

Pubblicato il 04/04/2018

Sent. n. 417/2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 344 del 2012, proposto da:

GIMAR S.R.L., rappresentata e difesa dagli avvocati Giorgio Vecchione, Riccardo Vecchione, con domicilio eletto presso lo studio Riccardo Vecchione in Torino, corso V. Emanuele II, 82;

contro

COMUNE DI RIVALTA DI TORINO, rappresentato e difeso dall'avvocato Roberta Zanino, con domicilio eletto presso il suo studio in Torino, corso Re Umberto, 75;

per l'annullamento,

previa sospensione cautelare,

- del provvedimento del Comune di Rivalta di Torino in data 7.2.2012, prot. n. 2611/51, nonché del provvedimento in data 4.10.2011, prot. n. 18636/64, entrambi recanti l'individuazione della somma da corrispondersi a titolo di conguaglio per oneri di urbanizzazione, nonché di ogni altro atto presupposto, consequenziale e comunque connesso;

nonché per l'accertamento della natura e della misura delle opere di urbanizzazione a scomputo realizzate dalla Gimar s.r.l., in esecuzione della convenzione edilizia rep. n. 50129 del 18.9.2003 e dei suoi allegati, nonché del costo finale di realizzazione delle predette opere in vista del procedimento contrattuale dei conguagli di cui all'art. 7 della convenzione edilizia;

e per il risarcimento del danno;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di ed il ricorso incidentale proposto dal Comune di Rivalta di Torino;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 febbraio 2018 il dott. Antonino Masaracchia e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. In data 18 settembre 2003 il Comune di Rivalta di Torino e la GIMAR s.r.l., quest'ultima in qualità di proponente, hanno sottoscritto una convenzione edilizia (rep. n. 50129) avente ad oggetto l'edificazione di un polo logistico in area DA2, in regione Pasta di Rivalta, con relativi fabbricati da destinarsi al deposito di prodotti alimentari. Le opere edilizie furono prontamente realizzate; ed, in parte, lo furono pure le opere di urbanizzazione, le quali risultavano assistite da apposito permesso di costruire (n. 248 del 30 aprile 2003) preceduto da una delibera della Giunta comunale, la n. 83, del

29 aprile 2004, recante *“Approvazione progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura del soggetto attuatore Gimar s.r.l.”*. Con successiva convenzione del 25 marzo 2011 le parti, preso atto che non tutte le opere di urbanizzazione erano state ultimate, hanno ulteriormente regolato tra di loro i rapporti, ai fini del completamento delle opere medesime.

La presente controversia riguarda il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondo quanto era stato previsto nella convenzione del 2003. Quest'ultima, all'art. 6, ne aveva indicato il calcolo sia *“in forma sintetica”*, ossia *“secondo le indicazioni contenute nella deliberazione di Consiglio Comunale numero 3 del 6 febbraio 2003”*, corrispondente alla cifra totale di euro 1.649.821,96; sia in forma analitica, ovvero sulla base di apposito computo metrico estimativo, corrispondente alla cifra di euro 2.032.400,00; essa, quindi, stabiliva di assumerne l'importo *“più vantaggioso per l'ente pari a Euro 2.032.400,00”* ed aggiungeva che, comunque, non si prevedeva il versamento degli oneri *“in quanto totalmente a scomputo”*. In punto di esecuzione delle opere di urbanizzazione, poi, l'art. 7, per un verso, aveva stabilito che *“Per il calcolo analitico dei costi delle opere medesime vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente alla stipula della presente, scontato del 20% (venti per cento)”* (sesto capoverso) e, per altro verso, in punto di conguagli tra gli oneri di urbanizzazione ed il valore delle opere effettivamente realizzate, aveva precisato quanto segue: *“Resta inteso che, nel caso in cui il costo finale delle opere realizzate dovesse superare l'importo valutato sinteticamente degli oneri di urbanizzazione, determinato nella presente Convenzione, non può essere richiesta nessuna integrazione finanziaria da parte della parte proponente al Comune; al contrario sarà dovuto conguaglio dalla parte proponente, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore al valore degli oneri determinati”* (quintultimo capoverso).

Successivamente, come detto, in applicazione della convenzione, la GIMAR s.r.l. ha realizzato l'edificazione del polo logistico e dei fabbricati, insieme ad una significativa parte delle relative opere di urbanizzazione (la cui effettiva consistenza rappresenta uno dei punti controversi in questa sede); in particolare, è stata realizzata anche una stazione di sollevamento e di pompaggio delle acque meteoriche finalizzata ad agevolare lo smaltimento delle acque reflue e l'allacciamento alle fognature pubbliche preesistenti.

