

**Pubblicato il 31/01/2017**

**Sent. n. 179/2017**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania**

**sezione staccata di Salerno (Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 143 del 2016, integrato da motivi aggiunti, proposto da: Società "Saro Immobiliare S.r.l." (P.I. 05178020656) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa - giusta procura a margine - dall'Avv. Marcello Fortunato (C.F. FRTMCL68P14H703J) presso lo studio del quale elettivamente domicilia in Salerno alla via SS. Martiri Salernitani, n. 31

contro

Comune di Pontecagnano Faiano, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso, come da mandato a margine della memoria di costituzione in giudizio, dall'avv. Maria Napoliello, domiciliato d'ufficio, ai fini del presente giudizio, in Salerno, presso la segreteria dell'intestato Tribunale;

per l'annullamento

(ricorso introduttivo)

a - del provvedimento di cui alla nota prot. n. 39165 del 24.11.2015, successivamente conosciuto, con il quale il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Pontecagnano Faiano ha - erroneamente - determinato gli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione per il rilascio del P.d.C. n. 32/2012 e ingiunto il pagamento di tali somme;

b - di tutti gli atti presupposti, connessi, collegati e consequenziali ivi compresa, ove e per quanto occorra, la delibera di C.C. n. 205/1987;

nonché per l'accertamento

delle somme effettivamente dovute dalla ricorrente a titolo di contributo di costruzione per il rilascio del P.d.C. n. 32/2012;

la declaratoria

della non debenza della somma come quantificata dal Comune di Pontecagnano Faiano con la nota *sub a*);

e la condanna della P.A. alla restituzione delle somme indebitamente percepite;

(motivi aggiunti)

a - del provvedimento di cui alla nota prot. n. 16785 del 24.05.2016, successivamente conosciuto, con il quale il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Pontecagnano Faiano ha - erroneamente - determinato gli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione per il rilascio del P.d.C. in variante n. 13/2016 e richiesto il pagamento delle somme ivi quantificate;

b - di tutti gli atti presupposti, connessi, collegati e consequenziali.

nonché per l'accertamento

delle somme effettivamente dovute dalla ricorrente a titolo di contributo di costruzione per il rilascio del P.d.C. in variante n. 13/2016;

la declaratoria

della non debenza della somma come quantificata dal Comune di Pontecagnano Faiano con la nota *sub a*);  
e la condanna della P.A. alla restituzione delle somme indebitamente percepite.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;  
Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Pontecagnano Faiano;  
Viste le memorie difensive;  
Visti tutti gli atti della causa;  
Relatore nell'udienza pubblica del giorno 24 gennaio 2017 il dott. Giovanni Sabato e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;  
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

Con ricorso notificato in data 14 novembre 2014 e ritualmente depositato il 12 dicembre successivo, la Società "Saro Immobiliare S.r.l.", in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa come in atti, impugna il provvedimento, meglio distinto in epigrafe, con il quale il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Pontecagnano Faiano ha determinato gli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione per il rilascio del P.d.C. per il rilascio del P.d.C. n. 32/2012 e richiesto il pagamento delle somme ivi quantificate.

Parte ricorrente premette quanto segue:

- la società "Ortofruits 85 S.c.ar.l.", dante causa della ricorrente, era proprietaria di un'area, con entrostante complesso produttivo dismesso, sita alla via Budetti del Comune di Pontecagnano Faiano;
- ricorrendone i presupposti, in data 13.09.2010, ha chiesto il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'art. 7 - comma 5 della L.R.C. n. 19/2009, sottoscrivendo, in data 24.01.2012, apposita convenzione con l'Ente (rep. n. 3562 del 24.01.2012) nell'ambito della quale è stata prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti (art. 14) e la società dante causa si è obbligata, in conformità alla previsione di cui all'art. 7 comma 5 della L.R.C. n. 19/2009, a destinare una quota non inferiore al 30% dell'edificato ad edilizia residenziale sociale;
- in data 23.03.2012, ha conseguito il prescritto permesso di costruire per la realizzazione di edifici ad uso residenziale e commerciale, in sostituzione edilizia (p.d.c. n. 32/2012) e l'importo relativo al contributo di costruzione è stato quantificato in complessivi € 426.422,56 (di cui € 180.614,00 a titolo di costo di costruzione ed € 245.808,56 a titolo di oneri di urbanizzazione), con la previsione di n. 4 rate;
- ai fini del materiale rilascio del predetto p.d.c., la Società dante causa della ricorrente ha proceduto al versamento della I rata, pari a € 106.605,54, ed ha depositato polizza fideiussoria a garanzia delle obbligazioni assunte;
- versata tale somma ed iniziata l'esecuzione delle opere a scomputo, la società "Ortofruits 85 S.c. a r.l." ha depositato apposita istanza volta alla sospensione del pagamento delle ulteriori rate, ritenendo che, con riferimento agli oneri di urbanizzazione, alcun importo risulterebbe dovuto, in quanto la somma da scomputare è assolutamente maggiore di quella prevista a titolo di oneri, mentre, con riferimento al costo di costruzione, lo stesso andrebbe rideterminato con la esclusione delle superfici destinate ad ERS esentate;
- in data 23.01.2015, la società "Ortofruits 85 S.c. a r.l.", nel ribadire la necessità di sospendere i pagamenti e di rideterminare gli importi dovuti, comunicava l'intervenuta cessione dell'area, avvenuta in data 08.01.2015, alla società "Saro Immobiliare s.r.l.".
- è quindi intervenuto il provvedimento impugnato, con il quale l'Amministrazione, nel rideterminare le somme dovute a titolo di contributo di costruzione, ha ritenuto di dover scomputare i soli importi relativi alle opere di urbanizzazione primaria, a suo dire pari al 50% del totale delle opere di urbanizzazione e nulla ha detto in ordine alla non debenza del costo di costruzione in relazione alle superfici destinate a ERS.

- in data 28.12.2015, la società ricorrente, senza prestare acquiescenza agli importi calcolati dalla P.A. e al solo fine di evitare di incorrere nella preannunciata sospensione dei lavori, ha provveduto al versamento della somma di € 65.637,55 richiesta a titolo di seconda rata.

Parte ricorrente affida le proprie deduzioni ai seguenti rilievi:

A - SULLA CIRCOSTANZA SECONDO CUI LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA SCOMPUTARE SONO SOLO LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I - VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 16 D.P.R. N. 380/2001) -(DIFETTO ASSOLUTO DEL PRESUPPOSTO - DI ISTRUTTORIA - ERRONEITA' MANIFESTA - TRAVISAMENTO - SVIAMENTO - DISPARITA' DI TRATTAMENTO), in quanto il diritto allo scomputo prescinderebbe dalla distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria;

II - VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 16 D.P.R. N. 380/2001) -(DIFETTO ASSOLUTO DEL PRESUPPOSTO - DI ISTRUTTORIA - ERRONEITA' MANIFESTA - TRAVISAMENTO - SVIAMENTO - DISPARITA' DI TRATTAMENTO), in quanto l'importo delle opere di urbanizzazione a scomputo sarebbe ben superiore a quello degli oneri di urbanizzazione ed il riparto di urbanizzazione primaria e secondaria non avrebbe alcun fondamento legale;

B - SUL MANCATO SCOMPUTO DELLA QUOTA E.R.S.

III - VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 7 - COMMA 5 DELLA L.R.C. N. 19/2009, ART. 17 E 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 IN RELAZIONE ANCHE ALL'ART. 3 L. N. 241/1990) - (DIFETTO ASSOLUTO DEL PRESUPPOSTO - DI ISTRUTTORIA - ERRONEITA' MANIFESTA - TRAVISAMENTO - SVIAMENTO - DISPARITA' DI TRATTAMENTO), in quanto la reiezione della domanda di scomputo della quota ERS non sarebbe assistita da alcuna motivazione pur fondandosi la domanda su precisi riferimenti legali;

IV - VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 7 - COMMA 5 DELLA L.R.C. N. 19/2009, ART. 17 E 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 IN RELAZIONE ANCHE ALL'ART. 3 L. N. 241/1990) - (DIFETTO ASSOLUTO DEL PRESUPPOSTO - DI ISTRUTTORIA - ERRONEITA' MANIFESTA - TRAVISAMENTO - SVIAMENTO - DISPARITA' DI TRATTAMENTO), in quanto la ricorrente sarebbe creditrice di una somma pari ad € 45.538,71;

