

**Pubblicato il 05/06/2024**

**Sent. n. 885/2024**

**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 1931 del 2021, proposto da [omissis], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Sergio Gidaro, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Corigliano Rossano, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Luigina Maria Caruso, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

- della nota prot. n. [omissis] del Comune di Corigliano-Rossano, nella parte in cui determina e liquida, ai sensi dell'art. 16 del d.P.R. 380/2001, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo per il costo di costruzione;

- della nota prot. n. [omissis] con relativi conteggi ad essa allegati;

e per l'accertamento

- che il contributo per il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti ovvero, in via gradata, sono dovuti in misura minore rispetto a quanto quantificato dal Comune resistente.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Corigliano Rossano, con la relativa documentazione;

Viste l'ordinanza n. 822 del 30 maggio 2023, con la quale è stata disposta verifica tecnica al fine di determinare "*l'effettiva volumetria che deve essere presa a riferimento dal Comune di Corigliano Rossano nella quantificazione del contributo di costruzione dovuto da [omissis]*", e la successiva ordinanza n. 1525 del 27 novembre 2023 con la quale è stato disposto che il verificatore depositi le proprie repliche alle osservazioni presentate dal Comune di Corigliano Rossano;

Vista la verifica e le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 17 aprile 2024 il dott. Vittorio Carchedi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. [omissis], ha presentato istanza al Comune di Corigliano Rossano per il rilascio di un permesso a costruire avente ad oggetto un *“Progetto per la realizzazione di una Struttura adibita a Casa di Riposo – RSA Riabilitazione Casa Protetta”* (Pratica Edilizia n. [omissis]).
2. Dopo aver avviato il relativo procedimento, il Comune di Corigliano Rossano, con note del [omissis] 2021 e [omissis] 2021, ha comunicato alla [omissis] la quantificazione delle somme da pagare a titolo di contributo di costruzione, ai sensi dell’art. 16, d.P.R. n. 380/2001, ai fini del rilascio dell’invocato permesso di costruire.
3. La [omissis] ha impugnato le note comunali di quantificazione del contributo di costruzione per i seguenti motivi:
  - a) violazione degli artt. 16 e 19, comma 1, d.P.R. n. 380/2001: le somme richieste a titolo di costo di costruzione non sarebbero dovute, in quanto l’edificio da realizzare rientrerebbe nella fattispecie indicata dall’art. 19, comma 1, d.P.R. n. 380/2001;
    - a.1) in via subordinata, erronea quantificazione del costo di costruzione, avvenuta sulla base del Prezziario Regionale 2017;
    - b) illegittima richiesta di corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, già corrisposti dalla [omissis] in occasione del rilascio di altro permesso a costruire n. [omissis];
      - b.1) in via subordinata, errata quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria;
    - c) errata quantificazione degli oneri di urbanizzazione secondaria.
  - 3.1. La società ricorrente ha chiesto, inoltre, di accertare che il contributo per il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, relativi alla richiesta del permesso di costruire, non sono dovuti ovvero, in via gradata, che gli stessi sono dovuti in misura inferiore a quella determinata dal Comune di Corigliano Rossano.
4. Si è costituito in causa il Comune, chiedendo il rigetto nel merito del ricorso.
5. A seguito dell’udienza pubblica del giorno 10 maggio 2023, con ordinanza n. 822 del 30 maggio 2023, è stata disposta verifica tecnica al fine di determinare *“l’effettiva volumetria che deve essere presa a riferimento dal Comune di Corigliano Rossano nella quantificazione del contributo di costruzione dovuto da [omissis]”*, nominando verificatore il Dirigente responsabile del Settore *“Urbanistica, Edilizia, Riqualificazione Urbana, Arredo Urbano, Rigenerazione Urbana, Periferie, Area Urbana, Toponomastica, Innovazione Tecnologica Digitale e Ced, PNRR”* del Comune di Cosenza (CS), con facoltà di delega ad altro dirigente o funzionario del medesimo Settore;
6. In data 18 settembre 2023, il verificatore – [omissis], delegato dal Dirigente responsabile del Settore *“Urbanistica, Edilizia, Riqualificazione Urbana, Arredo Urbano, Rigenerazione Urbana, Periferie, Area Urbana, Toponomastica, Innovazione Tecnologica Digitale e Ced, PNRR”* del Comune di Cosenza – ha depositato la propria relazione in esecuzione dell’incarico ricevuto.
7. Con memorie del 3 e 4 ottobre 2023, il Comune di Corigliano Rossano ha contestato i risultati della verifica e chiesto chiarimenti al verificatore alla luce delle osservazioni effettuate ovvero la nomina di un nuovo verificatore, precisando che nell’ordinanza di nomina del verificatore non erano stati assegnati termini per le osservazioni e che, quindi, il verificatore depositava l’elaborato finale, senza prima trasmettere una bozza alla parti.
8. A seguito dell’udienza pubblica del 15 novembre 2023, con ordinanza n. 1525 del 27 novembre 2023, il Collegio ha, innanzitutto, richiamato l’indirizzo giurisprudenziale secondo il quale nel giudizio amministrativo la disciplina di cui all’art. 67 del c.p.a., in tema di consulenza tecnica d’ufficio – connotata da un articolato contraddittorio tra consulente d’ufficio e consulenti di parte – non si applica all’istituto della verifica, disciplinata dal precedente art. 66 c.p.a., attesa la diversità dei due istituti, non solo sul piano soggettivo, ma anche sul piano oggettivo e funzionale, consistendo la verifica in un mero accertamento a funzione descrittiva ed illustrativa per completare la conoscenza dei fatti che non siano desumibili dalle risultanze documentali, mentre la consulenza tecnica d’ufficio si estrinseca in una vera e propria valutazione non meramente ricognitiva di questioni di fatto, la cui risoluzione presuppone specifiche cognizioni di ordine tecnico, da utilizzare ai fini della decisione (cfr. Consiglio di Stato, n. 533/2015 e n. 5552/2014, nonché TAR Sicilia – Catania, n. 01307/2022).

