

Publicato il 13/06/2023

N. 05769/2023REG.PROV.COLL.  
N. 07827/2019 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 7827 del 2019, proposto da Trendbau s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Manfred Schullian, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Bolzano, viale Stazione, n. 5;

*contro*

Comune di Lana, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Gerhard Brandstätter, Andreas Widmann e Roberto Diddoro, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Roberto Diddoro in Roma, via Premuda, n. 1/A;

*per la riforma*

della sentenza del T.R.G.A. - Sezione Autonoma della Provincia di Bolzano n. 117/2019, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 maggio 2023 il Cons. Giovanni Pascuzzi e udito per la parte appellata l'avvocato Roberto Diddoro;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

1. Con ricorso del 2018 la società Trendbau s.r.l. ha chiesto al Tribunale Regionale di Giustizia Amministrativa - Sezione Autonoma per la Provincia di Bolzano l'annullamento:

- della nota del Vice-Sindaco del Comune di Lana del 29.06.2018, prot. n. 20182/Ufficio Tecnico – 0016078, limitatamente alla comunicazione degli oneri per l'urbanizzazione primaria relativi alla realizzazione di un edificio residenziale, commerciale e terziario sul cd. areale 'Zuegg' nell'importo di euro 446.271,61, notificata all'appellante a mezzo PEC il 29.06.2018 e, per quanto occorre;

- della "bozza di calcolo" degli oneri concessori del 14.06.2018 della concessione edilizia del Comune di Lana n. 18/066 del 29.06.2018, limitatamente alla parte in cui l'intervento edilizio oggetto di causa viene erroneamente qualificato come "nuova costruzione con trasformazione da produttivo in abitazioni, ufficio e commercio al dettaglio";

- del «Regolamento del Comune di Lana per la determinazione e la riscossione del contributo sul costo di costruzione e del contributo di urbanizzazione», approvato con delibera consiliare n. 39 del 13.12.2007 e successive modifiche, limitatamente agli artt. 5 e 6, laddove non dovessero estendere anche agli interventi di 'nuova costruzione' la possibilità ivi prevista di detrarre dagli oneri di urbanizzazione per il nuovo intervento l'importo riferito al carico urbanistico generato dall'edificio esistente;

- di ogni altro atto propedeutico, consequenziale o comunque connesso, anche se non espressamente indicato o non conosciuto.

1.1 La società Trendbau s.r.l. chiedeva anche l'accertamento, in sede di giurisdizione esclusiva ai sensi dell'art. 133, lett. f), c.p.a., degli oneri di urbanizzazione primaria per l'intervento edilizio suddetto nell'importo di euro 115.822,16, o in quello maggiore o minore importo ritenuto di giustizia.

1.2 La società Trendbau s.r.l. chiedeva la condanna del Comune di Lana alla restituzione in proprio favore della differenza tra l'importo dalla stessa pagato a titolo di oneri di urbanizzazione primaria pari a euro 446.271,61 e l'importo dovuto di euro 115.822,16 e quindi dell'importo di euro 330.0449,45 o di quell'importo maggiore o minore ritenuto di giustizia, oltre agli interessi legali.

2. Così il primo giudice ha ricapitolato le premesse in fatto:

2.1 La società Trendbau s.r.l. è proprietaria del complesso edilizio insistente sulle pp.ed. 687/1, 689/7, 689/10 e 689/11 in P.T. 1134/II, C.C. Lana sito in via Bolzano a Lana. Si tratta dell'originario sito produttivo del produttore di succhi e marmellate "Zuegg", risalente al 1927 sottoposto a successivi ampliamenti dalla fine degli anni '50 fino agli inizi degli anni '60 del secolo scorso.

2.2 Con delibera di Giunta provinciale n. 1179 del 25.10.2016 veniva approvata la modifica di destinazione d'uso dell'area, avente una cubatura di 17.889,50 m<sup>3</sup>, da "Zona produttiva D1" a "Zona residenziale A – Centro storico" e successivamente iscritta nel piano urbanistico del Comune di Lana come comparto 21 del centro storico di Lana.

2.3 Le norme di attuazione al piano urbanistico del Comune di Lana prevedono per il comparto 21 come densità edilizia massima (17.889,50 m<sup>3</sup>) quella esistente (*«densità edilizia massima: densità esistente»*). Per il comparto 21 è stata inoltre prescritta l'elaborazione di un piano di recupero.

2.4 Nell'ambito del procedimento di approvazione del piano di recupero, l'Ufficio Beni architettonici ed artistici il 6.7.2017 rilasciava parere positivo con le seguenti prescrizioni:

- le facciate da conservare devono includere per motivi di tutela architettonica ed artistica anche la parte più corta del lato Ovest (le prime quattro finestre a partire dall'angolo dell'edificio);

- il volume nel settore più basso del corpo di fabbrica esistente va allontanato di ulteriori 4 m dal lato curvo dell'edificio (facciata da conservare), in modo da creare uno scaglionamento delle altezze simile a quello esistente. La parte di edificio che verrà realizzata al posto della torre esistente potrebbe essere ancora più alta e diventare così ancora più marcante;

- riguardo all'art 5 delle norme di attuazione *«Limiti per l'utilizzazione edificiale e) Facciata da conservare»*, deve essere integrata la prescrizione che sulla facciata da conservare non è ammessa la posa di un cappotto termico esterno ed il mosaico deve essere restaurato da un operaio qualificato.

2.5 In seguito il Comune di Lana approvava con deliberazione giuntale n. 461 del 17.10.2017 il "Provvedimento piano di recupero per l'area ex Zuegg".

2.6 L'art. 2 delle norme di attuazione al piano di recupero prevede per la destinazione d'uso quanto segue:

*«Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

*a) Abitazione.*

*b) Attività terziaria eccettuato il commercio.*

*c) Commercio al dettaglio.*

*d) Attività produttiva e commercio all'ingrosso.*

*La parte minima delle destinazioni d'uso a) abitazione e della somma delle destinazioni d'uso, b) attività terziaria eccettuato il commercio, c) commercio al dettaglio e d) attività produttiva e commercio all'ingrosso in riguardo all'intero volume edificabile viene indicato nel piano normativo.*

*Per la quota che supera la parte minima è ammessa la destinazione a), b), o d).*

*Per le attività destinate ad insediamenti produttivi, vale che potranno essere svolte soltanto attività le quali non producono un rumore elevato e sono compatibili con la classe acustica III della zona.*

*Il volume trasformato in a) abitazioni deve essere destinata nella misura del 60 per cento alla costruzione di alloggi non aventi le caratteristiche di lusso. La metà di tali alloggi deve avere una superficie utile non inferiore a 65 m<sup>2</sup>. Tali alloggi devono essere occupati alle condizioni di cui all'articolo 79.*

*Per la trasformazione ammissibile secondo piano normativo e norme di attuazione in b) attività terziaria e c) commercio al dettaglio non vi è presente l'obbligo di convenzionamento secondo art. 27 L.P. 13/97.*

*Non è ammissibile il superamento dell'altezza massima consentita e l'aumento di cubatura come bonus energia».*

2.7 L'art. 6 delle norme di attuazione al piano di recupero prevede riguardo al "Tipo di interventi" quanto segue:

*«Sono possibili interventi di recupero come previsto dall'art. 59 della legge urbanistica provinciale fino al comma d) interventi di ristrutturazione edilizia. È ammessa una demolizione con ricostruzione all'interno del confine edificabile con la conservazione della facciata protetta».*

2.8 L'art. 5 delle norme di attuazione al piano di recupero, che disciplina i "Limiti per l'utilizzazione edificiale" prevede quanto segue:

*«a) La densità edilizia massima è come prevista nel piano urbanistico comunale la densità esistente. Il volume esistente è 17.889 m<sup>3</sup> come risulta dal calcolo cubatura allegato alla domanda di modifica del piano urbanistico.*

*b) Limite di edificazione e distanza tra edifici.*

*Il limite di edificazione definisce un'area entro la quale si possono realizzare i fabbricati. È consentito qualsiasi arretramento dal limite di edificazione ad eccezione della zona nella quale si trova la facciata da conservare, mentre non è consentita l'edificazione oltre tale limite.*

*Il limite di edificazione lungo la linea A, B, C, D, A, E, F, G, H, I, J, C e lungo la linea L, M, F non può essere superata da costruzioni a sbalzo ad eccezione della sporgenza di tetti fino a 30 cm. Nell'ambito della facciata da conservare le sporgenze di tetti e cornicioni possono rimanere nelle dimensioni esistenti.*

*Le distanze degli edifici dai confini devono comunque rispettare il limite di edificazione definito nel piano normativo.*

*Le distanze degli edifici dai confini dei lotti non devono essere inferiori a 5 m, salvo che il piano normativo non prescriva altrimenti.*

*La distanza minima tra gli edifici è 10 m.*

*Le costruzioni sotterranee possono essere costruite fino al confine di zona. Questo vale anche verso la strada pubblica.*