V - VIOLAZIONE DI LEGGE (ART. 7 - COMMA 5 DELLA L.R.C. N. 19/2009, ART. 17 E 18 DEL D.P.R. N. 380/2001 IN RELAZIONE ANCHE ALL'ART. 3 L. N. 241/1990) - (DIFETTO ASSOLUTO DEL PRESUPPOSTO - DI ISTRUTTORIA - ERRONEITA' MANIFESTA - TRAVISAMENTO - SVIAMENTO - DISPARITA' DI TRATTAMENTO), in quanto illegittima sarebbe la richiesta di nuova polizza a garanzia di un credito, per le ragioni anzidette, in realtà insussistente.

La ricorrente conclude per l'annullamento degli atti impugnati, nonché per l'accertamento delle somme effettivamente dovute dalla ricorrente a titolo di contributo di costruzione per il rilascio del P.d.C. n. 32/2012, la declaratoria della non debenza della somma come quantificata dal Comune di Pontecagnano Faiano e la condanna della P.A. alla restituzione delle somme indebitamente percepite. Si costituisce il Comune di Pontecagnano Faiano, al fine di resistere.

Alla camera di consiglio del 23 febbraio 2016, la domanda di sospensiva è accolta, nei termini che seguono: *“Considerato che, in ordine alla inevasa domanda di esonero dal costo di costruzione in relazione alle superfici destinate ad ERS, sussistono i presupposti per l'accoglimento della domanda cautelare e pertanto va sospeso l'atto impugnato limitatamente agli importi connessi alla predetta domanda fino alla espressa e motivata determinazione sulla stessa da parte dell'intimato Comune”*.

Con gravame integrativo, depositato il 6 settembre 2016, la società Saro Immobiliare S.r.l. impugna il sopravvenuto provvedimento, meglio distinto in epigrafe, con il quale il Responsabile dello Sportello Unico Edilizia del Comune di Pontecagnano Faiano ha determinato gli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione per il rilascio del P.d.C. in variante n. 13/2016 e richiesto il pagamento delle somme ivi quantificate

Premette che, in data 05.05.2012, la dante causa della ricorrente - società "Ortofruits 85 S.c.a.r.l." - ha depositato istanza di permesso di costruire in variante al P.d.c. n. 32/2012, avente ad oggetto la

realizzazione di nuovi spazi nell'ambito dei corpi di fabbrica "C" e "D", senza apportare alcuna variazione alla volumetria già assentita. Con il provvedimento in epigrafe, sul presupposto "*che il rilascio del titolo abilitativo in variante PdC 13/2016, ha comportato la variazione della conformazione architettonica mediante la modifica delle altezze degli stessi ed a parità di cubatura assentita con PdC 32/2012*", ha richiesto € 75.866,06 a titolo di contributo di costruzione, di cui € 8,945,06, a titolo di oneri di urbanizzazione, scomputando i soli importi relativi alle opere di urbanizzazione primaria, a suo dire, pari al 50% del totale delle opere di urbanizzazione, ed € 66,921,00 a titolo di costo di costruzione, includendo sia i volumi relativi ai fabbricati "A" e "B" "*già calcolati ma non riportati nell'importo dovuto per mero errore di impostazione di calcolo*" sia i volumi relativi alla quota di edilizia residenziale pubblica.

La ricorrente, oltre a denunciare l'illegittimità del detto provvedimento per invalidità derivata dalle censure articolate in sede introduttiva, denuncia i seguenti vizi propri:

I - VIOLAZIONE DI LEGGE (ARTT. 16 e 17 D.P.R. N. 380/2001 - ART. 2 L.R.C. N. 19/2009) - (DIFETTO ASSOLUTO DI ISTRUTTORIA - DEL PRESUPPOSTO -SVIAMENTO - ERRONEITA'- PERPLESSITA'), in quanto alcuna ulteriore somma sarebbe dovuta dalla società ricorrente a titolo di contributo di costruzione per il fatto che la variante progettuale assentita con il permesso di costruire n. 13/2016 non ha comportato alcun incremento volumetrico e comunque sarebbe errata la modalità di calcolo della somma richiesta a titolo di costo di costruzione.

Conclude per l'accoglimento del ricorso.