Nondimeno, ritenendo la questione sottoposta al verificatore (*“l’effettiva volumetria che deve essere presa a riferimento dal Comune di Corigliano Rossano nella quantificazione del contributo di costruzione dovuto da [omissis]”*) un aspetto essenziale della vicenda oggetto del giudizio, è stato disposto che il verificatore depositi le proprie motivate repliche alle osservazioni del Comune di Corigliano Rossano.

9. Con memorie depositate, ai sensi dell’art. 73 c.p.a., le parti hanno precisato gli argomenti già esposti nei precedenti scritti difensivi.

10. In data 8 aprile 2024, il verificatore ha depositato le proprie repliche alle osservazioni del Comune di Corigliano Rossano.

11. All’udienza pubblica del 17 aprile 2024, la causa è stata discussa e trattenuta in decisione.

12. Il ricorso è parzialmente fondato nei termini di seguito illustrati.

13. Con un primo motivo di ricorso, [omissis] deduce l’illegittimità del provvedimento comunale di determinazione del contributo di costruzione, nella parte in cui richiede il pagamento di una somma a titolo di costo di costruzione, ai sensi dell’art. 16, d.P.R. n. 380/2001.

La ricorrente ritiene che l’edificio da realizzare sia da ricondurre alla fattispecie prevista dall’art. 19, comma 1, d.P.R. n. 380/2001, in quanto struttura polifunzionale per la prestazione di servizi sanitari, sociosanitari e assistenziali.

Per la sua realizzazione, di conseguenza, sarebbe dovuto un contributo di costruzione in misura pari alla sola quota di oneri di urbanizzazione e non anche alla quota relativa al costo di costruzione.

13.1. Il motivo è fondato.

L’art. 19, comma 1, d.P.R. n. 380/2001 prevede per gli impianti industriali diretti alla prestazione di servizi un particolare regime agevolato per la corresponsione del contributo di costruzione.

