considerare il complesso intervento come un'opera di urbanizzazione, trattandosi di opere necessarie per la normale fruizione di un complesso edilizio di estese dimensioni, tutte a beneficio della realizzazione del centro sportivo e con nessun riflesso diretto (peraltro non dimostrato) per la collettività. Viceversa, è proprio la realizzazione della nuova struttura e delle ricadute sociali sul territorio in termini di contributo occupazionale (cfr. pag 9 della relazione tecnica illustrativa) che potrà determinare una futura, nuova urbanizzazione anche di carattere residenziale per coloro che vi lavorano, il che comporta che il Comune si dovrà addossare altri oneri di urbanizzazione per finalità pubbliche.

Per quanto sopra, il ricorso nella parte in cui è finalizzato all'accertamento dell'esonero o dello scomputo totale del valore delle opere di urbanizzazione è infondato e va respinto, poiché negli atti tutti della procedura non è stato previsto e concordato alcuno scomputo ulteriore rispetto a quello esplicitamente determinato nella misura di € 100.000,00, che una volta verificata l'avvenuta realizzazione della strada nei termini pattuiti dovrà essere detratto dalla somma dovuta dalla società ricorrente.

4. In via subordinata, la società ricorrente ha contestato le modalità di determinazione del contributo sia sotto il profilo dell'applicazione di

parametri relativi al 2009, non ancora approvati dal Consiglio comunale, sia sotto il profilo dell'erronea applicazione di coefficienti non corrispondenti alla naturale destinazione presi in considerazione. Si fa riferimento in particolare, 1) all'edificio destinato ad ospitare gli atleti della prima squadra e alla foresteria giovani atleti che è stato considerato alla stregua di un insediamento turistico nelle zone turistico ed alberghiere, 2) alla sede del [REDACTED] e all'edificio Polifunzionale, considerati come se fossero centri commerciali e direzionale realizzati in zona D2 e 3) all'alloggio del custode al quale è stato applicato il parametro degli edifici residenziali. Inoltre, parte ricorrente contesta la circostanza che nella determinazione degli oneri non si sia tenuto conto della detrazione del 20% previsto dall'art. 7 della l.r. 6/2010 per gli edifici che impiegano determinati sistemi di isolamento sismico.

Le questioni vanno risolte facendo applicazione del principio in base al quale la determinazione del contributo di costruzione deve avvenire esclusivamente sulla base delle norme di legge che dettano i criteri di calcolo, *"norme che vanno rigorosamente rispettate anche in osservanza del principio di cui all'art. 23 della Costituzione, secondo il quale nessuna prestazione patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge"* (Cons. St., sez. V, 21 aprile 2006 n. 2258). La determinazione degli oneri, dunque, è il risultato di un calcolo materiale operato sulla base di parametri rigorosamente stabiliti dalla legge e dalle disposizioni applicative degli enti territoriali competenti, che deve essere quantificato delle tariffe in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo. Sotto questo

aspetto, va ritenuta legittima l'applicazione degli oneri di urbanizzazione per il 2009 (approvati dal C.C. con deliberazione n. 58 del 30.09.2009).

5. Per quanto riguarda, invece, i parametri utilizzati dall'amministrazione per calcolare l'incidenza degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, relativi agli insediamenti residenziali, turistici, commerciali e direzionali, va rilevato che, la destinazione urbanistica della zona, nel caso di specie la destinazione ad attività produttive per effetto dell'approvazione della variante, non costituisce l'unico presupposto genetico dell'obbligazione di corrispondere il contributo per opere di urbanizzazione, ma uno dei coefficienti per la determinazione della sua entità, connessa ad una serie di molteplici fattori e, in primo luogo, alla natura e alle destinazioni dell'edificio. Di conseguenza, se l'applicazione del parametro residenziale di centro direzionale realizzato in zona D2 (come risultante per effetto dell'approvazione della variante) è sicuramente coerente con la natura della sede della società per azioni [REDACTED] e con la natura dell'edificio polifunzionale (destinato a ristorante, attività commerciali, palestre, zone benessere), lo stesso non può dirsi relativamente al parametro di calcolo degli insediamenti turistici nelle zone turistico ed alberghiere applicato all'edificio destinato ad ospitare gli atleti della prima squadra e alla foresteria giovani atleti e al parametro di edificio residenziale realizzato in zona A o B applicato all'alloggio del custode, posto che in entrambi i casi si tratta di coefficienti non coerenti né con le destinazioni di zona, né

con la natura degli edifici presi in considerazione, ai quali possono, invece, essere applicarsi i coefficienti per gli interventi residenziali in zona agricola.

