



Preg.mo Presidente del Consiglio Comunale  
Dott. Piergiorgio Gerratana

**OGGETTO: PARERE LEGALE SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE "PRESA D'ATTO PARERI ED APPROVAZIONE VARIANTE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UN'AREA DI SERVIZIO CHE INTEGRA UN DISTRIBUTORE DI CARBURANTI E RELATIVI FABBRICATI ANNESSI E UN COMPLESSO IMMOBILIARE DA ADIBIRE A MOTEL E AUTOGRILL"**

**1. SULLA RISPONDENZA ALLE PREVISIONI DI LEGGE DELL'ITER SEGUITO NELLA COMPOSIZIONE DELLA PROPOSTA, SUL RISPETTO DEGLI ARTT. 4 E 49 T.U.E.L., DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA STATALE E REGIONALE IN MATERIA DI ADOZIONE DELLE VARIANTI AL P.R.G.**

Con procedura SUAP n. 2015.S01.96019.11606 la Ditta Spatola srl e Minardo Raimondo hanno presentato presso il Comune di Rosolini richiesta di Permesso di Costruire per la costruzione di un'area di servizio per la distribuzione di carburanti con annessi fabbricati destinati a Motel, Struttura per ristorazione, fabbricato gestore con pensilina, parcheggi, etc...

In data 02.02.2016, in risposta alla richiesta di parere di conformità urbanistica presentata dalle ditte Spatola srl e Minardo Raimondo, il Responsabile del Procedimento, Geom. Giuseppe Santacroce ed il Responsabile del Servizio ing. Corrada Mingo - Settore Urbanistica ed Edilizia, dichiaravano l'intervento progettuale compatibile con l'assetto territoriale del Comune di Rosolini esprimendo altresì che la variante allo strumento urbanistico fosse condivisibile, previa approvazione di variante urbanistica per l'area interessata ex art. 5 DPR 447/1998 nonché la verifica di compatibilità ex art. 13 della L. 64/1974, essendo l'area incisa dalla previsione di rischio idraulico "R2-medio" discendente dal piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico della Regione Siciliana.

Con nota prot. 137319 del 25 ottobre 2016 il Comando del Corpo forestale di Siracusa, richiamando la propria nota del 31.03.2016 prot. n. 0041218, riconfermava al SUAP del Comune di Rosolini il parere già reso in seno alla nota sopra citata e ribadiva che il sito dell'impianto da realizzarsi non rientrava tra le zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30.12.1923 n. 3267, pertanto i lavori richiesti non necessitavano dell'autorizzazione del suddetto ufficio che non emetteva parere per difetto di competenza.

Con comunicazione prot. 29402 del 18.10.2016 veniva indetta la Conferenza dei Servizi per l'approvazione del progetto e con prot. n. 0036528 del 22.12.2016 il responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica confermava il parere reso, giusta prot. 3329/2016 integrandolo in alcuni punti, tra cui il punto 2 ove dichiarava che :

*"trattandosi di opere comportanti una "trasformazione edilizia", connessa alla modifica della superficie ad uso produttivo e commerciale che si rivela produttiva, in senso accrescitivo, di vantaggi economici, dovranno corrisponderci, salvo eventuali conguagli e/o aggiornamenti nei termini di legge, i contributi commisurati: - all'incidenza delle opere di urbanizzazione calcolato in Euro 24.650,00: - al costo di costruzione nella misura del 5% dell'importo del computo metrico estimativo delle opere da eseguire. Detti contributi potranno corrisponderci, in ragione della conclusione del procedimento e del parere del Consiglio Comunale, prima della comunicazione di inizio lavori. Inoltre dovranno corrisponderci i "diritti per i servizi urbanistici" stabiliti in Euro 500,00."*

Precisava altresì che l'approvazione del progetto in variante allo strumento urbanistico vigente, derivava dall'assenza di elementi di legittimità violati dal progetto in esame e, pertanto costituiva l'assenso ad una proposta di variante rispetto alla quale si sarebbe espressa definitivamente il Consiglio Comunale, previo parere dell'ARTA.