Storicamente, la disciplina di favore per le attività produttive trova il suo antecedente nella Legge 28 gennaio 1977, n. 10, che – nell’introdurre il principio secondo cui ogni attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, subordinata al rilascio di un titolo edilizio, partecipa agli oneri da essa derivanti, mediante l’obbligo di corresponsione di un contributo costituito dalle due quote di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione – escludeva dal pagamento della quota prevista per il costo di costruzione la *“concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi”*.

Analogha disposizione è ora contenuta al citato art. 19, comma 1, d.P.R. n. 380/2001, secondo il quale *“[i]l permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell’articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva”*.

Per quanto rileva ai fini della presente causa, deve osservarsi che, secondo l’orientamento giurisprudenziale condiviso dal Collegio, sia le case di cura private, sia le strutture polifunzionali da adibire a residenze sanitarie assistenziali per anziani (R.S.A.) e a case di riposo sono qualificabili come *“costruzioni o impianti destinati ad attività industriali dirette [...] alla prestazione di servizi”* e, dunque, per esse è dovuto un contributo ridotto ai sensi dell’art. 19, d.P.R. n. 380/2001.

In questo senso, con riferimento al previgente art. 10 della L. n. 10/1977, è stato affermato che tale norma *“presenta [...] un dettato chiaro e la sua applicabilità alle case di cura private non richiede esegesi particolari né interpretazioni analogiche, essendo sufficiente soffermarsi sul dettato letterale, nella considerazione che nessuna norma preclude all’imprenditore del settore sanitario di perseguire il profitto, né può influire al riguardo la presenza di incisivi controlli pubblici sull’attività esercitata. È corretto, pertanto, affermare che l’attività sanitaria, se svolta da soggetto non istituzionalmente dovuto, presenta i caratteri oggettivi dell’industrialità e, quindi, deve essere assoggettata al relativo trattamento più favorevole. Al riguardo, è utile anche richiamare l’orientamento [...] secondo cui*

*alla concessione edilizia relativa ad un immobile destinato a casa di cura privata spetta la parziale esenzione dal contributo urbanistico, prevista dall'articolo 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, per le concessioni relative a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi. Tanto dal momento che l'attività imprenditoriale diretta alla prestazione di servizi sanitari è a pieno titolo un'attività industriale, giusta la definizione di attività industriale che si ricava dall'art. 2195 cod. civ.”* (Consiglio di Stato, sez. V, 26 agosto 2013, n. 4267; cfr., in senso adesivo, TAR Torino, sez. II, 15 marzo 2017, n. 371; TAR Salerno, sez. II, 17 gennaio 2022, n. 119).

Con specifico riguardo alle R.S.A e alle case di riposo, si è osservato, in termini analoghi, che *“le suddette destinazioni a “Fabbricato polifunzionale da adibirsi a residenza sanitaria assistenziale per anziani e persone a mobilità ridotta” e a “Casa di riposo e residenza protetta” appaiono correttamente riferirsi a “costruzioni o impianti destinati [...] alla prestazione di servizi”; si da consentire, come ritenuto dal Tar, l'applicabilità del contributo ridotto previsto dall'art. 10, primo comma, della legge n. 10/1977 e poi dall'art. 19, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001”* (Cons. Stato, Sez. II, 8 marzo 2021, n. 1900).

Nel caso di specie, il permesso a costruire, richiesto da [omissis], ha ad oggetto una struttura polifunzionale da adibire a “Casa di Riposo”, “Casa Protetta”, “Centro di Riabilitazione” e Residenza Sanitaria Assistenziale”, per l'erogazione delle seguenti prestazioni:

- attività residenziali socio - assistenziale (Casa di riposo, centro riabilitativo per disabili);
- attività socio-sanitarie (RSA - Casa protetta per anziani);
- attività sanitarie (Centro di riabilitazione).

Sulla scorta dell'interpretazione giurisprudenziale sopra richiamata, la struttura di [omissis] deve, quindi, essere ricondotta all'ambito applicativo del primo comma dell'art. 19, d.P.R. n. 380/2001, avendo ad oggetto un edificio che sarà adibito sia all'erogazione di prestazioni sanitarie, sia a casa di riposo per anziani.