Nei limiti sopra precisati, il ricorso è fondato e va accolto, con conseguente annullamento, per quanto di ragione, del provvedimento impugnato, nella parte in cui sono stati applicati alle superfici dell'edificio destinato ad ospitare gli atleti della prima squadra, della foresteria giovani atleti e dell'alloggio del custode, parametri erronei e non coerenti né con le destinazioni di zona, né con la natura degli edifici presi in considerazione, ai quali possono, invece, essere applicarsi i coefficienti per gli interventi residenziali in zona agricola.

6. Va, invece, respinta la domanda finalizzata all'applicazione della riduzione degli oneri concessori prevista dall'art. 7 della l.r. 23 marzo 2010, poiché la legge in questione è entrata in vigore a distanza di quasi un anno dal provvedimento di determinazione di rilascio della concessione edilizia, mentre come sopra rilevato, in applicazione del principio "*tempus regit actum*", l'obbligazione di pagamento degli oneri concessori sorge al momento della determinazione del quantum dovuto, per cui è corretto che l'amministrazione calcoli la quota di tali contributi sulla base delle norme vigenti al momento del rilascio della concessione.

7. Infine, nel ricorso per motivi aggiunti, la società ricorrente - con riferimento al provvedimento di ingiunzione di pagamento della seconda rata del 17/06/2010 - ha contestato la sussistenza dei presupposti per l'applicazione della sanzione pari ad 1/3 del

contributo dovuto pari ad € 324.684,87. La censura è fondata, poiché - a prescindere dalla circostanza che gli oneri dovranno comunque essere rideterminati secondo precisato *sub* 5) - effettivamente non è ravvisabile il presupposto del "ritardo" richiesto dall'art. 50 della l.r. n. 71/1978, tenuto conto che il ricorso introduttivo del giudizio è stato notificato prima della scadenza del termine di pagamento della seconda rata, termine, peraltro sospeso, per effetto dell'ordinanza cautelare n. 449/2010 del 15/04/2010 almeno sino al 10/06/2010, data di adozione dell'ordinanza n. 516/201 del C.G.A. n 516/2010.

Nei limiti sopra precisati, il secondo ricorso per motivi aggiunti è fondato e va accolto, con conseguente annullamento del provvedimento impugnato nella parte in cui ha ingiunto il pagamento della sanzione prevista dall'art. 50 della l.r. 71/1978 per ritardato pagamento degli oneri concessori.

8. In conclusione, il ricorso introduttivo e il primo ricorso per motivi aggiunti sono infondati e vanno respinti nella parte in cui chiedono l'accertamento dell'esonero o dello scomputo totale delle opere di urbanizzazione, essendo scomputabile, secondo quanto espressamente precisato nell'atto unilaterale d'obbligo del 30/04/2009, solo la quota di lavori sino alla concorrenza di € 100000,00. Il ricorso introduttivo e il ricorso per motivi aggiunti sono invece fondati, nei limiti precisati *sub* 5), limitatamente all'erronea determinazione degli oneri con riferimento all'edificio dell'alloggio squadra principale, della foresteria e dell'alloggio del custode. Il secondo ricorso per motivi aggiunti è fondato nei limiti precisati *sub* 7)

e va accolto, limitatamente alla richiesta di annullamento del provvedimento impugnato, nella parte in cui ingiunge il pagamento della sanzione per ritardato pagamento degli oneri concessori.

Per la peculiarità della vicenda e in base alla reciproca soccombenza le spese del giudizio possono essere compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia sezione staccata di Catania (Sezione Prima)

respinge in parte il ricorso introduttivo e il ricorso per motivi aggiunti indicati in epigrafe. Per la rimanente parte, li accoglie, nei termini e nei limiti precisati in motivazione e per l'effetto annulla, per quanto di ragione, i provvedimenti impugnati.

Spese compensate.

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

Così deciso in Catania nella camera di consiglio del giorno 17 novembre 2011 con l'intervento dei magistrati:

Biagio Campanella, Presidente

Salvatore Schillaci, Consigliere

Agnese Anna Barone, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 02/02/2012

IL SEGRETARIO



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