Con il ricorso in epigrafe la GIMAR s.r.l. ha chiesto l'accertamento della natura e della misura delle opere di urbanizzazione a scomputo da lei realizzate in esecuzione della convenzione del 18 settembre 2003, nonché l'accertamento del costo finale di realizzazione delle medesime opere in vista del calcolo dei conguagli di cui al menzionato art. 7. E' stato anche domandato l'annullamento, previa sospensione cautelare, delle note del 4 ottobre 2011, prot. n. 18636, e del 7 febbraio 2012, prot. n. 2611/51, con le quali il Comune di Rivalta di Torino, proprio a titolo di conguaglio *ex art. 7 cit.*, aveva chiesto alla GIMAR s.r.l. dapprima l'importo di euro 963.387,08 (quale differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione calcolati analiticamente, pari ad euro 2.032.400,00, e l'importo delle opere realizzate, pari ad euro 1.336.266,15, come da perizia di stima del tecnico comunale incaricato, ing. Bernaudo, scontato del 20% *ex art. 7* della convenzione) e, successivamente, il minor importo di euro 417.019,80 (calcolato, questa volta, come la differenza tra l'importo degli oneri di urbanizzazione considerati sinteticamente, pari ad euro 1.649.821,90, e l'importo delle opere realizzate, stavolta indicato nella somma di euro 1.232.802,10, come da *“progetto definitivo relativo a opere di urbanizzazione a scomputo, approvato con delibera C.C. 83/2004”*). Di questo minor importo, con la nota da ultimo citata l'amministrazione ne ha richiesto il pagamento alla GIMAR s.r.l., avvertendo che, in mancanza, sarebbe stata escussa la polizza fideiussoria all'epoca rilasciata a garanzia dell'adempimento.

Secondo la ricorrente, tuttavia, quelli del Comune sarebbero calcoli del tutto erronei ed in contrasto con le previsioni della convenzione edilizia; l'ammontare complessivo delle opere di urbanizzazione effettivamente realizzate, infatti, raggiungerebbe la maggiore somma di euro 2.467.391,68, come risulterebbe dimostrato dal progetto *as built* presentato al Comune, per conto della GIMAR s.r.l., in data 14 luglio 2010, prot. n. 14520, dall'arch. Pasqualino Carbone: si tratterebbe, quindi, di una somma maggiore rispetto a quella degli oneri di urbanizzazione quali indicati in convenzione, con la

conseguenza per cui, a mente della clausola prevista dall'art. 7, quintultimo cpv., della convenzione, nulla sarebbe dovuto a titolo di conguaglio.

Rispetto ai calcoli operati dal Comune, nel ricorso introduttivo in sostanza si è osservato che:

- non si sarebbe tenuto conto di “tutta quella serie di opere, varianti e lavorazioni che l'Amministrazione comunale, per il tramite della D.L. – arch. Fantinati, ha imposto alla Gimar s.r.l., soggetta all'obbligo di adeguamento a norma dell'art. 8 della convenzione, opere meglio dettagliate ed esaminate nella consulenza che oggi si produce”;

- a mente dell'art. 7, quintultimo capoverso, della convenzione, il conguaglio dovrebbe effettuarsi prendendo a parametro il valore degli oneri di urbanizzazione calcolato in forma sintetica, e non in forma analitica;

- tra i costi delle opere di urbanizzazione effettivamente realizzate andrebbe incluso anche quello della stazione di sollevamento delle acque meteoriche, “impianto tecnologico che, pur ricadendo sulla superficie fondiaria del proponente, assolve ad una funzione di pubblico interesse”, trattandosi peraltro di un'opera “predisposta per accogliere, un domani, scarichi fognari provenienti dall'eventuale, ma preannunciato, sviluppo urbanistico del Comune di Orbassano”;

- sarebbe, infine, erronea l'applicazione dello sconto del 20% di cui al sesto capoverso dell'art. 7 della convenzione, posto che la successiva clausola sui conguagli (quella, cioè, del quintultimo capoverso) si riferirebbe al costo effettivo e finale delle opere.

La ricorrente ha anche domandato il risarcimento dei danni patiti.

2. Si è costituito in giudizio il Comune di Rivalta di Torino, in persona del Sindaco *pro tempore*, depositando documenti e chiedendo, previa disamina delle argomentazioni avversarie, il rigetto del ricorso.

Peraltro, con ricorso incidentale depositato il 31 marzo 2012, l'amministrazione resistente ha anche rivolto a questo TAR, in via riconvenzionale, alcune domande di accertamento, concernenti soprattutto la reale consistenza delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo effettivamente realizzate dalla GIMAR s.r.l., in attuazione del progetto definitivo approvato con delibera della Giunta comunale n. 83/2004, e la quantificazione del relativo valore sulla base dei criteri indicati dalla convenzione del 18 settembre 2003, con richiesta, altresì, di condanna della ricorrente principale a pagare, a titolo di conguaglio, il differenziale tra la somma di euro 2.032.400,00 (o, in subordine, di euro 1.649.821,96) e tale accertato valore.