Alla conferenza di servizi del 21.11.2016 seguivano una seconda conferenza indetta con nota prot. n. 2105 del 26.01.2017 e una terza conferenza di servizi indetta con prot. n. 3895 del 13.02.2017.

Venivano altresì acquisiti i pareri favorevoli dell'Ufficio Ecologia (prot. 0002245 del 27.01.2017) dell'ASP di Siracusa (prot. 325/SIAV del 05.05.2016) del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Siracusa (prot. 0032604 del 17.11.2016), dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente – Dipartimento Urbanistica – Regione Siciliana (prot. 4237 del 09.03.2017), del Consorzio per le Autostrade Siciliane (prot. 0032775 del 04.12.2017).

In materia di conferenza di servizi è stata altresì rispettata la disciplina in materia di ricorso alla conferenza di servizi, ammesso solo ed esclusivamente alle tassative condizioni previste dall'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010, il quale dispone che:

*"Art. 8. Raccordi procedurali con strumenti urbanistici*

*1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella*

7

*sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

*2. E' facoltà degli interessati chiedere tramite il SUAP all'ufficio comunale competente per materia di pronunciarsi entro trenta giorni sulla conformità, allo stato degli atti, dei progetti preliminari dai medesimi sottoposti al suo parere con i vigenti strumenti di pianificazione paesaggistica, territoriale e urbanistica, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento; in caso di pronuncia favorevole il responsabile del SUAP dispone per il seguito immediato del procedimento con riduzione della metà dei termini previsti.*

*3. Sono escluse dall'applicazione del presente articolo le procedure afferenti alle strutture di vendita di cui agli articoli 8 e 9 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, o alle relative norme regionali di settore."*

In applicazione del predetto articolo 8, comma 1, il Responsabile del SUAP, con nota provvedeva ad invitare gli enti interessati a partecipare alla conferenza di servizi, per esprimere il loro parere attraverso i rispettivi rappresentanti, appositamente delegati.

Veniva previsto che l'avviso di indizione della Conferenza venisse pubblicato nell'Albo online

Per quanto sopra il procedimento seguito per l'approvazione della variante al piano regolatore generale appare conforme a quanto disposto dagli artt. 4 e 49 del TUEL i quali, nel fare specifico richiamo alla normativa regionale, implica un richiamo alla L.R. 71/1978 in materia di varianti al piano regolatore generale per Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti.

In particolare, la normativa in materia urbanistica della Regione Siciliana prevede che il procedimento amministrativo sia corredato dai seguenti ATTI:

1. Delibera Consiliare di adozione della variante.
2. Certificazione del Segretario Comunale relativa alla regolarità del procedimento di pubblicità ex art. 3 della L.R. n. 71/78 (avviso di deposito delle varianti all'Albo Pretorio; manifesto murale; avviso di deposito pubblicato su un quotidiano a diffusione regionale; avviso di deposito pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana; rispetto degli obblighi di pubblicazione nel sito internet istituzionale ex art. 39 del d.lgs. 14.3.2013, n. 33; numero di osservazioni-opposizioni pervenute entro e fuori termini.
3. Osservazioni ed opposizioni presentate entro e fuori termini (in unica copia).
4. Delibera Consiliare di controdeduzioni sulle osservazioni e opposizioni.
5. Parere ex art. 13, legge 2.2.1974, n. 64 reso dall'Ufficio del Genio Civile competente per territorio (preventivo all'adozione).