Alla pubblica udienza del 24 gennaio 2017, sulle conclusioni delle parti costituite, il ricorso e i susseguenti motivi aggiunti, sono trattenuti in decisione.

DIRITTO

I. Il ricorso introduttivo è parzialmente fondato.

II. Prima di accedere alla disamina delle censure sollevate mette conto precisare quali criteri trovano applicazione in sede di distribuzione dell'onere probatorio, vertendosi, pur assumendo il gravame anche veste impugnatoria, in tema di diritti soggettivi affidati alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo. Devesi infatti ribadire anche in questa sede che chi agisce in giudizio a tutela di un proprio diritto deve indicare e allegare tutti gli elementi, i dati e i documenti idonei a sostenere le proprie ragioni. Se tali elementi mancano, viene meno il fatto costitutivo della domanda e viene impedito al giudice di esaminare il merito del ricorso. Ciò assume ancora maggiore rilevanza laddove si controverta, come nel caso di specie, su diritti soggettivi; ambito questo non governato dalla regola del principio dispositivo con metodo acquisitivo, bensì dal principio dell'onere della prova *ex artt. 2697 c.c. e 115 c.p.c.*, applicabili, in tal caso, anche al processo amministrativo. Infatti, la limitazione dell'onere della prova gravante sulla parte che agisce in giudizio, che caratterizza il processo amministrativo, si fonda sulla naturale ineguaglianza delle parti, che connota abitualmente il rapporto amministrativo di natura pubblicistica intercorrente tra la parte privata e la P.A., mentre l'esigenza di una attenuazione dell'onere probatorio a carico della parte ricorrente viene meno con riguardo alla prova dell'*an* e del *quantum* dei danni azionati in via risarcitoria, inerendo in siffatte ipotesi i fatti oggetto di prova alla sfera soggettiva della parte che si assume lesa e trovandosi le relative fonti di prova normalmente nella disponibilità dello stesso soggetto leso (T.A.R. Milano, Lombardia, sez. III, 26 agosto 2016, n. 1609). Va altresì rilevato che, come espone parte ricorrente nella sua memoria del 3 gennaio 2017, non è intervenuto, nelle more dell'odierna udienza pubblica, alcun provvedimento determinativo del costo di costruzione in esecuzione dell'ordine cautelare del 23 febbraio 2016.

II.1. Fatte queste necessarie premesse, vengono in considerazione il primo e secondo motivo di ricorso, suscettibili di trattazione congiunta, coi quali si contesta quanto affermato dall'ufficio a proposito della riconducibilità del diritto allo scomputo alle sole opere di urbanizzazione primaria e con esclusione, quindi, di quelle di urbanizzazione secondaria, lamentando la violazione dell'art. 16 d.P.R. n. 380/2001. Ebbene, va evidenziato, come dedotto in ricorso, che secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, dal quale non vi è ragione di discostarsi in questa sede, "*può ammettersi anche la scomputabilità del valore corrispondente alle opere di urbanizzazione primaria dall'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, attesa la comune natura giuridica*

*degli oneri di cui trattasi, non ravvisandosi ragioni ostative alla compensazione tra obbligazioni intercorrenti tra i medesimi soggetti e nascenti dal medesimo rapporto convenzionale: difatti lo scomputo, totale o parziale, della quota di contributo dovuta in caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione deve essere effettuato senza distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria, atteso che la mancata distinzione nella sede legislativa specifica (art. 11 l. 28 gennaio 1977 n. 10) delle due categorie di opere vieta all'interprete di introdurre una siffatta distinzione"* (cfr. T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 11 agosto 2004, n. 3181; Consiglio di Stato, sez. IV, 28 luglio 2005, n. 4015; T.A.R. Sicilia Catania, sez. I 02 febbraio 2012 n. 279 ). Deve tuttavia rilevarsi, come controdedotto dalla difesa comunale, che la predetta convenzione (artt. 6.3 e 14) limita espressamente il diritto allo scomputo ai *"soli oneri di urbanizzazione primaria"*. Questa Sezione ha avuto infatti modo di osservare che *"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. 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"* (T.A.R. Campania Salerno, sez. I, 09 gennaio 2015, n. 28). Non si riviene, quindi, agli atti il necessario elemento volontaristico, riconducibile all'Amministrazione comunale, di guisa che non può configurarsi il preteso diritto allo scomputo.