Con ordinanza n. 246 del 2012 questo TAR, all'esito di un primo sommario esame tipico della fase cautelare, ha accolto la domanda cautelare avanzata dalla ricorrente principale e, per l'effetto, nel bilanciamento dei contrapposti interessi, ha sospeso l'escussione della polizza fideiussoria fino alla definizione nel merito delle domande proposte.

3. Successivamente, in vista di una prima udienza pubblica di discussione, entrambe le parti hanno svolto difese, specialmente con riguardo alla computabilità, o meno, tra le opere di urbanizzazione primaria realizzate, della stazione di sollevamento delle acque meteoriche (cfr. le memorie, anche di replica, depositate nel mese di giugno 2012). Tuttavia, a causa della “pendenza di serie e consistenti trattative [...] volte all'individuazione di soluzioni tecniche idonee a disciplinare in futuro i reciproci rapporti”, con atto depositato il 3 luglio 2012 entrambe le parti hanno congiuntamente chiesto il rinvio della discussione della causa.

L'ipotesi di accordo, tuttavia, non si è successivamente concretizzata, come dimostrato dalle nuove memorie difensive prodotte dalle parti nel novembre 2015. Con ordinanza n. 61 del 2016 questo TAR, all'esito della discussione del merito (chiamata nell'udienza pubblica del 3 dicembre 2015), ha allora disposto una verifica, ai sensi dell'art. 66 cod. proc. amm., “al fine di accertare la tipologia e il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite dalla società ricorrente a scomputo degli oneri di urbanizzazione”, fissando alcuni quesiti (tra i quali, anche quello volto ad accertare “*se la realizzazione delle vasche di sollevamento e di smaltimento delle acque meteoriche è stata prevista nella convenzione edilizia del 18 settembre 2003 (con i relativi allegati) e nelle tavole progettuali*”).

allegate alla pratica edilizia n. 248/2003”) ed affidando il relativo incumbente al dirigente responsabile della Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia della Regione Piemonte, con facoltà di delega.

Vista l'impossibilità di esperire l'incarico per carenza di risorse, comunicata dal menzionato dirigente con nota depositata il 10 marzo 2016, questo TAR ha allora nominato un nuovo organismo verificatore, individuandolo nel Politecnico di Torino (ord. n. 420 del 2016). Anche il menzionato Ateneo, tuttavia, con comunicazione depositata il 21 aprile 2016, ha declinato l'invito “*per impossibilità di individuare le competenze necessarie alla verifica richiesta*”. Di conseguenza questo TAR, con ord. n. 719 del 2016, ravvisando una situazione di indispensabilità dell'accertamento tecnico, ai sensi dell'art. 63, comma 4, cod. proc. amm., ha disposto apposita consulenza tecnica individuando, quale ausiliario del Giudice, l'ing. Andrea Gianasso, iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio e periti del Tribunale di Torino.

Dopo il giuramento del consulente tecnico d'ufficio, svoltosi in data 16 giugno 2016, le operazioni di consulenza hanno avuto inizio e si sono concluse con il deposito della relazione finale in data 20 febbraio 2017. Successivamente, entrambe le parti hanno depositato memorie difensive, con relative repliche, ciascuna insistendo per l'accoglimento delle proprie tesi anche alla luce delle conclusioni del consulente tecnico d'ufficio.

Alla pubblica udienza del 21 febbraio 2018, dopo discussione orale, la causa è stata quindi trattenuta in decisione.

DIRITTO

1. E' controverso, nel presente giudizio, il calcolo delle somme dovute dalla società ricorrente principale a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, con riferimento a quanto era stato disposto dalla convenzione edilizia del 18 settembre 2003 (rep. n. 50129), stipulata con il Comune di Rivalta di Torino e concernente l'edificazione di un polo logistico, e relativi fabbricati, presso una zona industriale in regione Pasta di Rivalta (convenzione poi integrata con un ulteriore accordo intercorso tra le parti nel 2011 e concernente l'ultimazione delle opere di urbanizzazione che ancora risultavano non ultimate).