Non appare condivisibile, sul punto, l'osservazione contraria del Comune, secondo cui l'art. 19 citato non verrebbe in rilievo, perché la struttura di [omissis] sarebbe destinata all'accoglienza di persone anziane completamente o in parte autosufficienti, in condizioni di salute non precarie, alle quali sarebbe garantita l'assistenza infermieristica e la somministrazione di cure farmacologiche, con una presenza non costante di personale medico.

Infatti, anche qualora fosse solamente questa l'attività di assistenza prestata all'interno della struttura di [omissis] – circostanza che, peraltro, non appare confermata dalla relazione tecnica allegata al progetto edilizio – la struttura risulterebbe comunque finalizzata *“alla prestazione di servizi”*, come richiesto dalla citata norma in tema di contributo di costruzione.

Per tale struttura è, quindi, dovuto un contributo di costruzione ridotto, quantificato secondo i criteri previsti dal citato primo comma dell'art. 19, d.P.R. n. 380/2001.

14. L'accoglimento del primo motivo di ricorso, comporta l'assorbimento del secondo motivo che è stato espressamente formulato in via subordinata.

15. Con il terzo il motivo di ricorso, [omissis] deduce l'illegittimità della quantificazione del contributo di costruzione, nella parte in cui comprende anche una somma a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

Secondo la ricorrente, gli oneri di urbanizzazione primaria non sarebbero dovuti, in quanto asseritamente già corrisposti in occasione del rilascio, da parte del Comune di Corigliano Rossano, del permesso a costruire n. 34/2003, avente ad oggetto la realizzazione di una diversa struttura sanitaria ricadente nella medesima area e posta a distanza di duecento metri dalla nuova struttura di cui è causa.

La strada di accesso e le reti (fognaria, acque bianche, idrica ed illuminazione) serventi l'area interessata dal permesso di costruire in analisi sarebbero, infatti, già state interamente realizzate dalla società ricorrente proprio in occasione del rilascio del permesso di costruire n. 34/2003.

15.1. Il motivo non è fondato.

La quota del contributo di costruzione commisurata agli oneri di urbanizzazione assolve – così come costantemente affermato dalla giurisprudenza – alla prioritaria funzione di compensare la collettività *“per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona, con la precisazione che per aumento del carico urbanistico deve intendersi tanto la necessità di dotare l’area di nuove opere di urbanizzazione, quanto l’esigenza di utilizzare più intensamente quelle già esistenti”* (Consiglio di Stato, sez. II, 27 giugno 2022, n. 5297).

La finalità del contributo di costruzione, infatti, con particolare riguardo alla parte correlata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, è di natura pubblicistica, in quanto mira a “socializzare” le spese che la collettività è chiamata a sostenere per la realizzazione delle opere a servizio della zona ove le stesse vanno a localizzarsi.

Nel caso di specie, devono ritenersi, quindi, dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria, in quanto la realizzazione della nuova struttura polifunzionale della ricorrente aumenta il carico urbanistico, comportando, non solo, la necessaria realizzazione di nuove opere di urbanizzazione (quantomeno quelle tra la nuova struttura e quelle già realizzate a duecento metri di distanza), ma anche un maggiore utilizzo di quelle ivi esistenti.

La pretesa della ricorrente di non corrispondere al Comune un importo a titolo di oneri di urbanizzazione primaria non è, pertanto, fondata.

16. Il mancato accoglimento del terzo motivo, impone l’analisi del quarto motivo di ricorso, svolto in via subordinata dalla ricorrente.

Con tale motivo, viene dedotta l’erroneità della quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria, operata dal Comune, sotto due profili:

- errata applicazione del costo pari a 4,55 euro/mc, anziché 3,50 euro/mc, dovuta alla errata qualificazione dell’intervento come “residenziale”;
- errata valutazione della volumetria complessiva dell’edificio sulla quale calcolare il *quantum* dovuto.