*c) Altezza degli edifici l'altezza massima degli edifici è indicata nel piano normativo.*

*Le altezze riportate nel piano normativo corrispondono allo spigolo superiore delle costruzioni di tetto ed anche di solai. Questa delimitazione di altezza non vale per i camini. Inoltre possono superare con osservazione del indice di visuale libera 1:1 dal confine edificabile, volumi tecnici ed antenne per una altezza ammissibile fino a 1,10 m. Nelle aree con Hamm=17,5 m un tetto inclinato può raggiungere l'altezza massima esistente del tetto esistente, tuttavia l'altezza di gronda nell'ambito della facciata da conservare non può superare l'altezza esistente. Nell'area con Hamm=10,3 m sullo spigolo della facciata potrà essere conservato ed anche ricostruito un muro di parapetto. L'altezza dello spigolo superiore non potrà superare l'altezza del muro di parapetto esistente. Per raggiungere l'altezza di parapetto prescritta all'interno potrà essere realizzata una costruzione leggera in acciaio fino ad una altezza massima di 1,10 m. Nelle aree con Hamm=13,5 m e 7,0 m è ammessa la realizzazione di un muro di parapetto con un'altezza di 1,10 m superiore alla altezza massima consentita.*

*d) Superficie coperta.*

*L'intera superficie all'interno del limite di edificabilità potrà essere utilizzata come superficie coperta. Inoltre vale comma b).*

*e) Facciata da conservare.*

*La facciata evidenziata nel piano normativo e l'ampio mosaico sono da conservare. Sulla facciata da conservare non è ammessa la posa di un cappotto termico esterno ed il mosaico deve essere restaurato da un operaio qualificato.*

*Nuove aperture dovranno essere adeguate al attuale schema di aperture esistenti.*

*f) Facciata da ricostruire.*

*La facciata da ricostruire evidenziata nel piano normativo deve essere ricostruita nella stessa altezza e con un parapetto con cornicione corrispondente all'esistente».*

2.9 Nel piano normativo del piano di recupero i lavori sono indicati come “d) Ristrutturazione edilizia”.

2.10 Nell'ottobre 2017 la ricorrente presentava per l'approvazione al Comune di Lana un progetto (integrato nel febbraio 2018) per la realizzazione di un complesso residenziale con negozi e attività terziarie sul sedime della ex fabbrica Zuegg.

2.11 Secondo la relazione tecnica il progetto comprende i seguenti interventi:

*«Con il presente progetto s'intende demolire l'originaria fabbrica della ditta Zuegg identificata come p.ed. 687/1 e ricostruirla come edificio residenziale con negozi ed attività terziarie. Restano conservate le facciate a Nord e a Est sulle quali si trova il mosaico.*

*Il nuovo edificio comprenderà tre piani sotto terra e 6 piani sopra terra aventi le seguenti destinazioni d'uso:*

*- III piano interrato: parcheggio con box auto ovvero posti auto (per un totale di 48 posti)*

*21 Cantine*

*Giroscale con ascensore*

*- II piano interrato: parcheggio con box auto ovvero posti auto (per un totale di 47 posti)*

*21 Cantine*

*Giroscale con ascensore*

*- I piano interrato: parcheggio con posti auto (per un totale di 35 posti)*

*6 Depositi/magazzini*

*Giroscale con ascensore*

*Vano caldaia*

*3 Locali per la raccolta delle immondizie*

*- Piano terra: sull'angolo a Sud-Ovest ingresso veicoli e rampa che portano al garage sotterraneo*

*I giro scale con i relativi antri d'ingresso*

*Gallerie aperte e portici per gli accessi interni*

*3 zona separata destinata al commercio*

*- I piano: sul lato a Nord 3 zone più ampie da destinare alle aziende del terziario*

*Sul lato a Sud 7 appartamenti con una superficie netta abitabile fra i 45 e i 71 m<sup>2</sup>*

*- II piano: 10 appartamenti disposti a ferro di cavallo aventi fra i 45 e i 110 m<sup>2</sup> di superficie netta abitabile*

*Sul lato Sud terrazza e lucernai per la galleria sottostante*

- III piano: 10 appartamenti disposti a ferro di cavallo di 45-110 m<sup>2</sup> di superficie netta abitabile

Sui lati Nord e Ovest terrazze

- IV piano: 8 appartamenti disposti a ferro di cavallo di 50-158 m<sup>2</sup> di superficie netta abitabile

- V piano: sul lato a Sud-Ovest (torre) il piano superiore interno dell'appartamento 1

Un terrazzo calpestabile sul lato Est

Tetto a terrazza sul lato a Nord

Cubatura edificata:

fuori terra: 17.758,51m<sup>3</sup> ammessi 17.889m<sup>3</sup>

sotto terra: 20.133,90 m<sup>3</sup>».

2.12 In ordine al rilascio della concessione edilizia per tale progetto il Comune di Lana elaborò il preventivo del 14.6.2018. In relazione al contributo per opere di urbanizzazione primaria il Comune di Lana partì da due ipotesi: nella prima ipotesi l'opera veniva considerata una nuova costruzione senza tener conto della cubatura esistente ai fini del calcolo del contributo per urbanizzazione primaria (variante 1); nell'ambito della seconda ipotesi veniva tenuto conto della cubatura esistente con destinazione d'uso insediamento produttivo parziale, ovvero in conformità all'art. 78, comma 2, della legge urbanistica provinciale, per ogni piano viene considerato un volume corrispondente a quello determinato da un'altezza di 3 metri dei vani.

2.12.1 Per la variante 1 – Calcolo senza considerare la cubatura esistente (ipotizzando che il progetto riguardi una nuova costruzione ed una modifica della destinazione d'uso) il contributo per l'urbanizzazione primaria veniva fissato in euro 452.487,09.

2.12.2 Per la variante 2 – Calcolo tenuto conto della cubatura esistente, in cui la cubatura destinata ad insediamenti produttivi considera per ogni piano un'altezza dei vani di 3 metri, il contributo per l'urbanizzazione primaria veniva fissato in euro 117.435,28.

2.13 Con nota del 29.6.2018 il Comune di Lana comunicava alla ricorrente, che per il progetto erano dovuti contributi di urbanizzazione primaria in misura di euro 446.271,61.

2.14 La ricorrente effettuava il pagamento dei contributi di concessione il giorno stesso, a seguito del quale il Comune di Lana rilasciava il medesimo giorno la concessione edilizia n. 18/066 del 29.6.2018. In tale concessione edilizia il progetto presentato viene qualificato come nuova costruzione con modifica della destinazione d'uso da insediamento produttivo ad abitazioni, uffici e commercio al dettaglio.

2.15 Con nota dell'11.7.2018 la ricorrente comunicava al Comune di Lana di non condividere il calcolo dei contributi di concessione e di riservarsi di far valere i propri interessi in via giudiziaria.

2.16 Il 28.9.2018 la ricorrente notificava al Comune di Lana il ricorso in primo grado.

2.17 Con nota del 13.12.2018 la ricorrente chiedeva una modifica del piano di recupero che prevedeva di limitare la prescrizione dell'integrale conservazione della facciata al solo settore dell'angolo arrotondato verso Nord comprensivo del mosaico di Hans Prünster e che per il resto della facciata da conservare sul lato Nord-Est venisse autorizzata per motivi di statica e di pericolo per la sicurezza pubblica la demolizione e ricostruzione fedele all'originale.

2.18 Nella seduta del 9.1.2019 la Commissione edilizia comunale rilasciava parere positivo alla richiesta modifica del piano di recupero con la prescrizione che venisse modificato l'articolo 6 delle norme di attuazione al piano di recupero inserendo la seguente frase: "fino al comma e) interventi di ristrutturazione edilizia".

2.19 Con delibera di Giunta comunale n. 107 del 12.3.2019 le norme di attuazione al piano di recupero sono state modificate. Fra le modifiche proposte dalla ricorrente veniva attuata anche quella dell'art. 6, sostituendone il testo con il seguente: «*Sono possibili interventi di recupero come previsto dall'art. 59 della legge urbanistica provinciale fino al comma e) interventi di ristrutturazione edilizia. È ammessa una demolizione con ricostruzione all'interno del confine edificabile con la conservazione della facciata protetta*».

3. A sostegno dell'impugnativa venivano formulati i seguenti motivi di ricorso.

3.1 Violazione ovvero falsa applicazione del combinato disposto dell'art. 66, comma 4/*bis* della legge urbanistica con le direttive emanate con delibera di Giunta provinciale n. 1816 del 06.07.2009 e con l'art. 5, comma 8, del Regolamento per la determinazione e la riscossione del contributo sul costo di costruzione e del contributo di urbanizzazione e succ. mod. e integr. Con l'art. 11, sulla legge in generale (preleggi) e con l'art. 23, Cost. Eccesso di potere per travisamento di fatti rilevanti ai fini della decisione e istruttoria insufficiente.