La convenzione, previo calcolo sia analitico sia sintetico dei predetti oneri, aveva stabilito la loro integrale scomputabilità mediante realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte della società proponente (odierna ricorrente principale), fissando tuttavia, all'art. 7, quintultimo capoverso, un'apposita clausola regolante il pagamento di eventuali conguagli. In applicazione di tale clausola il Comune, a fronte dell'avvenuta (ed in tesi parziale) realizzazione delle opere di urbanizzazione, ha chiesto alla ricorrente principale dapprima il pagamento della somma di euro 963.387,08 (così la nota del 4 ottobre 2011, prot. n. 18636), e poi, previa modifica dei dati di calcolo rilevanti, il pagamento della somma di euro 417.019,80: ciò, sul presupposto per cui l'importo complessivo delle opere realizzate fosse inferiore a quello stabilito in convenzione per gli oneri di urbanizzazione. La tesi della società proponente è invece che l'amministrazione avrebbe mal interpretato la menzionata clausola sui conguagli e che nulla sarebbe, in realtà, dovuto: ciò, in quanto l'importo delle opere realizzate sarebbe di gran lunga maggiore di quello calcolato dal Comune e, comunque, risulterebbe superiore all'importo degli oneri fissato in convenzione. Uno dei punti maggiormente controversi tra le parti è, in particolare, quello relativo alla realizzazione di una “stazione di sollevamento delle acque meteoriche” che, secondo la ricorrente principale, dovrebbe essere considerata a tutti gli effetti un'opera di urbanizzazione (il cui importo, quindi, andrebbe calcolato ai fini dello scomputo degli oneri) e che, secondo l'amministrazione, costituirebbe invece un'opera non prevista dalla convenzione, come tale, quindi, non rilevante ai fini dei conguagli.

Il Comune di Rivalta di Torino ha anche proposto un ricorso incidentale, chiedendo la condanna della controparte al pagamento, a titolo di conguagli, di una somma da accertarsi in questa sede giurisdizionale.

2. Il ricorso principale non è fondato, quanto alla domanda di annullamento ed alle prospettazioni in diritto *ivi* sostenute, nei sensi di seguito precisati.

Punto centrale della controversia è l'interpretazione della menzionata clausola sui conguagli, di cui all'art. 7, quintultimo capoverso, della convenzione. Questa clausola così recita: *“Resta inteso che, nel caso in cui il costo finale delle opere realizzate dovesse superare l'importo valutato sinteticamente degli oneri di urbanizzazione, determinato nella presente Convenzione, non può essere richiesta nessuna integrazione finanziaria da parte della parte proponente al Comune; al contrario sarà dovuto conguaglio dalla parte proponente, nel caso in cui l'importo delle opere realizzate risultasse inferiore al valore degli oneri determinati”*.

Tale clausola, per essere correttamente intesa, non può non essere letta insieme all'art. 6 della convenzione, che aveva stabilito quale fosse, nel caso di specie, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria da soddisfarsi, prevedendone peraltro la totale scomputabilità. Quella clausola, inoltre, deve essere letta congiuntamente anche all'art. 7, capoversi quarto e ss., che – nel ribadire quale fosse, secondo la convenzione, l'importo delle opere previste per l'urbanizzazione primaria e la scomputabilità degli oneri di urbanizzazione – aveva fissato le modalità di calcolo dei *“costi delle opere medesime”* (sesto capoverso) con applicazione di un certo abbattimento percentuale. E dunque, per un verso, l'art. 6 aveva chiaramente fissato gli oneri di urbanizzazione nella somma di euro 2.032.400,00, calcolata analiticamente *“Sulla base del computo metrico estimativo”*: ciò, in quanto detto importo risultava maggiore, e quindi *“più vantaggioso per l'ente”*, rispetto a quello calcolato sinteticamente secondo le indicazioni di cui alla delibera comunale n. 3 del 6 febbraio 2003 (pari ad euro 1.649.821,96 totali, cifra che, in ogni caso, era individuata nell'ambito del medesimo art. 6). Per altro verso, l'art. 7, dopo aver indicato quali fossero le opere di urbanizzazione primaria per le quali la proponente assumeva l'impegno di progettazione e di esecuzione, aveva quindi ribadito, al capoverso quarto, che *“L'importo totale delle opere sopra descritte è di Euro 2.032.400,00”*, riaffermando poi, al capoverso quinto, che il loro valore *“viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione di cui al precedente art. 6”* (pari, come visto, al medesimo importo); e quindi, al capoverso sesto, stabiliva che *“Per il calcolo analitico dei costi delle opere medesime vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente alla stipula della presente, scontato del 20% (venti per cento)”*.