I motivi in esame vanno quindi respinti in base alle stesse disposizioni convenzionali invocate da parte ricorrente a sostegno della sua pretesa.

II.2. Con il terzo mezzo, parte ricorrente evidenzia che l'intervento avrebbe ad oggetto, tra l'altro, la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, con conseguente diritto all'esonero dal contributo di costruzione a norma dell'art. 17 d.P.R. n. 380/2001, il cui primo comma prevede che *"Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18"*. Si afferma così in giurisprudenza che *"L'unico presupposto richiesto dall'art. 17, D.P.R. n. 380 citato, invero, è la realizzazione di alloggi e l'impegno a venderli a prezzi agevolati, previa sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune"* (cfr. Cons. Giust. Amm. Sic., 21-12-2015, n. 713). Parte ricorrente ha fornito dimostrazione del presupposto costitutivo del diritto, avendo versato in atti la convenzione Rep. n. 3562 del 24.01.2012, stipulata dalle società Ortofruits 85 S.c.a.r.l. e dalla Società Gamma S.r.l. con il Comune di Pontecagnano, i cui artt. 2, 3 e 5 prevedono l'impegno della ricorrente a realizzare intervento di edilizia residenziale sociale per *"una quota non inferiore al 30 % dell'edificato residenziale assentito"*, pari a n. 33 alloggi con prezzo di trasferimento che *"dovrà essere determinato nel rispetto della disciplina in tema di edilizia sociale"* (cfr. art. 5.5. della citata convenzione). Occorre ben distinguere tra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. Si afferma, infatti, in sede pretoria (T.A.R. Milano Lombardia, sez. II, 04 agosto 2016, n. 1561) che per stabilire in quali casi sussiste l'obbligo di versamento del contributo di costruzione, occorre distinguere fra importi dovuti a titolo di oneri di urbanizzazione ed importi dovuti a titolo di costo di costruzione. Per quanto riguarda specificamente i primi, si ritiene che, poiché la loro funzione è quella di far sì che il costruttore partecipi ai costi delle opere di urbanizzazione in proporzione all'insieme dei benefici che la costruzione ne ritrae, essi vanno corrisposti solo nel caso in cui l'intervento determini un aumento del carico urbanistico, e cioè determini la necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione ovvero l'esigenza di utilizzare più intensamente quelle già esistenti. Nel sistema vigente il contributo per oneri di urbanizzazione è infatti un corrispettivo di diritto pubblico, di natura non tributaria, posto a carico del concessionario a titolo di partecipazione ai costi delle opere di

urbanizzazione e in proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne ritrae, senza alcun vincolo di scopo in relazione alla zona interessata alla trasformazione urbanistica e indipendentemente dalla concreta utilità che il concessionario può conseguire dal titolo edificatorio e dall'ammontare delle spese effettivamente occorrenti per la realizzazione delle opere stesse; tali oneri sono pertanto dovuti anche al di là di un nesso di stretta inerenza delle opere di urbanizzazione rispetto alle singole aree. Il costo di costruzione, invece, essendo una percentuale rapportata non ad opere da fare per la collettività ma ai costi di costruzione per tipologia edilizia, adeguati annualmente, non sono suscettibili di entrare nel meccanismo dello scomputo, che è appunto disciplinato da detta norma della convenzione. Or dunque, va sottolineato che parte resistente, nelle sue articolazioni difensive non ha contestato la effettiva realizzazione degli alloggi secondo quanto previsto in progetto nella percentuale prevista per l'edilizia residenziale pubblica, circostanza che quindi va reputata processualmente acquisita e destinata ad integrare, unitamente al visto impegno convenzionale, il presupposto costitutivo del diritto, in questa sede azionato, all'esenzione dal pagamento del costo di costruzione. Tanto è sufficiente, risultando recessiva ogni deduzione afferente all'adeguatezza motivazionale dell'atto impugnato, per l'accoglimento del motivo in esame.

II.3. Con il quarto mezzo, parte ricorrente afferma il proprio diritto a conseguire la restituzione delle somme versate in eccedenza rispetto al dovuto, ma i calcoli effettuati da parte ricorrente postulano il diritto allo scomputo delle opere di urbanizzazione secondaria, che invece, per le ragioni anzidette, non si configura. Il motivo in esame è quindi da respingere.