3.1.1 La ricorrente lamentava in particolare che nella fattispecie in esame sarebbe stato violato il combinato disposto dell'art. 66, comma 4/*bis* della legge urbanistica provinciale con il punto 5.2 delle direttive emanate con delibera di Giunta provinciale n. 1816 del 6.7.2009 nonché con il principio stabilito all'art. 5, comma 8, del Regolamento per la determinazione e la riscossione del contributo sul costo di costruzione e del

contributo di urbanizzazione e succ. mod. e integr., secondo il quale in caso di interventi su edifici esistenti, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione in ragione dell'incremento del carico urbanistico, per cui gli oneri di urbanizzazione sarebbero dovuti soltanto per l'incremento del carico urbanistico eventualmente causato dall'opera da realizzare.

Tale principio non varrebbe soltanto nei casi in cui gli oneri di urbanizzazione fossero già corrisposti per edifici preesistenti (per cui ovviando all'applicazione del principio *ne bis in idem* per lo stesso volume non possono essere richiesti ulteriori contributi), ma anche quando si tratta, come nella fattispecie in esame, di cubatura realizzata prima dell'introduzione dell'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione. In tal caso gli oneri di urbanizzazione devono essere considerati come corrisposti in modo virtuale, per cui per tale cubatura non sarebbe dovuto alcun contributo di urbanizzazione. L'applicazione retroattiva su una volumetria realizzata prima dell'entrata in vigore della disposizione violerebbe infatti il principio di irretroattività sancito dall'art. 11 delle disposizioni sulla legge in generale, e l'art. 23 Cost. e sarebbe quindi inammissibile. In entrambi i casi bisognerebbe tener conto della volumetria preesistente come diritto acquisito ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Il progetto della ricorrente prevederebbe indubbiamente l'esecuzione di interventi edilizi sull'edificio esistente (che viene demolito e ricostruito) e si presterebbe manifestamente come campo di applicazione dell'art. 66, comma 4/*bis*, della legge urbanistica provinciale. Il Comune di Lana avrebbe dovuto pertanto tener conto della cubatura preesistente e richiedere gli oneri di urbanizzazione soltanto in base all'incremento del carico urbanistico eventualmente causato dall'opera da realizzare.

Il calcolo che esclude la cubatura preesistente sarebbe riconducibile in tutta evidenza all'errata presunzione che il progetto riguardi una nuova costruzione, condizione che tuttavia ritiene del tutto irrilevante ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione, sarebbe quindi da annullarsi per violazione delle citate norme ed i contributi per urbanizzazione primaria sarebbero pertanto da ricalcolare ai sensi delle norme sopracitate e dei criteri indicati più avanti.

3.2 In subordine: illegittimità, in parte qua, della concessione edilizia n. 18/066 del 29.06.2018. Violazione ovvero falsa applicazione dell'art. 59, comma 1, lettera d), legge urbanistica provinciale, dell'art. 6 delle norme di attuazione al piano di recupero per la zona residenziale A, comparto 21 "Zuegg". Eccesso di potere per travisamento di fatti rilevanti ai fini della decisione, istruttoria insufficiente e contraddittorietà manifesta

rispetto a provvedimenti precedenti della stessa Amministrazione nonché per illogicità manifesta.

3.2.1 Questo motivo d'impugnazione, dedotto in subordine, era rivolto contro la constatazione contenuta nella concessione edilizia n. 18/066 del 29.6.2018 che il progetto inoltrato riguardi una nuova costruzione con modifica della destinazione da sito produttivo ad appartamenti, uffici e commercio al dettaglio. Tale constatazione starebbe in contrasto insanabile con il piano di recupero del Comune per la zona residenziale A, comparto 21 "Zuegg", in quanto l'art. 6 delle norme di attuazione prescriverebbe che all'interno di tale zona siano consentiti "interventi per il recupero come previsto dall'art. 59" della vigente legge urbanistica provinciale fino alla lettera d) "interventi di ristrutturazione edilizia". Nella stessa norma verrebbe inoltre precisato che anche "è ammessa una demolizione con ricostruzione all'interno del confine edificabile con la conservazione della facciata protetta".

In conformità con queste prescrizioni la limitazione degli interventi edilizi alle tipologie di cui all'art. 59, comma 1, lettera d), della legge urbanistica provinciale, sarebbe prevista anche dal piano normativo.

Alla luce delle suddette prescrizioni del piano di recupero il Comune di Lana non avrebbe mai potuto seriamente approvare una costruzione ex novo, per cui tale constatazione è o il frutto di un ragionamento impreciso e non tecnico o un artificio per godere di una posizione di vantaggio nel ricorso in epigrafe. Comunque sia, l'affermazione del Comune di Lana che si tratterebbe di una costruzione *ex novo*, starebbe in contrasto indissolubile con il piano di recupero. La constatazione contenuta nella concessione edilizia sarebbe pertanto indizio evidente di vizio di legittimità per eccesso di potere dovuto a contraddittorietà con provvedimenti precedenti della stessa Amministrazione comunale.

Inoltre tale constatazione sarebbe affetta anche da vizio di violazione ovvero errata applicazione dell'art. 59, comma 1, lettera d), della legge urbanistica provinciale e dell'art. 6 delle norme di attuazione al piano di recupero per la zona residenziale A, comparto 21 "Zuegg".

All'art. 59, comma 1, lettera d), della legge urbanistica provinciale gli «*interventi di ristrutturazione edilizia*» come «*quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio per sagoma, superficie, dimensione e*

*tipologia in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti».*

Contrariamente a quanto stabilito all'art. 3, comma 1, lettera d), d.p.r. 380/2001 nella versione vigente prima dell'entrata in vigore del decreto legge n. 69/2013, trasformato in legge n. 98/2013, anche una ricostruzione non fedele ovvero non coincidente con la sagoma di un edificio demolito ricadrebbe pertanto nell'ambito delle suddette tipologie di intervento, anche se fosse prevista una modifica della destinazione d'uso.

Come sarebbe inequivocabilmente rappresentato nella relazione tecnica, il progetto approvato prevede la demolizione dell'originaria fabbrica della ditta Zuegg e la sua ricostruzione come edificio residenziale con negozi ed attività terziarie.

La cubatura della prevista ricostruzione (17.758,51 m<sup>3</sup>) sarebbe persino inferiore a quella dell'edificio preesistente (17.889 m<sup>3</sup>).

La sagoma dell'edificio verrebbe modificata solo di poco (nel settore distante dalla via Bolzano). La facciata a Nord-Est sulla via Bolzano verrebbe completamente conservata. Nel complesso i tratti architettonici fondamentali dell'edificio preesistente si ritroverebbero anche nel progetto del nuovo edificio.

Non può essere seriamente messo in dubbio che il progetto della ricorrente rappresenti "interventi di ristrutturazione edilizia" ex art. 59, comma 1, lettera d), della legge urbanistica provinciale e non una costruzione *ex novo*. La qualifica di nuovo edificio sarebbe pertanto del tutto illogica e non condivisibile.

La constatazione contenuta nella concessione edilizia n. 18/066 del 29.06.2018, che il progetto della ricorrente rappresenti una costruzione *ex novo*, sarebbe contraria alla legge e dovrebbe essere pertanto annullata nella misura in cui essa incide nell'ambito della decisione sulla determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti dalla ricorrente, senza che ciò possa comportare la caducazione della concessione, non essendo tale constatazione parte sostanziale della concessione.

3.3 Parimenti in subordine: violazione ovvero falsa applicazione del combinato disposto dell'art. 66, comma 4/*bis* della legge urbanistica provinciale, art. 73, comma 2, legge urbanistica provinciale con le direttive emanate con delibera di Giunta provinciale n. 1816 del 06.07.2009.

3.3.1 Questo motivo d'impugnazione era volto contro il vigente Regolamento del Comune di Lana «Regolamento per la determinazione e la riscossione del contributo sul costo di costruzione e del contributo di urbanizzazione», limitatamente all'art. 5, commi 7 e 8, nonché

all'art. 6, comma 2, lettera d), secondo cui, "in caso di interventi su edifici esistenti, ivi compresa la loro demolizione e ricostruzione" i contributi di urbanizzazione vengono calcolati in ragione dell'incremento del carico urbanistico.

L'impugnazione si renderebbe necessaria in base alla improbabile supposizione, non condivisa dalla ricorrente, che tuttavia non può essere del tutto esclusa, che anche soltanto una delle citate disposizioni, nonostante la sua esatta corrispondenza con l'art. 66, comma 4/*bis*, della legge urbanistica provinciale ed il chiarimento della sentenza del Consiglio di Stato n. 2694/2018, possa essere interpretata nel senso che non sia applicabile agli interventi su edifici esistenti, assimilabili alla tipologia di intervento "nuova costruzione", per cui andrebbe tenuto conto appieno della cubatura della "nuova costruzione" ai fini della determinazione del contributo di urbanizzazione. Nel caso di una tale interpretazione sarebbe manifesta la violazione dell'art. 66, comma 4/*bis*, della legge urbanistica provinciale e delle direttive approvate con delibera di Giunta provinciale n. 1816/2009, come interpretate con sentenza del Consiglio di Stato n. 2964/2018 (secondo la quale per l'applicabilità delle su citate norme non sia determinante la tipologia di intervento), per cui le citate disposizioni sarebbero da annullare.