Risulta allora evidente che, in punto di conguagli (art. 7, quintultimo capoverso), il *“costo finale delle opere realizzate”* non poteva che calcolarsi in base all'art. 7, capoverso sesto, ossia mediante calcolo analitico secondo il prezzario regionale vigente al 2003, scontato del 20%; *“l'importo valutato sinteticamente degli oneri di urbanizzazione”* era, ovviamente, quello pari ad euro 1.649.821,96 totali; e il *“valore degli oneri determinati”*, di cui all'ultima frase della clausola in questione (significativamente diversa da quella precedente), non poteva che riferirsi al valore degli oneri di urbanizzazione quale, per l'appunto, *“determinato”* di comune accordo nella convenzione medesima che, sul punto, era stata estremamente chiara – come detto – all'art. 6, prevedendone l'importo di euro 2.032.400,00, in quanto trattavasi dell'importo più favorevole per l'Ente. Il complessivo significato della clausola sui conguagli era, pertanto il seguente: qualora il costo finale delle opere realizzate fosse risultato superiore rispetto agli oneri valutati sinteticamente (ossia, superiore ad euro 1.649.821,96), nulla comunque il Comune avrebbe dovuto corrispondere alla proponente; qualora invece quel costo finale fosse risultato inferiore rispetto agli oneri valutati (non già sinteticamente, ma) secondo quanto la convenzione stessa aveva stabilito all'art. 6, ebbene in questo caso la società proponente avrebbe dovuto pagare il relativo conguaglio. La *ratio* era chiara: assicurare al Comune la realizzazione di opere di valore non inferiore all'importo degli oneri stabilito in convenzione (euro 2.032.400,00), in ossequio al principio di equivalenza, non a caso richiamato nell'*incipit* dell'art. 6 della convenzione, di cui alla legge n. 10 del 1977, ed oggi confluito nell'art. 16 del d.P.R. n. 380 del 2001, secondo il quale – come affermato in giurisprudenza – gli oneri di urbanizzazione, aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico, sono commisurati al costo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi concretamente nella zona, rappresentando un corrispettivo delle spese poste a carico della collettività per il conferimento al privato del diritto all'edificazione e dei vantaggi che il

concessionario ottiene per effetto della trasformazione del territorio; essi hanno, cioè, funzione recuperatoria delle spese sostenute dalla collettività comunale in relazione alla trasformazione del territorio assentita al singolo, traendo quindi la propria causa nel dovere di partecipazione, da parte del titolare del permesso edilizio, ai costi delle opere di urbanizzazione connessi all'edificazione, in proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne ritrae (cfr., di recente, TAR Puglia, Bari, sez. III, sent. n. 468 del 2017; TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. n. 469 del 2017). Nel caso di specie, attraverso il meccanismo dello scomputo, la clausola sui conguagli imponeva, comunque, come risultato minimo, il raggiungimento della soglia degli oneri di urbanizzazione quale determinata dalla stessa convenzione (euro 2.032.400,00), soglia sotto la quale sarebbe rimasto derogato il principio di equivalenza.

La stessa clausola regolava anche la fattispecie (potenzialmente rilevante nel presente contenzioso) in cui il valore delle opere realizzate a scomputo fosse risultato addirittura superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione. Potevano, in tal caso, darsi due ipotesi: *a*) che tale valore fosse superiore all'importo degli oneri indicato sinteticamente (euro 1.649.821,96), ma inferiore all'importo degli oneri indicato analiticamente (euro 2.032.400,00); *b*) che tale valore fosse addirittura superiore all'importo degli oneri indicato analiticamente (euro 2.032.400,00). Per entrambe le ipotesi, tuttavia, la conclusione era la medesima: nulla sarebbe stato dovuto dal Comune a titolo di conguaglio, posto che la clausola in esame prudenzialmente individuava qui, come parametro di riferimento sul quale operare il differenziale, quello più basso (euro 1.649.821,96), escludendo che qualsiasi cifra superiore ad esso (e, quindi, superiore anche all'importo analitico) potesse trovare compensazione monetaria.

2.1. Traendo, quindi, le conclusioni sul punto, il meccanismo dei conguagli di cui all'art. 7, quintultimo capoverso, della convenzione deve essere applicato nel modo seguente: il minuendo è l'importo analitico degli oneri di urbanizzazione, quale "determinato" dall'art. 6 della convenzione; il sottraendo è "*l'importo delle opere realizzate*", ossia il loro costo, da calcolarsi analiticamente secondo quanto stabilito dall'art. 7, sesto capoverso, della convenzione, quindi con applicazione del prezzario regionale del 2003 scontato del 20%.

Su quest'ultimo punto, non può esservi dubbio che la volontà delle parti, quale cristallizzata nella convenzione, fosse proprio quella di calcolare il costo delle opere realizzate secondo detta modalità: la clausola sui conguagli, infatti, si riferiva genericamente al concetto di "*importo delle opere realizzate*" il quale, in assenza di diversi riferimenti, non può che essere determinato secondo quanto la stessa convenzione aveva stabilito in punto di calcolo dei "*costi delle opere medesime*", ossia secondo le indicazioni di cui al sesto capoverso dell'art. 7. Del resto, avvalora questa conclusione proprio la *sedes*, ovvero il contesto in cui quest'ultima norma è inserita: essa segue infatti il quinto capoverso, secondo cui "*Il valore delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dalla parte proponente viene scomputato dagli oneri di urbanizzazione...*", con ciò quindi chiarendosi che, al capoverso successivo, allorché si parla del "*calcolo analitico dei costi delle opere medesime*", si sta per l'appunto parlando delle opere effettivamente realizzate dalla parte proponente. Non può quindi ritenersi, come fa la ricorrente, che tale sesto capoverso (e, quindi, lo sconto) si riferisca al "valore dell'importo delle opere in progetto", sia perché tale valore era già stato fissato in euro 2.032.400,00 dal quarto capoverso, sia perché, come detto, a cambiare la prospettiva è proprio il quinto capoverso che sposta l'attenzione sul valore delle opere realizzate. Del resto, a ragionare diversamente, non si apprezzerrebbe la ragione dell'indicazione, in convenzione, di un costo analitico delle opere abbattuto del 20%: non si spiegherebbe, cioè, a quale fine sarebbe stato indicato tale dato. Secondo la ricorrente, la funzione contrattuale sarebbe quella "di preventivare l'ammontare complessivo delle opere che sarebbero state realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, stimarne il costo approssimativo e stabilire, di conseguenza, l'entità della garanzia fideiussoria" (pag. 15 del ricorso principale): ma tale funzione, a ben vedere, risultava già soddisfatta dall'esplicita fissazione dell'importo di euro 2.032.400,00, senza quindi bisogno di ulteriori calcoli, mentre la garanzia fideiussoria risultava anch'essa già determinata in un valore prefissato (cfr. l'art. 10, che l'ha fissata in euro 2.100.000,00, dunque in una cifra che non contempla affatto l'abbattimento del 20% in tesi da calcolare sull'importo

