

Pubblicato il 03/10/2025

N. 07720/2025REG.PROV.COLL.
N. 02599/2025 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 2599 del 2025, proposto da Habitat S.p.A., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli Avvocati Federico Mazzei, Andrea Reggio D'Acì e Laura Polonioli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Laives, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Generale dello Stato presso la quale è domiciliato, in Roma, via dei Portoghesi n. 12;

per l'ottemperanza

della sentenza del Consiglio di Stato, sez. VI, n. 06539/2023, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Laives;

Visto l'art. 114 cod. proc. amm.;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 18 settembre 2025 il Cons.

Marco Poppi;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

La Società Habitat S.p.A., subentrata a Omicrom S.p.A., agiva innanzi al Tar Trentino Alto Adige - Sezione autonoma di Bolzano, per l'accertamento (e la condanna alla restituzione della differenza) dell'importo legittimamente dovuto al Comune di Laives a titolo di contributi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di costruzione, in relazione ad un intervento assentito con concessione edilizia n. 65 del 28 dicembre 2007, e successive varianti, i cui oneri venivano conclusivamente determinati in € 794.016,42 sul presupposto che quanto eseguito integrasse una ristrutturazione urbanistica *ex art.* 59, comma 1, lett. e) della L.P. n. 13/1997 (quantificazione contestata dalla Società che in ogni caso versava l'importo richiesto).

Nei limiti di quanto necessario ad un corretto inquadramento della presente fattispecie, si espone:

che l'intervento veniva eseguito nell'ambito del Piano di attuazione «*Groselli*» approvato con delibera consiliare n. 64/2004;

che l'immobile era in origine destinato ad uso agricolo e utilizzato quale magazzino per lo stoccaggio di frutta;

che l'intervento prevedeva la demolizione e ricostruzione con riduzione dei volumi e della superficie netta calpestabile da destinarsi in parte ad uso residenziale e in parte a commercio al dettaglio;

che l'importo liquidato dall'amministrazione, e contestato in giudizio, veniva commisurato all'intero edificio risultante dall'intervento senza considerazione alcuna del carico urbanistico preesistente.

Il Tar respingeva il ricorso con sentenza n. 353 del 12 dicembre 2018 che la Sezione riformava con decisione n. 6539 del 4 luglio 2023 disponendo il riesame sul rilievo (in estrema sintesi):

che la posizione fatta propria dall'amministrazione non fosse coerente con il dato normativo di cui all'art. 66, comma 4 *bis* laddove prescrive che «*in caso di*

interventi su edifici esistenti, ivi compresa la loro demolizione e ricostruzione, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione in ragione dell'incremento del carico urbanistico» effettivamente determinato;

che non sussistesse una oggettiva incompatibilità fra l'intervento eseguito e la fattispecie della ristrutturazione edilizia descritta dall'art. 59, comma 1, lett. d) che consente la trasformazione di un preesistente organismo edilizio in uno *«per sagoma, superficie, dimensione e tipologia in tutto ... diverso dal precedente»;* che il contesto normativo di riferimento non ostasse alla modifica della destinazione d'uso di quanto realizzato.

Al passaggio in giudicato della sentenza di appello seguivano interlocuzioni fra la Società e l'amministrazione all'esito delle quali il Comune trasmetteva una relazione a firma della Direttrice dell'Ufficio Sviluppo del territorio con la quale si liquidava l'importo da restituire in € 164.264,18, di cui € 122.583,25 imputati agli oneri di urbanizzazione primaria ed € 41.680,93 al contributo sul costo di costruzione.

A seguito della contestazione di detto importo veniva fissato un nuovo incontro fra le parti all'esito del quale il Comune si riservava ulteriori approfondimenti restando tuttavia inerte nonostante un sollecito trasmesso con *pec* del 26 settembre 2024.

Con il presente ricorso, depositato il 28 marzo 2025, Habitat agisce quindi per l'ottemperanza alla citata decisione della Sezione n. 6539/2023 deducendo *«Violazione dell'art. 21-septies l. 241/1990 per violazione e/o elusione di giudicato e falsa applicazione dell'art. 66, co. 4-bis, l.p. n. 13/1997 in relazione all'art. 78 stessa legge, nel punto in cui il Comune ha stabilito le modalità per il ricalcolo degli oneri».*

Il Comune, costituito formalmente il 26 maggio 2025, sosteneva la correttezza del ricalcolo effettuato con memoria depositata il 1° settembre 2025 alla quale Habitat replicava con deposito del 4 settembre successivo.

All'esito della camera di consiglio del 18 settembre 2025, la causa veniva decisa.

