



**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 Quarta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 6005 del 2021, proposto da Imis S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Massimo Gimigliano, Alessandro Palasciano, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Antonello Sdanganelli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

Responsabile Area Tecnica Comune S. Andrea Apostolo Jonio, non costituito in giudizio;

***per la riforma***

della sentenza del Consiglio di Stato – sez. IV n. 02084/2019, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Sant'Andrea Apostolo dello

Ionio;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 18 novembre 2021 il consigliere Giuseppe Rotondo e uditi per le parti gli avvocati Massimo Gimigliano, Alessandro Palasciano e Antonello Sdanganelli.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO

1. La I.M.I.S. srl. propone ricorso ai sensi art. 112, comma 5, del c.p.a. per ottenere la declaratoria di nullità, ai sensi dell'art. 114 comma 4 lett. b) del c. p. a., della determinazione n. 38 del 14 aprile 2021, emessa il 14 aprile 2021, con la quale il responsabile del servizio dell'Area tecnica del Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Ionio, per dare esecuzione alla sentenza del Consiglio di Stato n. 02084/2019, ha così testualmente disposto: "di prendere atto della relazione di stima acquisita al prot.n. 3550 del 9/9/2019 e successiva integrazione acquisita al protocollo dell'Ente al n. 4340 del 4/11/2019, inerenti il ricalcolo delle aree a *standards* da monetizzare nell'ambito del Piano di lottizzazione convenzionata della Società IMIS srl in esecuzione del dispositivo della sentenza del Consiglio di Stato n. 02084/2019, redatte dall'ing. Pasquale Lagadari....; di trasmettere a mezzo pec le predette relazioni a mezzo pec alla Società IMIS srl....; di dare atto delle regolarità e correttezza del procedimento amministrativo; ...di dare atto ai sensi dell'art 3 della legge n. 241/1990, che qualunque soggetto che si ritenga illegittimo e venga dallo stesso leso ,può leso proporre ricorso.....; di trasmettere la presente determinazione al sindaco ecc. ..."., nonché di ogni altro atto presupposto, connesso e dipendente (ivi compresa la consulenza dell'ing. Pasquale Lagadari, richiamata *per relationem* nel suo provvedimento dal responsabile dell'Ufficio Area Tecnica ing. Vincenzo Mirarchi).

2. In subordine, essa chiede l'annullamento della citata determinazione per vizi di legittimità propri, previa conversione dell'azione e riassunzione dinanzi al giudice

competente.

3. La questione origina dalla convenzione di lottizzazione stipulata dalla Società con il Comune di Sant'Andrea Apostolo dello Jonio (23 ottobre 2001) avente validità di cinque anni. La convenzione prevedeva l'obbligo della ditta lottizzante di completare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, inerenti al piano di lottizzazione, a scomputo dei contributi di cui all'art. 5 della legge n. 10 del 28.1.1977. La società si era inoltre impegnata a cedere a titolo gratuito al comune alcune aree relative ad opere di urbanizzazione primaria (superficie destinata alla formazione dei sedimi stradali, superficie destinata a parcheggi pubblici di *standards* e superficie destinata a parcheggi pubblici di P.d.F.) e le aree relative ad opere di urbanizzazione secondaria (superficie di mq 2.926, destinata a servizi complessivi, superficie di mq 6.583, destinata all'istruzione; superficie di mq 21.945 destinata a verde pubblico).

4. La Società lamentava che il Comune, con delibera di C.C. del 24 luglio 2009 n. 18, aveva dichiarato di volersi avvalere della facoltà di rinunciare al trasferimento al patrimonio comunale delle aree *standards* di circa mq. 35.112,00 poste all'interno del Villaggio Turistico "Sant'Andrea" e di voler procedere alla loro monetizzazione, prendendo atto della perizia di stima redatta dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale il 6.7.2009, con contestuale approvazione dello schema di convenzione.

5. Il TAR respingeva il ricorso e compensava le spese.

6. Appellava la sentenza la società IMIS.

7. Il Consiglio di Stato, con sentenza n. 02084/2019, accoglieva parzialmente l'appello della IMIS s.r.l. "per le ragioni e con gli effetti precisati al par.12.1 della decisione".

