

**Pubblicato il 16/04/2018**

**Sent. n. 883/2018**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria**

**(Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 575 del 2015, proposto da:

Simea S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Giuseppe Leporace, con domicilio eletto presso lo studio Luigi Pallone in Catanzaro, via Citriniti, 5;

contro

Comune di Cosenza, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Agostino Rosselli, con domicilio eletto ex art. 25 c.p.a. presso TAR Segreteria in Catanzaro, via De Gasperi, 76/B

Per l'annullamento dell'ordinanza n 400/26.012015 emessa dal comune di Cosenza avente ad oggetto ingiunzione al pagamento degli oneri di urbanizzazione e per la declaratoria del diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione e della conseguente insussistenza del credito reclamato dal comune.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 12 aprile 2018 il dott. Silvio Giancaspro e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

La società ricorrente ha impugnato l'ordinanza ingiunzione n. 400 del 26 gennaio 2015 con cui il comune di Cosenza ha intimato il pagamento della somma di € 560.582,49, a seguito del mancato pagamento della 2a, 3a e 4a rata degli oneri di urbanizzazione relativi al permesso di costruire n. 65 del 26.10.2012, rilasciato a Simea s.r.l. ai fini della realizzazione di un complesso edilizio (a destinazione residenziale, residenziale convenzionata, commerciale, direzionale, con annessi garage), previa stipula di apposita convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato via degli Stadi (rep. n. 7985 del 26.10.2012). Inoltre, la ricorrente ha chiesto la declaratoria del proprio diritto allo scomputo degli oneri di urbanizzazione e della conseguente insussistenza del credito reclamato dal comune.

In particolare, la ricorrente lamenta che: l'art. 4 della convenzione prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della società, sicché Simea avrebbe diritto allo scomputo della quota di contributo ex art. 16 d.p.r. n. 380 del 2001, altrimenti determinandosi l'ingiustificata duplicazione di prestazioni a fronte della medesima causa (primo motivo); l'ordinanza risulterebbe inficiata per violazione degli artt. 1 e 3 l. 241/90, nonché per difetto di istruttoria, avendo il comune omesso di

riscontrare le richieste inoltrate dalla società al fine di ottenere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (secondo motivo, articolato in via subordinata).

Resiste il comune di Cosenza, che ha depositato memoria difensiva con cui ha eccepito l'infondatezza del ricorso, ed ha, a sua volta, chiesto la risoluzione della convenzione in danno di Simea, in ragione del mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione.

All'udienza pubblica del 12 aprile 2018 la causa è stata trattenuta in decisione.

1. Il ricorso è infondato.

1.1. Invero, è noto che il permesso di costruire è normalmente oneroso. Gli oneri di urbanizzazione sono previsti, infatti, a carico del costruttore, quale prestazione patrimoniale, a titolo di partecipazione 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. In proposito, pur essendo previsto dall'art. 16 d.p.r. 380/2001 che il soggetto che richiede il permesso di costruire, a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, possa 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.

Nella specie, è invece accaduto che il comune, pur avendo prestato il proprio consenso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte della ricorrente, non ha in alcun modo autorizzato Simea allo scomputo degli oneri di urbanizzazione, dal momento che l'art. 4 della convenzione, se per un verso sancisce l'obbligo della società, quale soggetto attuatore, di provvedere alla realizzazione delle opere in questione secondo quanto stabilito dal P.P., per altro verso non prevede l'obbligo del comune di addivenire allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Al contrario, l'art. 9 della convenzione, che la ricorrente non impugna, sancisce espressamente che *“il soggetto attuatore/titolare dei permessi di costruire dovrà versare al Comune, in base alle disposizioni vigenti in materia la momento del rilascio del permesso di costruire gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione”*, sicché statuisce espressamente la regola secondo cui gli oneri non possono essere oggetto di scomputo, ma devono essere versati a termini di legge.

Né la ricorrente può fondatamente lamentare l'ingiustificata duplicazione delle prestazioni, dal momento che, anche a prescindere dal fatto che Simea non ha formulato alcuna censura volta a contestare la richiamata disposizione di cui all'art. 9 della convenzione ed i correlati equilibri sinallagmatici, è decisivo osservare che è ben possibile che il privato attuatore di un piano particolareggiato, nell'esercizio della propria autonomia negoziale, assuma in sede di convenzione urbanistica obblighi ulteriori ed eccedenti rispetto a quelli discendenti dalla legge.

Invero la convenzione urbanistica rientra nel novero degli accordi integrativi o sostitutivi di provvedimento, e vede combinarsi insieme poteri pubblicistici (dell'Amministrazione), con quelli privatistici (di entrambi i contraenti) di autoregolare il proprio assetto di interessi, con l'assunzione di reciproci obblighi e correlati diritti di credito, sicché nell'equilibrio del sinallagma contrattuale cristallizzato nella convenzione urbanistica l'obbligo in questione ben può risultare giustificato dai benefici che la convenzione consente comunque al privato di conseguire (TAR Trieste, Sez. I, 1.12.2016 n. 541; C.d.S., Sez. IV, 6.8.2012 n. 4449).

Nella specie, come è stato opportunamente sottolineato dalla difesa del comune con memoria depositata in data 20 marzo 2018 (sul punto non contestata dalla ricorrente), la società, quale soggetto attuatore del P.P., ha potuto fruire di un indice fondiario di 4,5 mc/mq anziché di 3 mc/mq, nonché di due distinti contributi a fondo perduto a carico della regione Calabria di € 2.800.000,00 e € 4.690.000,00, e quindi ha tratto molteplici vantaggi che certamente giustificano, sul piano causale, l'assunzione dell'obbligo di realizzazione delle opere previste dal P.P. in aggiunta al pagamento degli oneri di urbanizzazione al momento del rilascio del titolo edilizio.

1.2. Parimenti infondate sono le censure formali dedotte con il secondo motivo del ricorso, dal momento che il provvedimento impugnato, sul piano dei suoi contenuti sostanziali, si configura quale atto vincolato ai sensi delle prescrizioni di cui alla presupposta convenzione urbanistica e delle norme di legge che statuiscono la naturale onerosità del permesso di costruire.

1.3. Stante la prospettata interpretazione della convenzione nel senso della persistenza dell'obbligo di Simea di provvedere al pagamento degli oneri di urbanizzazione a termini di legge, deve essere respinta anche la domanda di accertamento del diritto della ricorrente allo scomputo degli stessi oneri.  
2. Infine, la domanda di risoluzione del contratto in danno di Simea, così come formulata dal comune di Cosenza, deve essere dichiarata inammissibile, non essendo stata introdotta con le forme rito, ma con semplice memoria difensiva non notificata alla controparte.  
La particolarità della vicenda e la complessità delle sottese questioni giuridiche giustificano la compensazione delle spese di lite.

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

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta. Dichiaro inammissibile la domanda di risoluzione della convenzione proposta dal comune di Cosenza.

Spese compensate.

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

Così deciso in Catanzaro nella camera di consiglio del giorno 12 aprile 2018 con l'intervento dei magistrati:

Nicola Durante, Presidente

Giuseppina Alessandra Sidoti, Primo Referendario

Silvio Giancaspro, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE  
Silvio Giancaspro

IL PRESIDENTE  
Nicola Durante

IL SEGRETARIO