II.4. Fondato, per quanto di ragione, è il quarto motivo, con il quale ci si duole della richiesta di deposito di una nuova polizza fideiussoria, siccome tale richiesta, per le ragioni evidenziate al capo sub II.2 che precede, non risulta suffragata dalla posizione creditoria nei termini quantitativi descritti nell'atto impugnato e che pertanto, *in parte qua*, va annullato.

III. Il ricorso introduttivo va quindi accolto, limitatamente alla parte in cui con il provvedimento impugnato si fa richiesta di pagamento delle somme ivi indicate a titolo di contributo di costruzione nonché ove si fa richiesta di deposito di nuova polizza fideiussoria nell'importo ivi indicato. Per il resto il gravame va respinto.

IV. Con il gravame integrativo, parte ricorrente lamenta la illegittimità della susseguente nota prot. n. 16785 del 24.05.2016, con la quale il Comune di Pontecagnano Faiano ha determinato gli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione per il rilascio del PdC in variante n. 13/2016 e richiesto il pagamento delle somme ivi quantificate. Tale provvedimento si fonda sull'assunto che tale titolo abilitativo *“ha comportato la variazione della conformazione architettonica degli immobili mediante la modifica delle altezze degli stessi ed a parità di cubatura assentita con PdC 32/2012, utilizzando interamente la cubatura lorda ad esclusione del vano scala ed ascensori come consentito dall'art. 2 della L.R. 19/09”*. Gli importi stabiliti dall'ufficio sono i seguenti: *“1) Oneri Urbanizzazione secondaria: fabbricati C-D € 8.945,06 2) Costo di Costruzione: fabbricati C-D € 66.921,00”*.

Il gravame è meritevole di accoglimento già solo per il fatto che l'Amministrazione non ha tenuto conto del diritto all'esenzione dal costo di costruzione - configurabile per le ragioni evidenziate al capo sub II.2. - come dedotto dal ricorrente in punto di illegittimità derivata, di tal che il Comune di Pontecagnano deve provvedere alla rideterminazione del contributo di costruzione alla luce di tale circostanza.

Le ulteriori deduzioni sollevate col primo mezzo, nel senso della pretesa illegittimità dell'atto per vizi propri risultano a loro volta fondate, nella parte in cui si lamenta il difetto di motivazione, non avendo l'Amministrazione specificato i criteri di calcolo utilizzati, al fine di chiarire l'*iter* logico seguito nella determinazione finale del contributo. Va al riguardo evidenziato, come articolato in ricorso, la non perspicuità della dicitura *“incremento di cubatura ai soli fini del computo degli oneri”* nonché dei passaggi matematici che hanno condotto alla quantificazione degli oneri (pag. 8/11 della relazione) in € 66.921,00 alla luce dei coefficienti ivi indicati (costo al mq [231,74] e percentuale costo di costruzione [6,50 %]).

Tanto è sufficiente, ritenuta assorbita ogni altra censura, per l'accoglimento dei motivi aggiunti, con conseguente annullamento dell'atto quivi impugnato. Vanno fatti salvi gli ulteriori provvedimenti espressamente motivati dell'Amministrazione.

V. Le spese, attesa la soccombenza parziale e reciproca, vanno compensate. I contributi unificati, se versati, vanno rimborsati da parte del Comune resistente.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania sezione staccata di Salerno (Sezione Prima) definitivamente pronunciando sul ricorso n. 143/2016, e relativi motivi aggiunti, come in epigrafe proposti da Saro Immobiliare S.r.l., li accoglie, nei sensi e nei limiti di cui in motivazione, e, per l'effetto, annulla gli atti impugnati.

Spese compensate. Rifusione dei contributi unificati, se versati.

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

Così deciso in Salerno nella camera di consiglio del giorno 24 gennaio 2017 con l'intervento dei magistrati:

Giovanni Sabato, Presidente FF, Estensore

Ezio Fedullo, Consigliere

Paolo Severini, Consigliere

**IL PRESIDENTE, ESTENSORE**

Giovanni Sabato

**IL SEGRETARIO**