16.1. Il motivo è fondato.

16.2. Con riferimento al primo profilo, l’applicazione, da parte del Comune, del costo pari a 4,55 euro/mc, anziché 3,50 euro/mc, è stata determinata dalla qualificazione dell’intervento di [omissis] come “residenziale”, anziché come “non residenziale” e, dunque, dall’applicazione degli importi indicati nella Tabella X – Interventi di tipo residenziale, anziché degli importi di cui alla Tabella Y – Interventi di tipo NON residenziale, di cui alla Delibera n. 939 del 27 ottobre 1978, aggiornata con Delibera del Commissario Prefettizio n. 121/2009 e confermata dalla successiva Delibera del medesimo Commissario n. 47/2018.

La qualificazione dell’intervento di [omissis] come “residenziale” è, tuttavia, errata alla luce di quanto sopra riferito, in merito al fatto che la struttura della ricorrente è da ricondurre alle costruzioni di natura industriale finalizzate alla prestazione di servizi.

Ad esse, di conseguenza, devono essere applicati i costi indicati nella Tabella Y – Interventi di tipo NON residenziale, e non quelli di cui alla Tabella X – Interventi di tipo residenziale.

Il motivo è, quindi, fondato sotto questo primo profilo.

16.3. In relazione al secondo profilo, connesso all’individuazione dell’esatta volumetria dell’edificio di [omissis] da conteggiare ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria, è stata disposta una verifica tecnica, dalla quale è emersa una volumetria dell’edificio progettato pari a 11.861,84 mc, inferiore a quella calcolata dal Comune di Rossano Corigliano, pari a 14.083,20 mc.

16.3.1. Il risultato del verificatore è la conseguenza delle seguenti assunzioni:

- il vano scala è stato computato una sola volta, al piano terra, mentre non è stato considerato dalla volumetria e dalla superficie dei piani successivi;
- il corridoio di ripartizione presente all’uscita del vano scala e presente per ogni piano, dimensionato secondo le prescrizioni antincendio attualmente in vigore, è stato computato come vano tecnico, quindi, al 60 %;
- la scala antincendio esterna non è stata presa in considerazione ai fini della volumetria;

- il piano sottotetto non praticabile non è stato preso in considerazione ai fini della superficie e della volumetria;
- il portico, non rappresentando una superficie chiusa, è stato valutato al 60% della superficie e della volumetria.

16.3.2. Gli esiti della verifica sono stati contestati dal Comune, secondo il quale il verificatore ha utilizzato in modo non corretto ed arbitrario le nozioni di superficie utile (SU) e superficie accessoria (SA) – riportate nel Quadro delle Definizioni Uniformi di cui al Regolamento Edilizio Tipo (RET), previsto all'articolo 4, comma 1 *sexies* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 – le quali si impiegherebbero solo “*per determinare il costo di costruzione degli edifici a destinazione d'uso residenziale e non quelli a destinazione direzionale, come l'immobile in questione e, soprattutto, non vengono utilizzate per calcolare GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA*”.

16.3.3. Il verificatore ha replicato alle osservazioni del Comune di Corigliano Rossano, precisando che “*nel calcolo della valutazione della volumetria [...], si è presa in considerazione una volumetria “tecnica”, per così dire, che viene determinata dalla Superficie accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, così come dettato dal Regolamento Edilizio Tipo nazionale [...]*;

*Tale volumetria accessoria, tiene conto delle caratteristiche pertinenti della struttura in oggetto, in particolare una struttura sanitaria ha bisogno per poter funzionare di adeguati spazi di normativa, quali scale antincendio, ampi corridoi, ed altri spazi, che necessariamente occupano una volumetria, necessaria e funzionale alla struttura – macchina, dell'edificio terziario, ed è con questo spirito che la normativa viene incontro parlando di superfici accessorie e volumetrie tecniche, e che tali vadano computate in maniera diversa rispetto ad una volumetria piena. Lo stesso dicasi per portici, terrazze o logge, in quando non sono spazi chiusi ma al contempo accessori dello spazio chiuso del volume di asservimento”.*

Ha, inoltre, aggiunto che “*la nozione di volume tecnico corrisponde a un'opera priva di qualsiasi autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché destinata solo a contenere, senza possibilità di alternative impianti serventi di una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico funzionali di essa (ex plurimis, Consiglio di Stato n. 10062/2023, n. 5516/2017).*

*Per tale ragione, i volumi tecnici sono tendenzialmente esclusi dal calcolo della volumetria, in senso urbanistico e sulle quali non vi si pagano neppure gli oneri di urbanizzazione”.*

16.3.4. Il Collegio, vista la documentazione depositata in atti, non ha motivo di discostarsi dalle conclusioni cui è giunto il verificatore.