La società appellante agisce per l'ottemperanza alla decisione della Sezione n. 6539/2023 chiedendo la condanna dell'amministrazione alla corretta esecuzione del giudicato previa eventuale declaratoria di nullità parziale della liquidazione degli oneri esposta nella richiamata relazione dirigenziale.

Sotto un primo profilo (capo A riferito alla componente oneri di urbanizzazione) la ricorrente, premesso che la decisione ottemperanda:

- dispone il *«ricalcolo degli oneri dovuti applicando lo scomputo di cui all'art. 66, comma 4 bis della l.p. n. 13/1997 in applicazione della disciplina vigente e della metodica in uso alla data di rilascio dei singoli sopracitati titoli edilizi (originario e successive varianti)»;*

- qualifica il fabbricato preesistente in termini di manufatto *«ad uso agricolo adibito a magazzino di frutta»* inserito in una zona residenziale di completamento ai sensi del piano urbanistico di Laives,

evidenzia:

- che tale qualificazione troverebbe conferma nella relazione dirigenziale contestata laddove si specifica come *«l'intervento si colloca in una zona di completamento con piano di attuazione. Viene demolita la cubatura di un vecchio magazzino di frutta e costruito un edificio residenziale»;*

- che l'elaborato dirigenziale riconosceva la preesistente cubatura a destinazione agricola in 30.314 mc. (di cui 17.203 mc. per il Corpo A, 13.079 mc. per il Corpo C e 32 mc. per il Corpo F) rilevando come il ricalcolo andasse limitato *«alla sola cubatura agricola esistente, tenendo conto dell'aumento delle superfici per singola destinazione d'uso o il cambiamento delle destinazioni d'uso e del regolamento comunale vigente», al punto 2 del capitolo “Metodo di calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria”».*

Ciò nonostante l'amministrazione avrebbe proceduto dando erroneamente applicazione all'art. 78 della L.P. n. 13/1997 che *«considera la volumetria assoggettabile ad oneri fino ad un'altezza di 3 metri»* scomputando quindi la preesistente cubatura sino a tale altezza nonostante il magazzino presentasse *«un'altezza assai superiore rispetto a 3 metri».*

La norma in questione nel testo all'epoca vigente, a parere della ricorrente, doveva intendersi come riferita ai soli impianti produttivi, destinati al commercio all'ingrosso o destinati alla prestazione di servizi e a condizione che fossero ubicati in zone per insediamenti produttivi mentre, nel caso di specie, lo scomputo riguarda un fabbricato a destinazione agricola ubicato in zona residenziale.

Risulterebbe pertanto violata la regola generale per la quale i contributi di costruzione dovrebbero essere calcolati con riferimento all'intero volume secondo il criterio del *«vuoto per pieno»*.

Detto errore avrebbe escluso lo scomputo contributo di ben 21.873,30 mc. su una preesistenza totale di mc. 30.282 con una sovrastima di quanto dovuto pari a € 315.793,50.

L'amministrazione, sul rilievo che il ricalcolo fosse da eseguirsi (come indicato in sentenza) tenuto conto della *«metodica in uso»*, evidenzia come il caso di specie sarebbe assimilabile *«alle ulteriori zone residenziali "B" di completamento, approvate con il Piano urbanistico comunale con DCC n. 97/1996 e DGP n. 1862/1998»* rientrando nel Piano di attuazione della zona *«Groselli I»* approvato, come anticipato con delibera consiliare n. 64/2004.

A sostegno della legittimità del proprio operato invoca il parere espresso il 28 marzo 2002 dall'Ufficio Affari Legali dell'Urbanistica della Provincia Autonoma di Bolzano che richiesto (in data 8 febbraio 2002) di specificare il *«metodo da utilizzare nel calcolo degli oneri di concessione di trasformazione in residenziale di volumi già destinati a magazzini di frutta»* avrebbe affermato l'applicabilità dell'art. 78 della L. P. n. 13/1997.

In sede di replica la ricorrente eccepiva l'inammissibilità della produzione trattandosi di nota che *«non era stata allegata o richiamata nella relazione sul ricalcolo degli oneri della Direttrice dell'Ufficio sviluppo del territorio del Comune di Laives dd. 22.7.2024»*.

La doglianza è fondata.

Può prescindere dallo scrutinio dell'eccezione di inammissibilità da ultimo richiamata posto che il parere in questione non apporta decisivo sostegno alle posizioni fatte proprie dall'amministrazione.

