

Gli interventi sull'area verde dei campi da golf si configurano come opera di trasformazione edilizia?

Data di pubblicazione: 11/7/2016

Si segnala la sentenza del **Consiglio di Stato, sez. IV – sentenza 28 giugno 2016 n. 2915**, secondo la quale le opere “di modellamento” di un'area verde, mediante la realizzazione di collinette e laghetti all'interno di un campo da golf, rientrano tra quelle per cui è dovuto il contributo ex art. 16 del DPR 380/2001, pur non essendo propriamente “edilizie”.

Nel caso di specie, la società che aveva realizzato le opere di sistemazione di un campo da golf aveva chiesto al Comune la restituzione del contributo versato, considerato che tali interventi non avevano comportato la realizzazione di opere edilizie. Il comune aveva respinto la richiesta, ritenendo che detti lavori avessero determinato una trasformazione del territorio- che necessitava di titolo abilitativo- e non una mera sistemazione del verde.

La sentenza di primo grado, accogliendo il ricorso della società, aveva escluso che laghi, ponti, stradine e viali fossero soggette alle disposizioni in materia di costo di costruzione. Il Comune impugnava la sentenza del TAR, chiedendone la riforma.

Nell'esaminare la vicenda, il Consiglio di Stato, ricorda che gli interventi che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggetti al rilascio del permesso di costruire e, conseguentemente, alla corresponsione, da parte del privato, di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. Nella citata sentenza il Collegio sottolinea la distinzione tra contributi per la realizzazione dell'urbanizzazione primaria (strade, fogne, illuminazione pubblica, rete di distribuzione energia elettrica e gas, aree per parcheggio, aree per verde attrezzato. ecc.) e quelli per l'urbanizzazione secondaria (asili e scuole materne, elementari, medie inferiori, istituti superiori, consultori, centri sanitari, edifici comunali, edifici per il culto, aree di verde attrezzato di quartiere, ecc.). Tali contributi sono dovuti sia per le nuove costruzioni sia nei casi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso.

Riguardo alla differenza tra oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, *“la giurisprudenza concordemente ritiene che i primi espletino la funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona a causa della consentita attività edificatoria, mentre i secondi si configurino quale compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore.*

Proprio sulla scorta del dinamico concetto di “incremento valoriale” già da tempo la giurisprudenza amministrativa e penale è pervenuta ad una complessiva interpretazione evolutiva

volta a ricomprendere nel concetto di trasformazione del territorio (rilevante anche ex art. 16 commi 9 e 10, del TU Edilizia, ad avviso del Collegio) opere non strettamente riconducibili alla edificazione di un “manufatto edilizio”.”

Ad avviso del Consiglio di Sato, dunque, il corrispettivo è dovuto in presenza di una “trasformazione edilizia” che, indipendentemente dall’esecuzione fisica di opere, si rivela produttiva di vantaggi economici connessi all’utilizzazione.