6. Certificazione a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale in ordine al regime vincolistico presente nell'ambito territoriale su cui insiste l'area interessata dalla variante.
7. Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S, ex art. 12 del d.lgs. 3.4.2006, n. 152 e ss.mm.ii..
8. Per i Comuni i cui strumenti urbanistici comprendono zone "D" di parchi regionali, parere dell'Ente Parco.
9. Nel caso in cui la variante rientra nella fattispecie di cui all'art. 11, comma 1, lett. a), del DPR 8.6.2001, n. 327, certificazione del Segretario Comunale in ordine all'avvenuto avviso dell'avvio del procedimento di esproprio al proprietario, venti giorni prima della deliberazione del Consiglio comunale.
10. Certificazione che attesti lo stato dell'area oggetto della variante in relazione all'esistenza o meno di industrie che abbiano le caratteristiche di cui al d.lgs. 17.8.1999, n. 334.
11. Nel caso di reiterazione dei vincoli espropriativi o apposizione di nuovi vincoli di cui all'art. 9 del DPR n. 327/01, la documentazione dovrà contenere anche i giustificativi che consentano di valutare l'attuabilità dell'intervento da realizzare.

Nonchè dai seguenti ELABORATI:

1. Relazione generale e analitica che illustri le motivazioni della variante proposta e i criteri adottati per il nuovo assetto urbanistico.
2. Planimetria a scala adeguata che rappresenti l'assetto urbanistico derivante dal P.R.G.
3. Planimetria a scala adeguata che rappresenti l'assetto urbanistico del P.R.G. modificato dalla variante.
4. Eventuali modifiche alle norme tecniche di attuazione conseguenti alla variante.
5. Planimetria a scala adeguata contenente la visualizzazione delle osservazioni-opposizioni.
6. Relazione del progettista sulle osservazioni-opposizioni
7. In presenza di stabilimenti esistenti e/o nuovi individuati dall'art.10 del d.lgs. n. 334/99 deve essere predisposto apposito elaborato denominato RIR che individui e disciplini le aree da sottoporre alla specifica regolamentazione nel rispetto dei limiti imposti dalla citata normativa.

**Da un punto di vista procedimentale, dunque, l'iter amministrativo per l'approvazione della variante urbanistica ha seguito le prescrizioni di legge**

Si precisa altresì che le scelte effettuate dalla P.A. in sede di redazione di strumenti urbanistici (e di variante al PRG) sono nel merito insindacabili (in quanto accompagnate da un'ampissima valutazione discrezionale) e per ciò stesso attaccabili solo per errori di fatto, abnormità ed irrazionalità delle stesse.

Nel caso di variante al piano regolatore generale, in particolare, dagli elaborati tecnici e dalle relazioni illustrative devono emergere le sopravvenute ragioni che abbiano determinato la convenienza della modifica dello strumento urbanistico generale ed i giusti termini della stessa.

## **2. SUI PRINCIPI GENERALI DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA, E SUI DIRITTI E SULLE ASPETTATIVE DEI PRIVATI CON POSIZIONI GIURIDICHE QUALIFICATE. SULLA DISCREZIONALITÀ DEL CONSIGLIO COMUNALE IN MERITO ALL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA**

Tra i principi fondamentali che reggono il procedimento amministrativo vi è l'obbligo di motivazione dei provvedimenti amministrativi, rispetto cui si segnala la seguente giurisprudenza: in materia di varianti allo strumento urbanistico generale, la giurisprudenza (Cons. Stato Sez. V, 23.5.2000, n. 2982; Sez. IV, 20.3.2001, n. 1679) "*reputa necessaria la puntuale motivazione in tutti i casi in cui l'amministrazione abbia adottato (...) varianti specifiche e settoriali al P.R.G., che incidono su interessi e aspettative basate su una particolare tutela od affidamento (...)*"

E' altresì noto l'indirizzo della giurisprudenza amministrativa (cfr. per tutte Consiglio Stato, Sez. IV, 22 giugno 2004, n. 4431) secondo cui (...) "*come eccezione alla regola (della non necessità della motivazione), è altresì vero che in sede di adozione di una variante allo strumento urbanistico, uno specifico obbligo di motivazione sussiste solo quando la nuova destinazione urbanistica incida su aspettative qualificate degli interessati, aspettative determinate dall'esistenza di un piano di lottizzazione approvato o convenzionato.*"