di euro 2.032.400,00). Deve pertanto concludersi nel senso che il sesto capoverso dell'art. 7, recante le modalità di calcolo dei costi delle opere secondo il metodo analitico, con il relativo abbattimento del 20%, si riferiva a tutte le ipotesi in cui, per qualsivoglia necessità derivante dall'applicazione della convenzione, fosse necessario misurare il valore delle opere di urbanizzazione effettivamente realizzate: necessità che si delineava, ad esempio, proprio con riguardo all'applicazione della clausola sui conguagli, di cui al quintultimo capoverso dell'art. 7, essendo in tal caso necessario stabilire *“l'importo delle opere realizzate”*.

3. Può, a questo punto, passarsi al vero e proprio accertamento circa la natura e la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria oggetto della pattuizione tra le parti (nonché di quelle effettivamente realizzate) nonché alla risoluzione della questione se le vasche di sollevamento siano, o meno, da comprendersi tra le opere di urbanizzazione che la ricorrente principale, in base alla convenzione, si era obbligata a realizzare. E', quest'ultima, una questione pregiudiziale rispetto a quella concernente il calcolo complessivo del costo delle opere di urbanizzazione effettivamente realizzate, pregiudiziale pertanto anche all'applicazione della clausola sui conguagli.

Sul punto questo TAR aveva rivolto al consulente tecnico d'ufficio alcuni quesiti mirati, chiedendo anzitutto quali, fra le opere di urbanizzazione realizzate, fossero state previste nella convenzione del 2003 ovvero fossero state autorizzate dal Comune con la deliberazione di Giunta n. 83 del 29 aprile 2004 e con il conseguente permesso di costruire n. 248 del 30 aprile 2004 (cfr. il primo quesito); più precisamente, si era chiesto di accertare *“se la realizzazione delle vasche di sollevamento e di smaltimento delle acque meteoriche è stata prevista nella convenzione edilizia del 18 settembre 2003 (con i relativi allegati) e nelle tavole progettuali allegate alla pratica edilizia n. 248/2003”* (così il secondo quesito), nonché di precisare se ed in che misura esse fossero rivolte a finalità di pubblica utilità (così il terzo quesito).

La risposta dell'ausiliario, quanto al primo quesito, è che le opere previste dalla convenzione, nonché dalla deliberazione di Giunta n. 89 del 2004, sono quelle descritte dalle tavole progettuali allegate a quest'ultima deliberazione, ivi compresa, quindi, la Tavola OF/06 recante *“Particolari costruttivi vasche di sollevamento”*. In particolare, sulla base di quanto osservato dai consulenti tecnici di parte, il consulente ha concluso che *“dalla documentazione esaminata risulta che le opere dovute in base alla convenzione del 2011, ossia alle opere previste dall'aggiornamento del progetto delle opere di urbanizzazione, sono quelle indicate nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 83 del 29.04.2004 [...] di approvazione del progetto definitivo delle opere stesse”* (pag. 26 della relazione), rinvenendosi unicamente – tra l'elenco degli elaborati allegati alla convenzione del 2011 e quello che era stato allegato alla convenzione del 2003 – una differenza di classificazione (ma non una differenza quantitativa) cagionata da una diversa suddivisione e numerazione. In sostanza, quindi, l'ausiliario del Giudice ha confermato che le opere previste nella convenzione del 2003 corrispondono a quelle che sono state poi oggetto sia della specifica approvazione comunale con la delibera del 29 aprile 2004 sia della successiva convenzione integrativa del 2011 concernente il completamento delle opere rimaste non ultimate. In questo senso, pertanto, deve essere in questa sede accertata la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria oggetto della pattuizione delle parti. In risposta al quesito n. 2, poi, il consulente ha confermato che, tra le tavole progettuali allegate alla pratica edilizia n. 248/2003, si rinvencono anche *“quelle riguardanti la realizzazione delle vasche di sollevamento e di smaltimento delle acque meteoriche”*, con richiamo alle relative tavole progettuali a detta pratica allegate. In risposta al terzo quesito, infine, il consulente ha concluso nel senso che la questione sollevata, più propriamente, riguarda sia entrambe le vasche di sollevamento (V1 e V3), sia i tratti di fognatura che sono coinvolti nella complessiva opera di smaltimento e che, nondimeno, risultano ubicati su suolo privato (si tratta, nel dettaglio, del tratto di fognatura c.d. principale, descritto a pag. 40 della relazione, che *“convoglia le acque meteoriche nella vasca di accumulo V1 derivanti sia da aree pubbliche (un tratto di strada e il parcheggio TIR), sia dalle aree private corrispondenti alla parte della superficie di competenza rispetto alla superficie complessiva del complesso”*; e di ulteriori quattro tratti di fognatura, descritti a pag. 41, *“di cui due convogliano al tratto di fognatura principale*

