

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

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 2030 del 2017, proposto da XX  
XXXXXXXXXX s.p.a., in persona del legale rappresentante pro tempore,  
rappresentata e difesa dall'avv. Irene Aliquò (PEC:  
irene.aliqo@pec.ordineavvocaticatania.it), presso il cui studio, sito in  
Catania, via Gustavo Vagliasindi, n. 9, è elettivamente domiciliata;

contro

il Comune di Catania, in persona del Sindaco pro tempore,  
rappresentato e difeso dall'avv. Daniela Macrì  
(PEC: Daniela.macri@pec.ordineavvocaticatania.it), ed  
elettivamente domiciliato presso gli Uffici dell'Avvocatura comunale, siti  
in Catania, via Umberto, n. 151;

per l'annullamento parziale:

- della nota prot. n. 306424 del 24/8/2017 avente ad oggetto la  
determinazione degli oneri di urbanizzazione in relazione al permesso di  
costruire prot. n. URB/07/445 del 24/8/2017; e per l'accertamento del  
diritto della società ricorrente ad ottenere lo scomputo degli oneri di  
urbanizzazione relativi alla precedente destinazione d'uso;

Visti il ricorso, con i relativi allegati;

Visti l'atto di costituzione in giudizio del Comune, con i relativi allegati;

Visti i documenti e le memorie difensive delle parti;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore alla pubblica udienza del giorno 4 luglio 2018 il Cons., dott.ssa  
Federica Cabrini;

Uditi per le parti i difensori, come specificato nel verbale;

Ritenuto in fatto e considerato in diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

Con il ricorso in epigrafe, ritualmente notificato e depositato, parte ricorrente

espone:

- di essere conduttrice in locazione finanziaria dell'unità immobiliare sita in Catania, via Xxxxxxxx, di proprietà della Società X s.p.a.;
- di aver presentato al Comune di Catania in data 12/7/2017 istanza per il rilascio di permesso di costruire inerente ai lavori di cambio di destinazione d'uso da collegio ad uffici strutturati, con adeguamento funzionale, mediante la realizzazione di impianti ed inserimento di una scala interna dotata di ascensore;
- che in data 24/8/2017 è stato rilasciato il permesso di costruire prot. n. URB/07/445 nel quale il contributo per gli oneri di urbanizzazione è stato determinato in € 112.340,66 (somma non contestata);
- che con nota prot. n. 306424 del 24/8/2017 il Comune ha provveduto a richiedere il pagamento delle somme dovute in quattro rate; che in data 18/10/2017 ha richiesto al Comune di provvedere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi alla precedente destinazione d'uso dell'immobile (che aveva funzione abitativa in quanto residenza collettiva);
- di non avere avuto riscontro.

La ricorrente ha quindi adito il T.a.r. chiedendo l'annullamento parziale della nota prot. n. 306424 del 24/8/2017 e l'accertamento del diritto ad ottenere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi alla precedente destinazione d'uso, che quantifica in € 76.914,98, per l'effetto sostenendo che gli oneri effettivamente dovuti per il rilascio del permesso di costruire ammontano a € 35.425,68.

Deduce a tal fine le seguenti censure: violazione e falsa applicazione dell'art. 7 l.r. 16/2016, nonché delle norme in materia di oneri concessori per la Regione Siciliana, con specifico riferimento agli oneri di urbanizzazione – eccesso di potere: sviamento, travisamento dei fatti, arbitarietà irragionevolezza ed illogicità manifesta, atteso che in caso di mutamento di destinazione d'uso, l'imposizione del pagamento degli oneri di urbanizzazione si giustifica solo in relazione alla differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuti per la destinazione originaria e quelli, più elevati, dovuti per la nuova destinazione.

Peraltro, per come statuito dal T.a.r. Catania (v. sentenza n. 2587/2015), è irrilevante che per la precedente destinazione d'uso non sia stato corrisposto alcun onere per essere stato il primo titolo abilitativo rilasciato in epoca anteriore all'entrata in vigore della l. n. 10/1977 (che ha introdotto l'obbligo del pagamento degli oneri di urbanizzazione).