Per costante giurisprudenza del Consiglio di Stato (da ultimo, tra tante, Consiglio di Stato sez. IV, 26 ottobre 2012, n. 5492), "*la variante di uno strumento urbanistico primario, che imprime una nuova destinazione ad aree già urbanisticamente classificate per effetto della strumentazione urbanistica previgente, necessita di apposita motivazione soltanto se le classificazioni preesistenti siano assistite da specifiche aspettative in capo ai rispettivi titolari che risultino fondate su atti di contenuto concreto, nel senso che deve trattarsi di scelte che incidano su particolari situazioni di affidamento, come quelle derivanti da un piano di lottizzazione approvato, da un giudicato di annullamento di un diniego di concessione edilizia o dalla reiterazione di un vincolo scaduto*".

Infine, i proprietari interessati da una variante al Piano Regolatore Generale (PRG) possono presentare osservazioni: in tale ipotesi il Comune deve valutarle secondo il criterio dell'interesse generale ma non è obbligato a fornire una motivazione nel caso in cui decida di rigettarle: si è espresso così il Tar Emilia Romagna con la sentenza 276/2018.

Fatte le superiori premesse sulla motivazione dei provvedimenti amministrativi in materia di procedimenti urbanistici, occorre precisare che le scelte pianificatorie dell'Amministrazione in materia di edilizia e d urbanistica, sono di difficile censurabilità, stante il carattere di ampia discrezionalità affidato alle stesse.

"Per giurisprudenza costante (ex plurimis Cons. Stato, sez. IV, 27 dicembre 2007, n. 6686) le scelte compiute dall'Amministrazione in sede di variante sono espressione dell'ampia discrezionalità tecnica di cui essa dispone in materia e dalla quale discende la loro sindacabilità solo nei ristretti limiti costituiti dalla manifesta illogicità arbitrarietà ed evidente travisamento dei fatti...".

La programmazione urbanistica è dunque caratterizzata da un altissimo grado di discrezionalità, da attuarsi al fine di assicurare la prospettiva di un ordinato e funzionale assetto del territorio comunale e in tale ottica le scelte pianificatorie devono pur sempre garantire un'imparziale ponderazione degli interessi (Consiglio di Stato, sezione 4, sentenza 26 febbraio 2015, n. 962).

È a carico della Pubblica amministrazione procedente, invero, lo svolgimento di un'adeguata valutazione circa l'astratto miglioramento della situazione urbanistica generale e se lo stesso si ponga in contrasto con rilevanti sacrifici di interessi, anche privati.

Esso risulta soddisfatto con l'indicazione dei profili generali e dei criteri che sorreggono le scelte predette, senza necessità di una motivazione puntuale e mirata così come, nell'ambito del procedimento volto all'adozione dello strumento urbanistico, non occorre controdedurre singolarmente e puntualmente a ciascuna osservazione e opposizione.

Ne consegue che tale scelta è sottratta al sindacato di legittimità, non potendo il Giudice amministrativo interferire con le decisioni riservate all'Amministrazione, se non nei limiti della verifica della loro manifesta irragionevolezza o arbitrarietà, dovendo comunque l'Amministrazione ispirarsi a criteri di ponderazione tra gli interessi pubblici e privati e di coerenza delle scelte pianificatorie con la funzione propria della programmazione urbanistica.

Sono sindacabili, di conseguenza, solo le valutazioni della Pubblica amministrazione sotto il profilo della logicità, ragionevolezza e adeguatezza dell'istruttoria, senza poter tuttavia procedere ad alcuna autonoma verifica del merito della scelta pianificatoria operata, ciò rappresentando un'inammissibile invasione della sfera propria della Pubblica amministrazione.

Il controllo del giudice amministrativo sulle valutazioni discrezionali, dunque, non può essere mai sostitutivo; il sindacato sulla motivazione deve essere rigorosamente mantenuto sul piano della verifica della non erroneità della valutazione degli elementi di fatto e non può avvalersi di criteri che portino a evidenziare la mera non condivisione della valutazione stessa.