4. Il Comune di Lana si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso.

5. Con sentenza n. 117/2019 il Trga di Bolzano ha respinto tutte le domande formulate nel ricorso.

5.1 Il primo giudice ha rigettato il primo motivo di ricorso sulla base delle seguenti considerazioni:

- la ricorrente ha fondamentalmente ragione quando afferma che il riconoscimento del pagamento virtuale degli oneri di urbanizzazione per un edificio esistente al momento dell'entrata in vigore di questa legge rappresenti un principio giuridico riconosciuto;
- presupposto tuttavia è che si tratti effettivamente di un intervento edilizio ad un edificio esistente ai sensi dell'art. 66, comma 4-*bis*, della legge urbanistica provinciale e non della realizzazione di un edificio del tutto nuovo;
- un intervento edilizio va qualificato sempre come nuova costruzione quando fra l'edificio originario ed il nuovo edificio sulla base di diverse caratteristiche non sussiste più continuità rispetto all'originario concetto edilizio;
- il progetto approvato con concessione edilizia n. 18-006/2017 del 29.6.2018 non può essere qualificato come demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 66, comma 4-*bis*,

della legge urbanistica provinciale, in quanto fra l'edificio originario e l'edificio di nuova costruzione non sussiste alcuna continuità, sotto nessun punto di vista;

- da un confronto fra l'originario edificio aziendale della Zuegg (costruito nel 1927 ed ampliato negli anni 1950-1960) ed il progetto di cui qui è causa risulta chiaramente che gli edifici si discostano talmente fra loro per una moltitudine di caratteristiche che non sussiste più alcun collegamento fra l'edificio originario e quello nuovo:

- l'ubicazione è diversa in quanto la superficie occupata dal nuovo edificio non è identica a quella dell'edificio originario;

- è diverso il tipo di edificio, perché l'originario edificio aziendale a tre piani viene sostituito da un moderno complesso residenziale composto di 36 appartamenti distribuiti su 5 piani e locali per il commercio e le attività terziarie distribuiti su 2 piani;

- il volume urbanistico non è più lo stesso: benché la cubatura urbanistica si distingue di poco, se si confronta la cubatura originaria della fabbrica di 17.889,5 m<sup>3</sup> (sopra e sotto terra) con il nuovo volume di 17.758,51 m<sup>3</sup>; se tuttavia si prende come punto di partenza il calcolo della cubatura preesistente ai sensi dell'art. 78, comma 2, della legge urbanistica provinciale (3,00 m di altezza), il volume preesistente risulta essere 13.149,6 m<sup>3</sup> (sopra e sotto terra);

- con la riduzione dell'altezza dei vani in progetto si arriva ad un aumento sostanziale della superficie utile nonostante la cubatura sia pressoché la stessa, 17.758,51 m<sup>3</sup>;

- il volume sotto terra è sensibilmente aumentato, essendo passato dagli originari 1623,6 m<sup>3</sup> (calcolato su un'altezza di 1,2 m. ai sensi dell'art. 78 comma 2 della legge urbanistica provinciale) a 20.133,90 m<sup>3</sup> (da un piano sotto terra si passa a 3 piani sotto terra);

- pure l'altezza media dell'edificio non è più la stessa;

- soprattutto la destinazione d'uso urbanistica è modificata: con la delibera di Giunta provinciale n. 1179 del 25.10.2016 veniva approvato il cambio di destinazione da zona per attività produttive D1 a zona residenziale A – centro storico ed in seguito la zona veniva inserita nel piano urbanistico del Comune di Lana come comparto 21 del centro storico; il progetto di cui qui è causa prevede la realizzazione di un complesso residenziale con negozi ed attività terziarie;

- in particolare questa modifica della destinazione d'uso, che attribuisce all'area di cui è causa un carattere urbanistico completamente nuovo, interrompe in modo radicale la continuità fra cubatura preesistente (fabbrica nella zona produttiva D) ed il nuovo

edificio in progetto (realizzazione di un complesso residenziale con negozi ed attività terziarie in zona residenziale A);

- la possibilità di realizzare il progetto di cui è causa evidentemente non deriva quindi dalla preesistenza di un volume edilizio, ma è riconducibile direttamente alla modifica del piano urbanistico;

- per queste caratteristiche l'intervento edilizio non può in nessun caso qualificarsi come demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 66, comma 4-*bis*, della legge urbanistica provinciale, non essendovi alcuna continuità fra l'edificio originario e la nuova costruzione;

- a modificare questo fatto non serve nemmeno la prescrizione dell'Ufficio beni architettonici ed artistici, di conservare la facciata Nord-Est dell'edificio industriale comprensiva di mosaico (nel frattempo per motivi tecnici e statici è prevista la conservazione del solo mosaico, mentre per il resto della facciata è prevista la demolizione e ricostruzione fedele all'originale);

- qualificato l'intervento edilizio di cui è causa come nuova costruzione e non come intervento su edificio esistente ai sensi dell'art. 66, comma 4-*bis*, della legge urbanistica provinciale, il provvedimento del Comune di Lana, secondo cui il contributo di urbanizzazione è dovuto per intero e non in rapporto all'incremento del carico urbanistico, risulta essere legittimo.

5.2 Il Trga di Bolzano ha rigettato il secondo motivo di ricorso sulla base delle seguenti considerazioni:

- nella fattispecie in esame si tratta inequivocabilmente di una costruzione ex novo e non di una demolizione/ricostruzione ex art. 66, comma 4-*bis*, della legge urbanistica provinciale;

- il fatto che nella versione originale dell'art. 6 delle norme di attuazione al piano di recupero formalmente siano contemplate fino alla lettera d) (interventi di ristrutturazione edilizia) esclusivamente le opere di recupero ex art. 59 della vigente legge urbanistica provinciale, non può celare il fatto che la disciplina relativa all'intervento di cui è causa contenuta nel piano di recupero ammette in sostanza interventi edilizi che vanno ben oltre il recupero ex art. 59, comma 1, lettera d) della legge urbanistica provinciale;

- in particolare le prescrizioni elencate all'art. 5 delle norme di attuazione sui limiti di utilizzo della massa edilizia ne forniscono una prova univoca;

- nell'interpretare le norme di attuazione è essenziale che esse vengano viste nel loro complesso evitando di fidarsi esclusivamente delle definizioni giuridiche (*nomen iuris*) adottate;
- questo significa in particolare che l'eventuale attribuzione di una qualifica giuridica errata non può essere determinante se, sia nella descrizione dell'intervento (art. 5), sia in altre norme di attuazione, in particolare in quella dell'art. 2, che definisce la destinazione d'uso urbanistico, risulta che l'intervento disciplinato dal piano di recupero riguarda una costruzione *ex novo*, perché non sussiste continuità fra edificio preesistente e costruzione da realizzare;
- ad essere determinante è infatti la classificazione sostanziale e non il *nomen iuris* utilizzato;
- la limitazione agli interventi rivolti alla trasformazione di organismi edilizi ex art. 59, comma 1, lettera d) della legge urbanistica provinciale non è pertanto rilevante ed è stata giustamente corretta formalmente dal Comune di Lana quando la ricorrente aveva richiesto la modifica del piano di recupero con estensione agli interventi di ristrutturazione urbanistica ex art. 59, comma 1, lettera e) della legge urbanistica provinciale;
- non sussiste pertanto alcuna contraddizione fra la constatazione inserita nella concessione edilizia n. 18-066, che il progetto tratti una costruzione *ex novo* con trasformazione della destinazione d'uso da sito produttivo di una zona per insediamenti produttivi in appartamenti, uffici e commercio al dettaglio di una neocreata zona residenziale, e le norme del piano di recupero, che, come già dedotto, consentono la realizzazione della nuova costruzione prevista dal progetto;
- anche l'affermazione, che questa qualifica di nuova costruzione costituirebbe violazione dell'art. 59, comma 1, lettera d), della legge urbanistica provinciale e dell'art. 6 delle norme di attuazione al piano di recupero per la zona residenziale A, comparto 21 "Zuegg", non è fondata, come risulta chiaramente già dalle deduzioni di cui al primo motivo di ricorso;
- la sentenza n. 353/2018 del Trga di Bolzano ha espressamente statuito che per l'assegnazione della qualifica di demolizione e ricostruzione è determinante la continuità sostanziale fra edificio preesistente e nuova costruzione con applicazione di un criterio sostanziale e non nominalistico.