l'acqua derivante dal parcheggio dei TIR e due l'acqua derivante dalla strada, per un totale di m 438,00). Ebbene, secondo l'ausiliario tutti i descritti tratti di fognatura *“si possono considerare al 100% con finalità pubbliche in quanto convogliano unicamente acque derivanti da aree pubbliche”*, con richiamo, peraltro, alla relazione tecnica allegata alla pratica edilizia n. 248/2003 dove, con riferimento alla natura privata dell'area, si specificava che *“graverà una servitù di passaggio della condotta fognaria che, avente natura di fatto pubblica, è considerata a tutti gli effetti opera di urbanizzazione da eseguire a scempe degli oneri...”*. Quanto alle vasche di sollevamento V1 e V3, il giudizio del consulente è che esse sono da considerare rivolte a finalità di pubblica utilità, rispettivamente, nella misura dell'80% e del 50%, in considerazione della quantità d'acqua che ciascuna di esse raccoglie da superfici pubbliche e da superfici private.

Deve quindi concludersi, alla luce di queste precisazioni, che *a)* la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare, secondo l'accordo delle parti, è quella che è stata indicata dal consulente tecnico d'ufficio a margine del primo quesito; *b)* le vasche di sollevamento devono considerarsi incluse tra le opere di urbanizzazione primaria che, già con la convenzione del 2003, erano state pattuite tra le parti e che, come tali, sono state poi specificamente approvate dall'amministrazione in seno alla delibera della Giunta comunale n. 83 del 2004 e che *c)* esse, a seguito di apposito accertamento, si sono svelate essere effettivamente rivolte ad una prevalente (anche se non integrale) finalità di pubblica utilità. Ne deriva la loro necessaria ricomprensione nell'ambito delle opere di urbanizzazione, quali delineate dalla convenzione edilizia, con la conseguenza che il costo della loro realizzazione dovrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione, dovendosene tener conto in sede di conguagli.

4. Devono adesso tirarsi le somme in punto di conguagli, secondo la clausola di cui all'art. 7, quintultimo capoverso, della convenzione.

Per verificare se, davvero, sussiste un credito del Comune, secondo quanto da quest'ultimo ritenuto con le note impugnate (nonché con il ricorso incidentale), deve compiersi la seguente operazione: dal minuendo, rappresentato per quanto *supra* detto dagli oneri di urbanizzazione primaria calcolati analiticamente e corrispondenti alla cifra di euro 2.032.400,00 (quale indicata dall'art. 6 della convenzione), deve essere sottratto l'importo delle opere realizzate, quale calcolato secondo l'art. 7, sesto capoverso, della convenzione, a norma del quale *“Per il calcolo analitico dei costi delle opere medesime vale l'applicazione, ai computi metrici prodotti, dei prezzi unitari dell'Elenco Prezzi della Regione Piemonte vigente alla stipula della presente, scontato del 20% (venti per cento)”*. Il relativo calcolo era stato demandato da questo TAR al consulente tecnico d'ufficio, venendo qui in considerazione l'ipotesi tracciata ai quesiti nn. 5 e 6, concernenti il calcolo *“delle sole opere di urbanizzazione primaria, realizzate dalla società ricorrente”* che risultassero, rispettivamente, *“effettivamente previste nelle convenzioni edilizie del 18 settembre 2003 e del 25 marzo 2011 (e nei relativi allegati)”*, ovvero *“effettivamente autorizzate dalla amministrazione comunale di Rivalta con la deliberazione di Giunta n. 83 del 29 aprile 2004 e con il conseguente permesso di costruire n. 248 del 30 aprile 2004”*: ipotesi, queste due ultime, che sostanzialmente ricomprendono le medesime opere di urbanizzazione, come accertato dal consulente in seno alla risposta al quesito n. 1. Per entrambe le ipotesi, invero, il consulente ha quantificato la medesima somma, quale abbattuta del 20%, corrispondente ad euro 1.144.970,79 (cfr. le sue conclusioni a margine del sesto quesito, a pag. 56). Si tratta, comunque, di una cifra che non tiene conto del costo delle vasche di sollevamento delle acque meteoriche e dei tratti di fognatura su terreno privato (elementi tutti che, secondo l'ausiliario, come visto *supra*, devono necessariamente essere considerati nella loro unitarietà, vista la loro reciproca funzionalità), rispetto ai quali soccorre la risposta al quesito n. 7 col quale era stato chiesto di accertare *“il costo delle vasche di sollevamento realizzate dalla società ricorrente”*. La risposta del consulente (cfr., in particolare, la tabella a pag. 61 della relazione) è che l'importo, calcolato secondo il prezziario regionale del 2003, con abbattimento del 20%, assomma ad euro 414.035,81, comprensivo dei costi sia per i tratti di fognatura in terreno privato, sia delle vasche sia della stazione di sollevamento vera e propria.