Nello specifico, la variante di un piano regolatore generale, che conferisce nuova destinazione ad aree che risultavano già urbanisticamente classificate, necessita di apposita motivazione solo nel caso in cui queste classificazioni siano assistite da specifiche aspettative in capo ai rispettivi titolari, cioè da individuate situazioni giuridiche concrete.

Nell'ottica di un procedimento caratterizzato da ampia discrezionalità tecnica si pone in conformità a tale principio di diritto una sentenza del Consiglio di Stato la quale ha esplicitato che:

*“La proposta di variazione dello strumento urbanistico assunta dalla Conferenza di servizi, da considerare alla stregua di un atto di impulso del procedimento volto alla variazione urbanistica, non è vincolante per il Consiglio comunale, che conserva le proprie attribuzioni e valuta autonomamente se aderirvi (cfr. ex multis Cons. di Stato, IV Sez. n. 4151 del 2013)”*.

Ciò vuol dire che, *anche laddove il procedimento amministrativo di approvazione della variante urbanistica sia legittimo sia da un punto di vista formale che da un punto di vista sostanziale, ciò non comporta l’abdicazione da parte del Consiglio comunale alla sua fisiologica capacità pianificatoria*. Si confronti in tal senso la sentenza del Consiglio di Stato, Sezione IV, 1 marzo 2017, n. 940 che, resa con riferimento ad una conferenza dei servizi di materia di variante urbanistica, nell’ambito del particolare procedimento di cui all’ articolo 5, del D.P.R. 447 del 1998, ribadisce quanto altresì sostenuto dal T.A.R. Puglia Lecce, Sezione I, 29 giugno 2011, n. 1217, secondo cui *“non è possibile ritenere che la conclusione positiva della conferenza di servizi possa far ritenere l’approvazione della variante pressoché obbligatoria, restando al contrario integra per l’organo consiliare la possibilità di discostarsi motivatamente dalla determinazione finale assunta dalla conferenza di servizi”*.

Al consiglio Comunale, che conserva le sue normali attribuzioni, compete infatti una valutazione ulteriore – nonché autonoma e largamente discrezionale – necessaria a giustificare sul piano urbanistico la deroga, per il caso singolo, alle regole poste dallo strumento vigente (T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 11 novembre 2010, n. 7244; T.A.R. Puglia Bari, sez. III, 3 settembre 2008, n. 2015).

In altre parole *“la proposta di variazione dello strumento urbanistico assunta dalla Conferenza dei servizi non è vincolante per il consiglio comunale, il quale deve autonomamente valutare se aderire o meno a tale proposta”* (Cons. Stato, sez. IV, 27 giugno 2007, n. 3772; T.A.R. Abruzzo Pescara, sez. I, 7 novembre 2007, n. 875; Cons. Stato, sez. IV, 3 settembre 2008, n. 4110; Cons. Stato, sez. IV, 14 aprile 2006, n. 2170), “anche con una eventuale determinazione negativa adeguatamente motivata” (Cons. Stato, sez. VI, 25 giugno 2007, n. 3593).

In merito alle aspettative del privato sul rilascio del permesso di costruire, in ambito urbanistico, dunque, è da escludere che possa trovare accoglimento una domanda risarcitoria incentrata su una presunta aspettativa in diritto alla approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale, aspettativa che, va ribadito, a prescindere dalla legittimità degli atti, è e resta aspettativa di fatto non tutelabile e non risarcibile.

Se infatti da una parte è comprensibile che i privati abbiano “sperato” nell’approvazione della variante, ciò non di meno non è possibile affermare che tale attuazione fosse “dovuta”, “certa” o “doverosa”.