Pertanto, tenuto conto che in base alla determina dirigenziale n. URB/799 del 31/10/2016 per le costruzioni residenziali è dovuto un contributo di in € 18,11 al mc, tenuto conto di una superficie di 1415,70 mq e di un'altezza (convenzionale) di 3 m (a fronte di quella reale di 5,30 m), il contributo per gli oneri di urbanizzazione da scomputare è pari a € 76.914,98 (18.11 x 1415,70 x 3) e quindi l'importo effettivamente dovuto è € 35.425,68.

Conclude quindi per l'accoglimento del ricorso.

Si è costituito in giudizio il Comune per resistere al ricorso.

In vista della trattazione del ricorso nel merito le parti hanno depositato memorie e documenti.

Alla pubblica udienza del 4/7/2018, uditi i difensori delle parti presenti, come da verbale, il ricorso è stato trattenuto in decisione.

Rileva pregiudizialmente il Collegio che la controversia attinente alla spettanza e liquidazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione è riservata alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell'art. 133, c. 1, lett. f), c.p.a. ed ha ad oggetto l'accertamento di un rapporto di debito/credito tra il titolare del permesso di costruire e il Comune, a prescindere dall'esistenza di atti della pubblica amministrazione e non è soggetta alle regole delle azioni impugnatorie-annullatorie degli atti amministrativi (T.a.r. Lombardia - Milano, sez. II, 6 febbraio 2018, n. 339; Cons. Stato, sez. VI, 7 maggio 2015, n. 2294; T.a.r. Lombardia - Milano, sez. II, 12 ottobre 2016, n. 1855).

Ne consegue che il ricorso deve qualificarsi come volto unicamente ad ottenere l'accertamento del quantum degli oneri di urbanizzazione effettivamente dovuti, a prescindere dall'annullamento della nota prot. n. 306424 del 24/8/2017, fermo restando l'effetto conformativo conseguente all'accertamento del giudice.

Sotto tale profilo il ricorso è fondato, sia pur nei limiti di seguito specificati.

Osserva preliminarmente il Collegio che gli oneri di urbanizzazione hanno natura di corrispettivo di diritto pubblico e sono commisurati al costo delle opere da realizzare nella zona, in quanto rappresentano un corrispettivo delle spese che la collettività affronta per il conferimento al soggetto privato del diritto all'edificazione; tali oneri hanno, in sostanza, la funzione di recuperare le spese sostenute dalla collettività comunale per la trasformazione del territorio a seguito della concessione del diritto di edificazione al privato, il quale ha l'onere di partecipare ai costi delle opere di urbanizzazione connessi all'edificazione, proporzionalmente

all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne trae (V. T.a.r. Piemonte – Torino, sez. II, 4 aprile 2018, n. 416).

Secondo il prevalente orientamento della giurisprudenza amministrativa, che il Collegio ritiene di condividere, tanto in caso di ampliamento e ristrutturazione edilizia quanto in caso di mutamento d'uso “urbanisticamente rilevante” il titolare del permesso di costruire è soggetto ad un obbligo contributivo solo “differenziale”, ossia parametrato sul conguaglio tra gli oneri di urbanizzazione dovuti per l'edificio preesistente e quelli dell'edificio rinnovato ovvero (in caso di cambio d'uso) sulla differenza tra gli oneri dovuti per la destinazione originaria e quelli più elevati del nuovo uso; invero, il cambio di destinazione d'uso oggetto di concessione edilizia, per di più se accompagnato da interventi edilizi interni, comporta l'imposizione di oneri integrativi di urbanizzazione. Infatti, una diversa utilizzazione dell'area interessata, determina una variazione quantitativa e qualitativa del carico urbanistico (v. Cons. Stato, Sez. V, 23 maggio 1997 n. 529; Cons. St., Sez. V, 13 maggio 2014, n. 2437; T.a.r. Sicilia – Palermo, sez. II, 9 aprile 2014, n. 976; T.a.r. Emilia Romagna - Parma, 12 novembre 2013 n. 329).

D'altra parte, nel caso di specie risulta incontestato tra le parti che l'immobile di cui trattasi è stato realizzato anteriormente all'entrata in vigore della l. n. 10/1977 e quindi, non è stato soggetto ad alcun onere concessorio.

Sotto tale profilo questo T.a.r. (v. sentenza sez. I, 6 novembre 2015, n. 2587) ha già avuto modo di affermare che il “criterio differenziale” opera anche se per la costruzione dell'immobile non venne originariamente corrisposto alcun onere, trattandosi di costruzione (e concessione edilizia) anteriore all'entrata in vigore della l. n.10/1977.