Con in parte anticipato, l'Ufficio Legale provinciale, cui veniva richiesto di esprimersi in merito agli oneri dovuti *«nel caso di trasformazioni in residenziale ed in altra destinazione ...di volumi già destinati a magazzini di frutta ...sorti originariamente in verde agricolo ora in zona residenziale di completamento "B"»* precisava che erano da intendersi dovuti i contributi di urbanizzazione ed il costo di costruzione *«se gli impianti di urbanizzazione primaria vengono aggravati con la nuova costruzione. In caso di trasformazione i volumi appartenenti a magazzini di frutta dei privati trova applicazione l'art. 78 della legge urbanistica provinciale»*.

Ciò premesso deve rilevarsi che ai sensi dell'art. 66. Comma 4 bis della L.P. n. 13/1997 *«in caso di interventi su edifici esistenti, ivi compresa la loro demolizione e ricostruzione, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione in ragione dell'incremento del carico urbanistico. I comuni con regolamento di cui all'articolo 73, comma 2, stabiliscono i relativi criteri, tenendo conto dell'aumento della superficie utile e del cambiamento della destinazione d'uso. Il contributo commisurato al costo di costruzione non è dovuto per il cambio della destinazione d'uso, se per la parte dell'edificio interessata dal cambio tale contributo è già stato versato per la medesima destinazione d'uso»*.

La norma è chiara nell'affermare che l'intervento ricostruttivo soggiace all'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione da commisurarsi al solo incremento del carico urbanistico determinato dall'intervento.

L'art. 78 della medesima fonte provinciale, invocato dall'amministrazione a sostegno della legittimità della liquidazione contestata, dispone che *«nelle zone per insediamenti produttivi per la costruzione di opere o impianti destinati ad attività produttive, al commercio all'ingrosso o alla prestazione di servizi, la concessione comporta esclusivamente la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria»* (comma 1) e che *«in caso di impianti con luce netta interna dei singoli piani superiore a tre metri, ai fini del contributo relativo alla concessione edilizia viene computata solo l'altezza di tre metri per ogni piano»*.

La limitazione di cui al secondo comma non può che trovare applicazione nelle ipotesi contemplate dal comma precedente che è riferito a «*opere o impianti destinati ad attività produttive*» realizzati in «zone per insediamenti produttivi», ovvero a ipotesi, come già esposto, estranea al caso di specie.

Indicazioni a sostegno della posizione dell'amministrazione non si rinvencono nemmeno nell'invocato parere espresso dall'Ufficio affari Legali dell'urbanistica della Provincia autonoma di Bolzano che, pur affermando la conformità del proprio operato alla «*metodica in uso*» non documenta in alcun modo l'esistenza di una tale prassi.

Sotto un secondo profilo (capo B riferito al costo di costruzione già virtualmente assolto) la ricorrente chiede al collegio «*di voler dare espressamente atto del fatto che il diritto allo scomputo dovrà valere fino ad esaurimento del volume complessivo ad uso agricolo - pari a 30.282 mc - anche in relazione al contributo sul costo di costruzione (e quindi non solo limitatamente a quel volume che conseguirebbe in caso di limitazione della cubatura su cui basare il calcolo dei contributi ad una luce interna del fabbricato preesistente di 3 metri ex art. 78 l.p. n. 13/1997). Una tale pronuncia appare sin d'ora necessaria per evitare che, al momento dello svincolo degli appartamenti, il Comune di Laives possa contestare l'inapplicabilità del diritto allo scomputo, ma vada a riconoscerlo fino ad esaurimento del volume agricolo posseduto dal preesistente fabbricato*».

Circa tale profilo (e premesso che la presente decisione non può che essere resa in relazione all'odierno oggetto del contendere, esclusa ogni pronuncia relativa a future ed eventuali fattispecie solo ipotizzate) non può che richiamarsi quanto già affermato con riferimento agli oneri di urbanizzazione in punto di scomputo del dovuto in relazione al preesistente, esclusa l'applicazione della non pertinente norma di cui all'art. 78 della L.P. n. 13/1997.

Per quanto precede il ricorso deve essere accolto e, per l'effetto, deve essere ordinato al Comune di pagare ovvero restituire il maggiore importo commisurato all'intero volume ad uso agricolo del manufatto preesistente.

La specificità e novità delle questioni oggetto del giudizio giustifica la compensazione delle spese di lite fra le parti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), pronunciando sul ricorso per ottemperanza, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei sensi di cui in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 settembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Hadrian Simonetti, Presidente

Dario Simeoli, Consigliere

Giordano Lamberti, Consigliere

Thomas Mathà, Consigliere

Marco Poppi, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Marco Poppi

IL PRESIDENTE
Hadrian Simonetti

IL SEGRETARIO