In conclusione, in ambito urbanistico, si ritiene che non sia possibile individuare un criterio generale ed astratto che consenta di pronosticare l'esito del procedimento di pianificazione, poiché la discrezionalità urbanistica è caratterizzata da valutazioni ed interessi differenti ed ulteriori rispetto agli esiti procedurali ed alle risultanze istruttorie, legati, spesso, alle "idee" di sviluppo e gestione del territorio del governo del momento. La mancanza di tale certezza (o meglio di tale aspettativa qualificata), rende non attribuisce una legittimità di fatto dei privati all'effettiva approvazione delle varianti urbanistiche da parte del Consiglio Comunale.

### **3. SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E SUL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DOVUTO IN RAGIONE DEL MAGGIOR VALORE REALIZZATO CON L'INTERVENTO URBANISTICO**

Per come ampiamente riportato al superiore punto 1 del presente parere, con nota prot. n. 0036528 del 22.12.2016 il responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica confermava il parere già reso, giusta prot. 3329/2016 ed integrandolo in alcuni punti, dichiarava che :

"trattandosi di opere comportanti una "trasformazione edilizia", connessa alla modifica della superficie ad uso produttivo e commerciale che si rivela produttiva, in senso accrescitivo, di vantaggi economici, dovranno corrispondersi, salvo eventuali conguagli e/o aggiornamenti nei termini di legge, i contributi commisurati: - all'incidenza delle opere di urbanizzazione calcolato in Euro 24.650,00; - al costo di costruzione nella misura del 5% dell'importo del computo metrico estimativo delle opere da eseguire. Detti contributi potranno corrispondersi, in ragione della conclusione del procedimento e del parere del Consiglio Comunale, prima della comunicazione di inizio lavori. Inoltre dovranno corrispondersi i "diritti per i servizi urbanistici" stabiliti in Euro 500,00."

**Il Settore Edilizia ed Urbanistica, dunque, nel determinare gli oneri di urbanizzazione faceva salva la previsione di eventuali conguagli e/o aggiornamenti nei termini di legge, in riferimento alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.**

Nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nella L.R. n°16/2016 ed in particolare all'articolo 7, nonché nell' art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR 380 /2001, nel caso di interventi urbanistici che comportino dei vantaggi economici, gli oneri di urbanizzazione devono essere determinati anche in relazione al maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Secondo una recente sentenza del Consiglio di Stato (sentenza n. 2382 del 12 aprile 2019) il Consiglio Comunale è legittimato a porre, quale condicio sine qua non per il rilascio del permesso di costruire, il pagamento del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR 380 /2001 il quale testualmente recita:

"4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione: (...)

*d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*

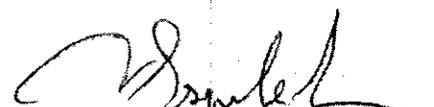
*4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali."*

Per quanto riguarda quest'ultimo comma si richiamano altresì le disposizioni della Regione Siciliana, contenute Art. 7 della Legge Regionale 10 agosto 2016, n. 16 Recepimento con modifiche dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 'Contributo per il rilascio del permesso di costruire' .

La decisione del Consiglio di Stato dispone che l'art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire), comma 4, lett. d-ter) del Testo Unico Edilizia prevede, più che un criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione "ordinari", un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili hanno conseguito per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso. Si tratta di un "contributo straordinario" diverso ed aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione, che va ad aggiungersi nei casi in cui a monte dell'intervento vi sia stata una determinata scelta pianificatoria di natura eccezionale.

Nel caso richiamato il Consiglio di Stato ha, quindi, concluso che ***al rilascio del permesso di costruire, intervenuto in seguito all'approvazione della variante urbanistica SUAP, trova applicazione l'obbligo di pagamento del contributo straordinario generato dal maggior valore dell'area.*** L'art. 16, comma 4, lett. d-ter), d.P.R. n. 380/2001, trova applicazione indistintamente per tutti i procedimenti che comportano un maggior valore generato dall'area da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, ***non facendo eccezione quello tenuto mediante attivazione del procedimento SUAP.***

Restando a disposizione per ogni chiarimento, porgo distinti saluti

  
Avv. Giovanni Di Pasquale