5.3 Il Trga di Bolzano ha rigettato il terzo motivo di ricorso sulla base delle seguenti considerazioni:

- la disposizione del regolamento comunale di cui si duole la ricorrente tratta esclusivamente la previsione che i contributi di urbanizzazione, nel caso di interventi su edifici esistenti, demolizione e ricostruzione comprese, debbano essere calcolati tenendo conto dell'incremento del carico urbanistico;
- trattandosi tuttavia nella fattispecie in esame della demolizione di un edificio esistente e della realizzazione di una nuova costruzione con una destinazione d'uso urbanistico completamente diversa, la predetta disposizione non è pertinente;
- l'eventuale annullamento della norma non avrebbe infatti l'effetto sperato per la ricorrente.

5.4 Il primo giudice ha quindi ritenuto infondate la domanda di accertamento della non debenza o della debenza ridotta degli oneri di urbanizzazione e la richiesta di condanna del Comune di Lana alla restituzione della differenza dell'importo non dovuto.

6. Avverso detta sentenza ha proposto appello la società Trendbau s.r.l. per i motivi che saranno più avanti analizzati.

7. Si è costituito in giudizio il Comune di Lana chiedendo il rigetto dell'appello.

8. All'udienza dell'11 maggio 2023 l'appello è stato trattenuto per la decisione.

## DIRITTO

1. Con il primo motivo di appello si lamenta: Ingiustizia manifesta. Violazione e falsa applicazione degli artt. 59, comma 1, lett d) e 66, comma 4/*bis*, l.p. 13/1997, delle Direttive adottate con delibera della Giunta provinciale n. 1816 del 06.07.2009, dell'art. 5, comma 8, del «*Regolamento comunale per la determinazione e la riscossione del contributo sul costo di costruzione e del contributo di urbanizzazione*», dell'art. 11, preleggi e dell'art. 23. Cost. Eccesso di potere per travisamento e difetto istruttorio.

L'appellante, dopo aver riportato il contenuto del primo motivo di ricorso in primo grado e le statuizioni della sentenza, sostiene che:

- il primo giudice collega erroneamente la possibilità di detrarre l'importo riferibile al carico urbanistico provocato dall'edificio preesistente dagli oneri di urbanizzazione dovuti per il nuovo intervento alla qualificabilità dello stesso come recupero o ristrutturazione edilizia, che esclude nella specie a causa dell'asserita mancanza di un elemento di continuità tra l'edificio esistente e l'edificio di progetto;

- la riconducibilità dell'esonero alla mera qualificazione dell'intervento in termini di ristrutturazione non è però condivisibile;
- la funzione e la causa degli oneri di urbanizzazione, sono quelle di contribuire alle spese sostenute dalla collettività in riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sicché l'unico criterio per determinare se gli oneri siano dovuti o meno consiste nel carico urbanistico derivante dall'attività edilizia;
- ai fini della determinazione di tali oneri con riferimento ad un intervento da eseguirsi su un edificio esistente rileva esclusivamente l'eventuale maggior carico urbanistico generato da tale intervento, ma non la qualificabilità o meno dello stesso come intervento di recupero o di ristrutturazione;
- una siffatta qualificazione sarà pure rilevante a determinati fini, ma non è indice né criterio per valutare un eventuale aumento del carico urbanistico riconducibile all'intervento stesso;
- pertanto, l'art. 66, comma 4/bis, l.u.p. deve necessariamente essere interpretato nel senso che lo stesso trova applicazione con riferimento a qualunque tipo di intervento da eseguirsi su un edificio esistente, a prescindere dalla sua riconducibilità o meno nell'ambito degli interventi di recupero o di ristrutturazione o di demolizione o ricostruzione ai sensi dell'art. 59, comma 3, l.u.p.;
- gli oneri di urbanizzazione possono quindi essere pretesi dall'Amministrazione solo per l'eventuale maggior carico urbanistico provocato a causa della maggiore cubatura, della maggiore superficie o a causa della modifica della destinazione d'uso;
- per tale ragione, avendo l'intervento *de quo* indubbiamente per oggetto un 'intervento da eseguirsi su un edificio esistente' (che, infatti, viene demolito e successivamente ricostruito, anche se con maggiore superficie e con destinazione d'uso diversa) i giudici di prime cure avrebbero dovuto accogliere il ricorso proposto dall'appellante già per questo dirimente motivo e conseguentemente determinare gli oneri di urbanizzazione dovuti per tale intervento tenendo in considerazione il carico urbanistico generato dall'edificio esistente.

1.1 Il motivo non può essere accolto.

L'appellante ritiene che ai fini del calcolo degli oneri urbanizzazione occorra guardare non al tipo di opera realizzata bensì all'eventuale incremento del carico urbanistico rispetto a quello che generava l'edificio esistente.

Secondo il quadro delle definizioni uniformi allegato allo schema di regolamento edilizio tipo approvato in attuazione dell'art. 4, comma 1-*sexies* del d.p.r. 380/2001, per “carico urbanistico” si intende il *«fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso; costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso»* (cfr. Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-*sexies* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in GU n.268 del 16-11-2016).

Secondo questa definizione, il cambio di destinazione d'uso comporta di per sé una variazione del carico urbanistico. E siccome, nella specie, il cambio di destinazione si è avuto da “Zona produttiva D1” a “Zona residenziale A – Centro storico”, del pari scontato è l'aumento del carico urbanistico provocato dalla realizzazione del nuovo edificio rispetto al precedente.

E si tratta di un cambio di destinazione particolarmente significativo (Cons. Stato, sez. IV, 13/12/2013, n. 6005: Il mutamento di destinazione d'uso da agricola a residenziale comporta aumento del carico urbanistico trattandosi di passaggio tra due categorie funzionalmente autonome, in quanto il mutamento di destinazione d'uso comporta un maggiore carico urbanistico, al quale si correla l'imposizione di pagamento del contributo concessorio).

Come chiarito da Cons. Stato, sez. VI, 26/09/2022, n.8256, il cambio di destinazione d'uso di un manufatto preesistente non richiede alcun titolo abilitativo unicamente nel caso in cui si realizzi fra categorie edilizie omogenee; diversamente, qualora tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee integra una modificazione edilizia, con effetti che incidono sul carico urbanistico ed è quindi soggetta a permesso di costruire.

1.1.1 Non conforta la tesi dell'appellante il richiamo dalla stessa operato alla pronuncia di questa Sezione n. 2694/2018. Tale pronuncia, infatti, in più passaggi esplicitamente esclude il caso del mutamento della destinazione d'uso tra le ipotesi di un possibile esonero dall'obbligo del versamento degli oneri di urbanizzazione. Detta sentenza, infatti, recita:

*«La funzione e la causa giuridica degli oneri di urbanizzazione, infatti, sono quelle di contribuire alle spese da sostenere dalla collettività in riferimento alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, sicché l'unico criterio per determinare se gli oneri siano dovuti o meno consiste nel carico urbanistico derivante dall'attività edilizia, 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 quelli esistenti.*

*Ebbene, ritiene il Collegio che la demolizione e ricostruzione di un fabbricato senza modifica di volumi e superfici e della destinazione urbanistica non possa senz'altro generare un maggior carico urbanistico, così come, per la volumetria corrispondente a quella demolita e ricostruita, anche nell'ipotesi di riutilizzo della cubatura preesistente avente la medesima destinazione urbanistica e senza aumento delle superfici, il carico urbanistico non può considerarsi aumentato, se non per la nuova volumetria aggiunta a quella preesistente e per quella derivante dall'aumento delle superfici calpestabili relativamente ai volumi immutati nella destinazione o per la quale è intervenuta una trasformazione della destinazione urbanistica.*

*Nel caso di ampliamento o trasformazione di un immobile preesistente, con aggiunta di nuova cubatura, la normativa provinciale non può essere interpretata nel senso che l'intera cubatura debba essere considerata idonea a generare un aumento del carico urbanistico, in quanto, in realtà, lo è soltanto la cubatura nuova e quella preesistente per cui viene aumentata la superficie calpestabile relativamente al volume immutato nella destinazione o per la quale è intervenuta una trasformazione della destinazione urbanistica.*

*In quest'ottica, ai fini della determinazione dell'obbligo di versamento degli oneri di urbanizzazione, è quindi irrilevante il fatto se la demolizione e ricostruzione di una cubatura preesistente, mantenente la medesima destinazione urbanistica, possano essere qualificate come ristrutturazione ex art. 59, comma 3, L.P. 13/1997, così come non assume importanza che si tratti di variante essenziale, a norma dell'art. 82, L.P. n. 13/1997.*

*Nella specie, infatti, deve trovare applicazione l'art. 66, comma 4-bis, L.P. n.13/1997, il quale prevede che "in caso di interventi edilizi su edifici esistenti, ivi compresa la loro demolizione e ricostruzione, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione in ragione dell'incremento del carico urbanistico".*

*La sopra esposta interpretazione della norma in questione trova, tra l'altro, conferma anche nella deliberazione della Giunta provinciale n. 1816/2009, che così prevede:*

*"5.1 In caso di demolizione e ricostruzione gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti per quella parte che non comporta cambiamento della destinazione d'uso né aumento della superficie.*

*5.2 Le disposizioni, di cui all'articolo 66 comma 4-bis della legge urbanistica provinciale relative agli interventi su edifici esistenti, ivi compresa la loro demolizione e ricostruzione, si applicano anche in caso di modifica della sagoma”.*

*...[omissis]...*

*Ne segue che, ai fini della determinazione del quantum del contributo di urbanizzazione, risultano irrilevanti le modalità di ricostruzione della volumetria demolita, ma è decisivo che la cubatura riutilizzata non abbia comportato un aumento della superficie calpestabile relativamente ai volumi immutati nella destinazione e/o abbia la stessa destinazione urbanistica di quella preesistente, potendosi ritenere, in questo caso, che il carico urbanistico sia rimasto invariato, mentre il medesimo risulta aumentato per la cubatura ex novo e quella preesistente per la quale vi è stato l'aumento della superficie calpestabile o è intervenuta una trasformazione della destinazione urbanistica».*

Anche la pronuncia invocata dall'appellante, quindi, afferma che laddove ci sia un cambio di destinazione l'aumento del carico urbanistico è in *re ipsa*.