Non è chiaro, infatti, a quali disposizioni normative si riferisca l'amministrazione comunale, allorché sostiene l'erroneità dell'impiego delle nozioni di superficie utile e superficie accessoria per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, né ha precisato la ragione per la quale esse troverebbero applicazione solo per gli immobili “*con destinazione d'uso residenziale*” e non possono, invece, essere impiegate “*per calcolare GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA*”.

Di contro, il verificatore ha proceduto al calcolo del volume, facendo riferimento alla definizione di Superficie Complessiva (SC), contenuta nel Quadro delle Definizioni Uniformi e rappresentata dalla “*somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria*”.

Ha, quindi, correttamente computato al 60% le superfici del vano scala interno, del corridoio e del portico, in quanto riconducibili alla definizione di superficie accessoria contenuta nel Quadro delle Definizioni Uniformi (ossia la “*superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola*

*porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale [...]), mentre non sono stati considerati, per il calcolo della volumetria, le superfici della scala antincendio esterna e del piano sottotetto non praticabile, in quanto non determinano un effettivo aggravio del carico urbanistico (cfr. TAR Toscana, sez. III, 8 giugno 2016 n. 948, che richiama Consiglio di Stato, sez. IV, n. 4439 del 2009).*

16.3.5. Pertanto, anche sotto questo profilo, il motivo di ricorso è fondato nella parte in cui censura il calcolo della volumetria effettuato dal Comune (pari a 14.083,20 mc.), superiore a quella individuata dal verificatore pari a 11.861,84 mc.

17. Con l'ultimo motivo di ricorso, [omissis] lamenta l'erroneità della quantificazione degli oneri di urbanizzazione secondaria, per le medesime ragioni poste a sostegno del precedente motivo.

Viene contestata, in particolare, l'errata applicazione di un costo pari a 3,70 euro/mc, anziché un costo pari a 1,35 euro/mc, nonché l'errata valutazione della volumetria complessiva dell'edificio sulla quale calcolare l'onere di urbanizzazione.

17.1. Anche in questo caso, il motivo è fondato, con riferimento all'importo del costo per mc. da applicare ed alla volumetria da considerare.

17.2. Come sopra osservato, infatti, all'intervento di [omissis] devono essere applicati i costi indicati nella Tabella Y – Interventi di tipo NON residenziale e non quelli di cui alla Tabella X – Interventi di tipo residenziale e la volumetria da considerare per il calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria deve tener conto degli esiti dalla verifica come sopra descritti.

18. In conclusione, con riferimento alla domanda di accertamento dell'illegittimità della nota comunale di quantificazione del contributo di costruzione:

- sono fondati e devono essere accolti il primo, il quarto e il quinto motivo di ricorso, nei termini illustrati in motivazione;

- il secondo motivo è da dichiararsi assorbito, perché formulato in via subordinata, in caso di non accoglimento del primo motivo.

- il terzo motivo è infondato e deve essere rigettato;

19. La complessità della questione e la parziale soccombenza, con riferimento al terzo motivo di ricorso, giustificano la compensazione delle spese di lite, ma non quelle di verifica, da porre a carico del Comune soccombente.

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

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie con riferimento al primo, quarto e quinto motivo di ricorso, nei sensi e per gli effetti di cui in motivazione.

Pone a carico del Comune di Corigliano Rossano le spese della verifica, da liquidarsi con separato decreto.

Spese di lite compensate.

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

Così deciso in Catanzaro nella camera di consiglio del giorno 17 aprile 2024 con l'intervento dei magistrati:

Ivo Correale, Presidente

Francesco Tallaro, Consigliere

Vittorio Carchedi, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

Vittorio Carchedi

IL PRESIDENTE

Ivo Correale

IL SEGRETARIO