In punto di accertamento che era stato chiesto a questo TAR, circa l'effettiva consistenza delle opere di urbanizzazione primaria effettivamente realizzate dalla Gimar s.r.l. a scomputo, deve quindi risponderci che esse risultano essere quelle individuate dal consulente tecnico d'ufficio a margine dei quesiti nn. 5 e 6, per un valore pari ad euro 1.144.970,79 più euro 414.035,81.

In definitiva, allora, in punto di conguagli l'operazione da compiersi, ai sensi dell'art 7, quintultimo capoverso, della convenzione del 2003, è: euro 2.032.400,00 (oneri di urbanizzazione determinati dalla convenzione) meno euro 1.144.970,79 (importo delle opere realizzate) meno euro 414.035,81 (importo della stazione di sollevamento, ed opere connesse, da considerarsi anch'esse opere di urbanizzazione primaria realizzate, secondo la convenzione), con il risultato pari ad euro 473.393,40. Quest'ultimo, dunque, è il conguaglio dovuto dalla società ricorrente principale nei confronti del Comune ricorrente incidentale, con conseguente accoglimento, *in parte qua*, del ricorso incidentale e condanna della ricorrente principale al pagamento di detta somma, maggiorata degli interessi legali dalla data di pubblicazione della presente sentenza e fino all'effettivo soddisfo, oltre ad eventuale rivalutazione monetaria.

5. Le spese di lite possono essere compensate tra le parti, attesa la complessità delle questioni trattate. Quanto alle spese della consulenza tecnica d'ufficio ed al compenso per l'ausiliario del Giudice, il Collegio stima corretta ed equa la loro individuazione – di cui alla nota depositata il 20 febbraio 2017 – in complessivi euro 15.077,61 (quindicimilasettantasette/61), con conseguente liquidazione a carico della parte soccombente, ossia la Gimar s.r.l.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte, Sezione prima, definitivamente pronunciando,

- a) respinge il ricorso principale, nella parte e nei sensi indicati in motivazione;
- b) accerta e dichiara che la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi, secondo l'accordo delle parti di cui alla convenzione del 18 settembre 2003, è quella indicata dal consulente tecnico d'ufficio a margine del primo quesito, come meglio specificato in parte motiva;
- c) accerta e dichiara che l'effettiva consistenza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dalla Gimar s.r.l. a scomputo, è quella individuata dal consulente tecnico d'ufficio a margine dei quesiti nn. 5 e 6, per un valore pari ad euro 1.144.970,79, oltre alla realizzazione della stazione di sollevamento e di pompaggio delle acque meteoriche, per un ulteriore valore di euro 414.035,81;
- d) accoglie il ricorso incidentale *in parte qua* e, per l'effetto, accerta e dichiara il credito del Comune di Rivalta di Torino, nei confronti della Gimar s.r.l., nella misura di euro 473.393,40;
- e) condanna, per l'effetto, la Gimar s.r.l. a pagare al Comune di Rivalta di Torino la predetta somma, con interessi legali calcolati dalla data di pubblicazione della presente sentenza e fino all'effettivo soddisfo, oltre ad eventuale rivalutazione monetaria;
- f) compensa le spese di giudizio tra le parti;
- g) pone le spese e gli onorari di consulenza tecnica d'ufficio, liquidati in complessivi euro 15.077,61 (quindicimilasettantasette/61), a carico della Gimar s.r.l.

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

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 21 febbraio 2018 con l'intervento dei magistrati:

Domenico Giordano, Presidente

Roberta Ravasio, Consigliere

Antonino Masaracchia, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Antonino Masaracchia

IL PRESIDENTE
Domenico Giordano

IL SEGRETARIO