2. Con il secondo motivo di appello si lamenta: Ingiustizia manifesta. Violazione e falsa applicazione degli artt. 52 e ss., 59, comma 1, lett. d), e 66, comma 4/*bis*, l.p. 13/1997, del piano di recupero per il comparto A21 “Zuegg” nella versione in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia n. 18/066 del 29.06.2018, in particolare dell'art. 6 delle norme di attuazione e del piano normativo, delle Direttive approvate con delibera della Giunta provinciale del 06.07.2009, n. 1816 e dell'art. 5, comma 8, del Regolamento comunale per la determinazione e la riscossione del contributo sul costo di costruzione e del contributo di urbanizzazione. Eccesso di potere per irrazionalità, perplessità, contraddittorietà, travisamento e per difetto di motivazione.

L'appellante sostiene che la sentenza appellata merita comunque riforma anche nella parte in cui sostiene che l'intervento *de quo* dovrebbe essere qualificato come ‘nuova costruzione’ e che di conseguenza non potrebbe trovare applicazione l'art. 66, comma 4/*bis*, l.u.p. invocato dall'appellante, e dopo aver ricostruito il percorso argomentativo seguito dal primo giudice afferma che:

- il Trga è incorso in un macroscopico errore nel ritenere che nel caso in esame non sarebbe ravvisabile la sussistenza di alcun elemento di continuità tra il fabbricato esistente e quello di progetto tale da poter qualificare l'intervento proposto dall'appellante come intervento di recupero e per poterlo far rientrare nella categoria della ‘ristrutturazione edilizia’ di cui all'art. 59, comma 1, lett. d), l.u.p.;

- la nozione di “ristrutturazione edilizia” fatta propria dall’art. 59, comma 1, lett. d) della legge urbanistica provinciale è più ampia di quella accolta dall’art. 3, comma 1, lett. d), d.p.r. 380/2001;
- la normativa provinciale non postula il rispetto della sagoma, della superficie e della tipologia dell’edificio preesistente;
- i rilievi svolti nella sentenza appellata, relativi alla tipologia dell’edificio, alla cubatura interrata e all’altezza, risultano del tutto insufficienti ed inadeguati a sorreggere la conclusione cui è pervenuto il Trga secondo la quale l’intervento de quo sarebbe da qualificare come intervento di ‘nuova costruzione’;
- devono essere ricondotti alla categoria della ‘ristrutturazione edilizia’ anche gli interventi che portano ‘ad un organismo edilizio per sagoma, superficie, dimensione e tipologia in tutto o in parte diverso dal precedente’;
- un intervento edilizio deve essere qualificato come ‘ristrutturazione edilizia’ anche se prevede la ricostruzione di un edificio con diversa destinazione d’uso e con diverse dimensioni rispetto a quelli dell’edificio preesistente;
- le Direttive emanate dalla Giunta provinciale con delibera del 06.07.2009, n. 1816 al punto 5.2. e l’art. 5, comma 8 del Regolamento comunale per la determinazione e la riscossione del contributo sul costo di costruzione e del contributo di urbanizzazione sono chiare nel precisare che l’art. 66, comma 4/*bis*, l.u.p. trova applicazione anche ‘nel caso di modifica della sagoma’;
- il primo giudice ha pure ommesso di considerare che ai sensi dell’art. 66, comma 4/*bis* l.u.p. anche la modifica della destinazione d’uso e l’aumento della superficie utile costituiscono ‘interventi su edifici esistenti’, di cui occorre semmai tener conto nella determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti in ragione dell’incremento del carico urbanistico, ma che non sono idonei ad escludere la qualificazione dell’intervento *de quo* come ‘intervento di ristrutturazione’;
- la cubatura interrata non rileva ai fini della qualificazione di un intervento come ‘ristrutturazione edilizia’ o ‘nuova costruzione’ e comunque è stata considerata solo in minima parte nella determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- la cubatura interrata dell’edificio esistente è in ogni caso maggiore ai 1.623,60 mc ipotizzati dal Trga, dato che tale cubatura corrisponde alla sola cubatura urbanistica e quindi a quelle parti del primo piano interrato che si elevano fuori terra;

- contrariamente a quanto sostenuto dal Trga, anche la modifica del P.U.C. appare del tutto irrilevante ai fini della qualificazione dell'intervento in termini di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione;
- è vero che tale modifica ha reso possibile adibire il fabbricato *de quo* ad usi diversi da quello produttivo, ma è anche vero che tale possibilità risulta espressamente contemplata, come già esposto, dall'art. 66, comma 4/*bis*, l.u.p. La modifica della destinazione d'uso di un fabbricato, anche nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione dello stesso, non comporta l'automatica qualificazione di tale intervento come intervento di 'nuova costruzione', ma provoca semmai un aumento del carico urbanistico tale da poter eventualmente giustificare una pretesa di maggiori oneri di urbanizzazione;
- la variante al P.U.C. è, pertanto, da considerarsi del tutto neutra ed irrilevante ai fini della qualificazione dell'intervento in una delle categorie sopra indicate ed ai fini della determinazione degli oneri concessori;
- il Trga ha del tutto omesso di considerare alcune circostanze, già evidenziate dall'appellante in primo grado, che depongono chiaramente per la qualificazione dell'intervento *de quo* come intervento di 'ristrutturazione edilizia', conformemente a quanto previsto dall'art. 6 n.d.a. al p.d.r. e al relativo piano normativo, e per la sussistenza di un chiaro legame di continuità tra l'edificio esistente e quello di progetto. Tali circostanze ignorate riguardano: (i) l'architettura: resta un unico corpo di fabbrica; (ii) la cubatura urbanistica: rimane sostanzialmente invariata (il Trga è incorso in errore nel quantificare la cubatura interrata); (iii) l'ubicazione: rimane invariata; (vi) l'altezza: resta invariata l'altezza massima;
- contrariamente a quanto sostenuto dal Trga valenza decisiva ai fini della qualificazione dell'intervento *de quo* come intervento di ristrutturazione assumono anche le previsioni del p.d.r. che, come esposto in narrativa, all'epoca del rilascio della concessione edilizia n. 18/066 del 29.06.2018 ammetteva solo interventi fino alla 'ristrutturazione edilizia' di cui all'art. 59, comma 1, lett. d), l.u.p. compresa la demolizione e ricostruzione;
- siccome l'intervento assentito con la concessione edilizia suddetta rispetta tutte le previsioni del p.d.r. (come è pacifico e incontestato) pare essere fuori di ogni logica sostenere che in realtà l'intervento costituirebbe un intervento di 'nuova costruzione';
- la relativa affermazione dell'Amministrazione comunale si risolve evidentemente anche in un un'ammissibile *protestatio contra factum proprium*, dato che si pone in palese

contrasto con il contenuto del p.d.r. approvato dalla stessa Amministrazione;

- la sentenza appellata merita censura anche laddove sostiene che sulla base di un'interpretazione complessiva delle previsioni del p.d.r. si perverrebbe alla conclusione che lo stesso, a dispetto di quanto testualmente stabilito all'art. 6, n.d.a. e nel piano normativo, ammetterebbe anche interventi che potrebbero andare oltre la ristrutturazione: tale conclusione non è, infatti, suffragata da sufficiente fondamento normativo;

- le considerazioni dei giudici di prime cure si pongono in evidente contrasto con la finalità cui è preordinata l'individuazione delle zone di recupero nei P.U.C. che, appunto, ai sensi dell'art. 52, comma 1, l.u.p. consiste nel "recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso".

2.1 Il motivo non può essere accolto.

Il comma 4-*bis* dell'articolo 66 della legge urbanistica provinciale (nel testo vigente al momento dell'emanazione degli atti impugnati) così recita: *«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».*

Come si vede la norma invocata dall'appellante comunque fa riferimento all'incremento del carico urbanistico nel calcolo degli oneri di urbanizzazione, dando conforto a quanto detto nel respingere il primo motivo di ricorso.