La questione è stata oggetto di più ampio approfondimento da parte del Cons. di Stato (v. sentenza, sez. VI, 2 luglio 2015, n. 3298), ove si afferma che qualora la costruzione dell'immobile sia avvenuta in un'epoca in cui non vigeva ancora l'istituto del contributo concessorio, “il relativo onere deve ritenersi assolto virtualmente, giacché, in difetto di un'imputazione virtuale del pregresso, alla sopravvenuta disciplina impositiva verrebbe data un'inammissibile applicazione retroattiva”.

Peraltro, pur avendo gli oneri di urbanizzazione natura di obbligazioni propter rem, il contributo afferente all'originario permesso di costruire è dovuto dall'intestatario del titolo edilizio, da colui al quale esso è volturato e da chi concretamente esegue le opere di trasformazione urbana, ma non anche dall'acquirente dell'edificio già costruito che non abbia partecipato all'attività edificatoria (v. T.a.r. Salerno, Campania,

sez. I, 19/11/2015, n. 2453) e quindi, ad avviso del Collegio, nemmeno da colui che, come è avvenuto nel caso di specie, abbia acquisito la disponibilità dell'immobile mediante in locazione finanziaria e abbia ottenuto un nuovo permesso di costruire per effettuare lavori funzionali alla modifica della destinazione d'uso dell'immobile.

Ciò posto, resta da stabilire il quantum degli oneri di urbanizzazione (virtuali) da scomputare in quanto non dovuti dalla ricorrente che ha acquisito la disponibilità dell'immobile già provvisto di destinazione residenziale, così da pervenire all'accertamento dell'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione per il rilascio del permesso di costruire prot. n. URB/07/445 del 24/8/2017 che ha autorizzato i nuovi lavori e la modifica di destinazione d'uso ad uffici.

Orbene, tenuto conto della localizzazione dell'edificio in zona A (centro storico) e della precedente destinazione, che era residenziale, il contributo previsto dalla determina dirigenziale n. URB/799 del 31/10/2016 è di € 18,11 al mc.

Risulta dalla documentazione in atti (v. scheda istruttoria del progetto) che gli oneri di urbanizzazione relativi alla nuova destinazione (direzionale, trattandosi di uffici) sono stati calcolati su una superficie di 1279,22 mq, di talché a tale superficie deve farsi riferimento anche per il calcolo degli oneri virtuali da scomputare; poiché, però, il coefficiente di riferimento per la destinazione residenziale ha come unità di misura i mc, si deve provvedere innanzitutto a mc dell'immobile moltiplicando la superficie per l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, che in base all'art. 1 d.m. 5/7/1975 è di 2,70 m, di talché, ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione per la destinazione residenziale, il volume dell'immobile deve ritenersi pari a 1279,22 mq x 2,70 m, cioè 3453,89 mc.

Ne consegue che gli oneri di urbanizzazione virtuali scomputabili sono nel caso di specie pari a € 18,11 x 3453,89, cioè € 62.549,95 e, quindi, che gli oneri di urbanizzazione effettivamente dovuti sono pari a € 49.790,71 [€ 112.340,66-€ 62.549,95].

In conclusione il ricorso va accolto con conseguente accertamento che dell'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti dalla ricorrente al Comune di Catania per il rilascio del permesso di costruire prot. n. URB/07/445 del 24/8/2017, nella misura di € 49.790,71.

Tenuto conto della parziale novità delle questioni trattate e del fatto che si è pervenuti ad un accertamento delle somme dovute meno favorevole rispetto a quanto prospettato dalla ricorrente, le spese del giudizio possono compensarsi tra le parti, salva la rifusione dell'importo pagato a titolo di contributo unificato.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia, sezione staccata di Catania (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, accerta che l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire prot. n. URB/07/445 del 24/8/2017 è pari a € 49.790,71.

Compensa tra le parti le spese del giudizio, salva la rifusione dell'importo pagato a titolo di contributo unificato.

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

Così deciso in Catania nella camera di consiglio del giorno 4 luglio 2018 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Brugaletta, Presidente

Federica Cabrini, Consigliere, Estensore

Agnese Anna Barone, Consigliere