In ogni caso correttamente il primo giudice ha escluso l'applicabilità di tale norma nel caso di specie perché, altrettanto correttamente ha ritenuto che ci troviamo di fronte ad una nuova costruzione.

Conviene preliminarmente richiamare alcuni principi sovente ribaditi dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato:

- sussiste una ristrutturazione edilizia nel caso in cui viene modificato un immobile già esistente, ma nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso, nel caso in cui invece il manufatto sia stato totalmente trasformato, non solo con un apprezzabile aumento volumetrico, ma anche mediante un disegno sagomale con connotati alquanto

diversi da quelli della struttura originaria, l'intervento deve essere considerato quale intervento di nuova costruzione (Cons. Stato, sez. VI, 19/10/2022, n. 8906);

- anche se qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia le attività volte a realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, implicanti modifiche della volumetria complessiva o sagoma, tuttavia occorre conservare sempre una identificabile linea distintiva tra le nozioni di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, potendo configurarsi la prima solo quando le modifiche volumetriche e di sagoma siano di portata limitata e comunque riconducibili all'organismo preesistente (Cons. Stato, sez. VI, 13/10/2022, n. 8751);

- il criterio che distingue l'intervento di demolizione e ricostruzione e la nuova costruzione è rappresentato dall'assenza di variazioni del volume, dell'altezza o della sagoma dell'edificio, di conseguenza, in mancanza di tali indefettibili e precise condizioni, l'intervento deve essere configurato come una nuova costruzione (Cons. Stato, sez. IV, 23/03/2022, n. 2106);

- nella nozione di nuova costruzione possono rientrare anche gli interventi di ristrutturazione qualora, in considerazione dell'entità delle modifiche apportate al volume e alla collocazione dell'immobile, possa parlarsi di una modifica radicale dello stesso, con la conseguenza che l'opera realizzata nel suo complesso sia oggettivamente diversa da quella preesistente (Cons. Stato, sez. II, 06/04/2020, n. 2304).

Correttamente il primo giudice ha statuito che il progetto approvato con concessione edilizia n. 18-006/2017 del 29.6.2018 non può essere qualificato come demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 66, comma 4-*bis*, della legge urbanistica provinciale, in quanto fra l'edificio originario e l'edificio di nuova costruzione non sussiste alcuna continuità, sotto nessun punto di vista.

Non esiste più alcun collegamento fra l'edificio originario e quello nuovo perché l'ubicazione è diversa; è diverso il tipo di edificio; il volume urbanistico non è più lo stesso; con la riduzione dell'altezza dei vani in progetto si arriva ad un aumento sostanziale della superficie utile nonostante la cubatura sia pressoché la stessa, 17.758,51 m<sup>3</sup>; ed altro ancora.

In ogni caso assume carattere dirimente il fatto che sia mutata la destinazione d'uso. Come chiarito da Cons. Stato, sez. VI, 13/07/2022, n. 5907 il mutamento di destinazione d'uso di un immobile deve considerarsi urbanisticamente rilevante e, come tale, soggetto di per sé all'ottenimento di un titolo edilizio abilitativo. Si veda anche

Cons. Stato, sez. II, 12/11/2020, n. 6948: Il cambio di destinazione d'uso che interviene tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, soggetta a permesso di costruire.

A ragione il primo giudice ha sostenuto che:

- la modifica della destinazione d'uso interrompe in modo radicale la continuità fra cubatura preesistente (fabbrica nella zona produttiva D) ed il nuovo edificio in progetto (realizzazione di un complesso residenziale con negozi ed attività terziarie in zona residenziale A);
- la possibilità di realizzare il progetto di cui è causa non deriva dalla preesistenza di un volume edilizio, ma è riconducibile direttamente alla modifica del piano urbanistico ( ed è questo il punto che rende non persuasive ed accoglibili le doglianze del motivo in esame centrate invece sul piano di recupero che va letto alla luce della modifica del piano urbanistico ).

2.1.1 Quanto detto, priva di fondamento anche la tesi prospettata dall'appellante secondo la quale la nozione di "ristrutturazione edilizia" fatta propria dall'art. 59, comma 1, lett. d) della legge urbanistica provinciale è più ampia di quella accolta dall'art. 3, comma 1, lett. d), d.p.r. 380/2001: nella specie siamo di fronte ad una nuova costruzione.

Come già si è detto, la modifica della sagoma, dell'altezza, dei prospetti e del volume dell'originaria costruzione non consentono di qualificare l'intervento come ristrutturazione edilizia ordinaria. Le fattispecie quale quella di cui si discute rientrano nella diversa categoria della cosiddetta ristrutturazione edilizia "pesante", contemplata dall'art. 10 t.u. ed., norma che sostanzialmente assimila l'intervento di ristrutturazione edilizia caratterizzato da incrementi volumetrici ovvero di sagoma e prospetti a quello di una nuova costruzione, quantomeno per le porzioni che costituiscono un *novum* rispetto alla preesistenza, subordinandone la realizzazione al previo rilascio del permesso di costruire (cfr. Cons. Stato, sez. I, 15/02/2022, n.378).

2.1.2 Privo di fondamento è anche il richiamo alla circostanza secondo la quale l'art. 66, comma 4/bis, l.u.p. trova applicazione anche 'nel caso di modifica della sagoma'. A tacere della inapplicabilità di quella norma, nella specie il tema non è la sola modifica della sagoma e comunque carattere dirimente ha il cambio di destinazione.

È il caso di precisare, contrariamente a quanto affermato dall'appellante, che l'art. 66, comma 4/*bis*, l.u.p. prende in considerazione il mutamento di destinazione, unicamente per affermare che 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, ipotesi che non ricorre nella specie.

2.1.3 Non c'è alcuna *“protestatio contra factum proprium”* da parte dell'Amministrazione.

Il primo giudice correttamente ha interpretato le norme di attuazione del piano di recupero sulla base di un criterio sostanzialistico al di là dei termini utilizzati.

In ogni caso, secondo l'articolo 6 di dette norme *«Sono possibili interventi di recupero come previsto dall'art. 59 della legge urbanistica provinciale fino al comma d) interventi di ristrutturazione edilizia»*.

L'articolo 59 della legge urbanistica provinciale (sempre nel testo vigente al momento dell'adozione degli atti di cui si discute) elenca gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero, in ordine di crescente importanza: a) interventi di manutenzione ordinaria; b) interventi di manutenzione straordinaria; c) interventi di restauro e di risanamento conservativo; d) interventi di ristrutturazione edilizia; e) interventi di ristrutturazione urbanistica.

Con riferimento specifico agli interventi di cui alla lettera d) recita: *«interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio per sagoma, superficie, dimensione e tipologia in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti»*.

L'articolo 6 delle norme di attuazione del piano di recupero, nel richiamare le lettere dell'articolo 59 della legge urbanistica provinciale fino alla lettera d) si limita ad elencare tutti gli interventi ammissibili (dai più semplici al più complesso che è la ristrutturazione edilizia) nel piano di recupero.

Diverso aspetto è quello relativo al titolo edilizio che legittima alla effettiva realizzazione dell'intervento.

Nella specie si tratta di ristrutturazione edilizia, di quelle, però, che necessitano il rilascio del permesso di costruire (si rinvia a quanto già esposto sul punto).

Non esiste contraddizione o contrasto tra il rilascio della concessione edilizia e quanto previsto nelle norme di attuazione del piano di recupero da leggersi nel quadro della

destinazione d'uso permessa dalla modifica del PUC.

3. Con il terzo motivo di appello si lamenta: Ingiustizia manifesta. Violazione e falsa applicazione degli artt. 52 e ss., 59, comma 1, lett. d), e 66, comma 4/*bis*, l.p. 13/1997, del piano di recupero per il comparto A21 "Zuegg" nella versione in vigore al momento del rilascio della concessione edilizia n. 18/066 del 29.06.2018, in particolare dell'art. 6 delle norme di attuazione e del piano normativo, delle Direttive approvate con delibera della Giunta provinciale del 06.07.2009, n. 1816 e dell'art. 5, comma 8, del «*Regolamento comunale per la determinazione e la riscossione del contributo sul costo di costruzione e del contributo di urbanizzazione*». Eccesso di potere per irrazionalità, perplessità, contraddittorietà, travisamento e per difetto di motivazione.

L'appellante sostiene che:

- la riforma della sentenza nelle parti sopra censurate comporta, come conseguenza logica, anche l'erroneità della stessa nella parte in cui ha ritenuto corretta l'impugnata qualificazione dell'intervento *de quo* come intervento di 'nuova costruzione' operata nella concessione edilizia n. 18/066 del 29.06.2019;
- ne discende quindi anche la fondatezza del secondo motivo di ricorso di primo grado con cui l'appellante ha censurato tale qualificazione in via cautelativa, per la denegata ipotesi in cui la stessa dovesse essere ritenuta ostativa all'applicazione del principio consacrato nell'art. 66, comma 4/*bis*, l.u.p.;
- tale qualificazione si pone in evidente contrasto non solo con il contenuto effettivo del progetto assentito con la concessione suddetta, ma anche con le previsioni del p.d.r., ed in particolare con il piano normativo e l'art. 6, n.d.a. che ammettono solo l'esecuzione di interventi fino alla tipologia della 'ristrutturazione edilizia', compresa la demolizione e ricostruzione.

3.1 Il motivo non può essere accolto.

Per le ragioni già esposte correttamente la concessione edilizia n. 18/066 del 29.06.2019 ha qualificato l'intervento di cui si discute come intervento di 'nuova costruzione' e si è già illustrata la ragione per la quale tale qualificazione "sostanziale" sia perfettamente aderente alla natura dell'opera realizzata e sia quella rilevante ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione dovendosi avere riguardo al concreto riflesso sul carico urbanistico nella specie determinato dal cambio di destinazione d'uso, non in contrasto con la pianificazione di recupero.

4. Con il quarto motivo di appello si lamenta: Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 66, comma 4/*bis*, e 73, comma 2, l.u.p. in relazione alle Direttive emanate con delibera della Giunta provinciale n. 1816 del 06.07.2009. Omessa pronuncia.

L'appellante sostiene che:

- con il terzo motivo di ricorso l'appellante ha impugnato in primo grado, in via cautelativa, anche il Regolamento comunale per la determinazione e la riscossione del contributo sul costo di costruzione e il contributo di urbanizzazione, anche se limitatamente agli artt. 5, commi 7 e 8, e all'art. 6, comma 2, lett. d), secondo cui 'in caso di interventi su edifici esistenti, ivi compresa la loro demolizione e ricostruzione' gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nella misura corrispondente all'aumento del carico urbanistico;
- l'impugnazione è stata proposta per la denegata ipotesi in cui le disposizioni regolamentari sopra richiamate dovessero essere ritenute applicabili limitatamente agli interventi di recupero e di ristrutturazione edilizia, e non anche agli interventi che, seppur riferiti ad edifici esistenti, sono da qualificare come interventi di 'nuova costruzione', con la conseguenza che la cubatura di tali edifici non potrebbe essere considerata ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- in tale ipotesi, la violazione dell'art. 66, comma 4/*bis*, l.u.p. e del punto 5.2. delle Direttive emanate con delibera della Giunta provinciale n. 1816/2009, nella lettura proposta dalla sentenza del Consiglio di Stato n. 2694/2018, secondo cui ai fini dell'applicazione delle disposizioni suddette non rileva la qualificabilità degli interventi in termini di 'ristrutturazione edilizia' o di 'nuova costruzione', sarebbe infatti evidente, sicché le norme regolamentari impugunate dovrebbero pertanto essere annullate o disapplicate;
- il Trga ha disatteso la censura ritenendola irrilevante. Al riguardo lo stesso si è limitato a sostenere, in modo del tutto generico e travisando il significato della censura formulata dall'appellante, che le norme regolamentari censurate non sarebbero pertinenti, dato che l'intervento *de quo* avrebbe per oggetto la demolizione di un edificio esistente e la realizzazione di un edificio nuovo con diversa destinazione d'uso, sicché l'appellante non potrebbe trarre alcun vantaggio dall'annullamento di tali norme;
- le considerazioni svolte dai Giudici di prime cure si appalesano erronee per le stesse ragioni già esposte sopra con il primo motivo di appello: il principio consacrato nell'art. 66, comma 4/*bis*, l.u.p. si applica a qualunque tipo di intervento da eseguirsi su 'edifici

esistenti', a prescindere dalla loro qualificabilità, o meno, come intervento di 'ristrutturazione edilizia';

- il primo giudice non ha colto l'esatto significato della censura. La stessa è stata dedotta proprio per la denegata ipotesi in cui l'intervento dell'appellante dovesse, nonostante le dirimenti considerazioni sopra esposte, essere qualificato come intervento di 'nuova costruzione'. Siccome il Trga ha qualificato l'intervento *de quo* tale, la doglianza risultava quindi rilevante e avrebbe quindi dovuto essere affrontata.

#### 4.1 Il motivo non può essere accolto.

Il primo giudice ha correttamente sostenuto che la disposizione del regolamento comunale di cui si duole l'appellante tratta esclusivamente la previsione che i contributi di urbanizzazione, nel caso di interventi su edifici esistenti, demolizione e ricostruzione comprese, debbano essere calcolati tenendo conto dell'incremento del carico urbanistico. Trattandosi tuttavia nella fattispecie in esame della demolizione di un edificio esistente e della realizzazione di una nuova costruzione con una destinazione d'uso urbanistico completamente diversa, la predetta disposizione non è pertinente. L'eventuale annullamento della norma non avrebbe infatti l'effetto sperato per la ricorrente.

Tale conclusione è confortata anche dalla pronuncia del Consiglio di Stato n. 2694/2018 (citata dall'appellante e prima riportata per esteso). La novità della costruzione impone un calcolo autonomo e non incrementale degli oneri.

5. Il quinto motivo di appello è rubricato: Domanda di accertamento ex art. 113, comma 1, lett. f) c.p.a. dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

L'appellante sostiene che la riforma della sentenza appellata, alla luce delle censure sopra formulate, e l'annullamento, *in parte qua*, del regolamento comunale impugnato, comporta come logica conseguenza la fondatezza della domanda svolta in primo grado, che viene riproposta anche in questa sede, volta alla rideterminazione degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento *de quo* ed, in particolare, per la cubatura fuori terra.

L'appellante sostiene inoltre che:

- il Regolamento del Comune di Lana relativo alla determinazione e alla riscossione del contributo sul costo di costruzione e del contributo di urbanizzazione non distingue tra le varie destinazioni d'uso. Ne consegue, che ai fini della determinazione degli oneri di

urbanizzazione non rileva il cambiamento della destinazione d'uso previsto dal progetto dell'appellante;

- l'aumento della superficie utile è già stata debitamente tenuta in considerazione nella bozza di calcolo del Comune di Lana del 14.06.2018;

- gli oneri di urbanizzazione primaria correlati al maggior carico urbanistico derivante dall'intervento *de quo* relativa alla cubatura fuori terra, sono quindi dovuti per un importo pari a 115.822,16 euro;

- ove il Collegio non dovesse condividere le modalità di calcolo sopra si chiede l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio volta a determinare il giusto ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento oggetto di causa.

5.1 La domanda non può essere accolta.

Alla luce di quanto esposto, gli oneri di urbanizzazione come determinati dal Comune di Lana sono pienamente dovuti, essendo il calcolo legato ad una precisa impostazione giuridica che il giudice di primo grado ha evidenziato e che il Consiglio di Stato ritiene corretta non dovendosi fare questione di un maggior carico urbanistico ma di una realizzazione *ex novo* così qualificabile per ragioni sostanziali legate essenzialmente - ma non solamente - al cambio di destinazione di uso.

La critica alla quantificazione degli oneri – alla luce di tale premessa giuridica - si appalesa del tutto generica e superflua quindi sarebbe l'attività di consulenza tecnica.

6. Il sesto motivo di appello è rubricato: Domanda di condanna ex art. 113, comma 1, lett. f) c.p.a. alla restituzione degli oneri di urbanizzazione primaria versati ma non dovuti.

Si sostiene che:

- l'appellante per ottenere la concessione edilizia per l'intervento *de quo* entro il 30.06.2018 ha versato gli oneri di urbanizzazione primaria pretesi dal Comune di Lana riservandosi di chiedere la loro restituzione nell'ambito del presente giudizio;

- ai sensi dell'art. 2033 e/o dell'art. 2041 c.c. il Comune di Lana è tenuto a restituire all'appellante l'importo illegittimamente richiesto ed incassato pari ad euro 330.0449,45 (= 446.271,61 – 115.822,16), o quell'importo maggiore o minore ritenuto di giustizia, maggiorato degli interessi al tasso legale dalla data del pagamento (29.06.2018) fino al saldo.

6.1 La domanda non può essere accolta perché infondata alla luce delle argomentazioni dianzi svolte.

7. Per le ragioni esposte l'appello deve essere rigettato.

Restano assorbiti tutti gli argomenti di doglianza, motivi od eccezioni non espressamente esaminati che il Collegio ha ritenuto non rilevanti ai fini della decisione e comunque inidonei a supportare una conclusione di tipo diverso.

Sussistono giusti motivi per compensare le spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Spese compensate.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 11 maggio 2023 con l'intervento dei magistrati:

Giancarlo Montedoro, Presidente

Giordano Lamberti, Consigliere

Davide Ponte, Consigliere

Thomas Mathà, Consigliere

Giovanni Pascuzzi, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Giovanni Pascuzzi**

**IL PRESIDENTE**  
**Giancarlo Montedoro**

IL SEGRETARIO