7.A. Il par. 12.1. così statuiva tra le parti: "Per quanto concerne il computo delle aree da monetizzare deve però convenirsi con la società appellante che la "commutazione" delle aree destinate a parcheggi, nella misura corrispondente agli *standards* minimi stabiliti per legge, non ha alcun supporto né convenzionale né

normativo. Si sono infatti già riportate le disposizioni contenute nell'art. 42 delle NTA che consentono la monetizzazione delle aree destinate a *standards* non cedute "in ogni caso, limitatamente alle sole opere di urbanizzazione secondaria, come definite al punto b) del terzo comma del precedente art. 3" e "nel caso delle zone C, per i parcheggi ed il verde di quartiere, per le quantità prescritte nelle singole sottozone ed eccedenti i valori degli *standards* stabiliti per legge". Non essendo contestato dal Comune appellato che la monetizzazione abbia riguardato anche gli standard minimi prescritti dal d.m. n. 1444 del 1968, le delibere impugnate, in tale parte, debbono essere annullate. Ne consegue che l'importo dovuto dalla società dovrà essere ricalcolato, previa esclusione dal computo del valore di tali aree per le quali rimane ovviamente vigente l'obbligo di cessione gratuita.".

8. Nel dare esecuzione alla sentenza, il Comune ha adottato, in data 14 aprile 2021, la determina n. 38 con la quale ha provveduto al ricalcolo della stima delle superfici da monetizzare.

9. Agisce in ottemperanza la società IMIS, risultata (parzialmente) vittoriosa dell'appello definito con la sentenza posta in esecuzione.

10. La Società contesta la soluzione di calcolo adottata dal Comune in ordine alla stima della monetizzazione per i seguenti rilievi:

- la monetizzazione non può riguardare gli Standard minimi previsti dal DM n. 144/68, ma solo le eccedenze, che nella perizia di stima recepita con il provvedimento impugnato non sarebbero state correttamente individuate;
- errate sarebbero le quantità di superfici eccedenti monetizzabili, laddove inclusive anche delle aree a parcheggio le cui superfici non potevano, per l'intero, essere considerate commutabili;
- errato sarebbe il prezzo/mq applicato per il calcolo della monetizzazione (€ 22,95/mq anziché €4,80/mq), tenuto conto della natura delle aree;
- la determinazione sarebbe nulla/annullabile perché lesiva delle garanzie partecipative (mancata comunicazione di avvio del procedimento e di

partecipazione al procedimento medesimo);  
-incompetenza del dirigente dell'ufficio tecnico.

11. Si è costituito il Comune che, oltre a resistere al ricorso, ne eccepisce l'inammissibilità sotto vari profili: (i) la domanda di parte ricorrente si sarebbe concentrata nella pronuncia di accertamento della nullità senza accennare, nel *petitum* all'ottemperanza, per conseguire l'attuazione del giudicato che costituisce la misura principale dell'azione ex art.114, cit; (ii) parte ricorrente avrebbe dovuto applicare correttamente le regole processuali, riversando le proprie aspettative nell'azione di nullità prevista dall'art.133 cit., dinanzi al T.A.R. competente; (iii) difetto di legittimazione attiva in capo alla ricorrente: legittimate, «in via generale ed esclusiva, alla proposizione del giudizio di ottemperanza sono tutte e solo le parti la cui domanda sia stata accolta nel giudizio di cognizione concluso con la pronuncia oggetto della domanda di esecuzione, e non tutte quelle che abbiano tratto un vantaggio dalla medesima pronuncia.

12.Le parti hanno depositato documenti e memorie.

Alla camera di consiglio del 18 novembre 2021, il ricorso è stato trattenuto per la decisione.

## DIRITTO

13.Il ricorso è infondato.

14. Stante la sua infondatezza, si può prescindere dall'esame delle eccezioni formulate dal Comune appellato.

15. La *norma agendi*, conformativa della riedizione del potere amministrativo in punto di criterio quantitativo di calcolo della monetizzazione, è stata veicolata dalla sentenza 02084/2019 ai paragrafi 10.1-10.2-12.1. della pronuncia posta in esecuzione.

15.A. Con riguardo ai paragrafi 10.1-10.2, si evince la modalità regolatrice della monetizzazione quanto alle opere di urbanizzazione primaria.

La sentenza (par. 10.1.) afferma che “Spetta dunque al Comune di valutare la

commutazione sulla base di un apprezzamento complesso, che investe sia l' idoneità o meno delle aree offerte in funzione dell'uso pubblico cui verrebbero destinate, sia la possibilità di acquisire aree alternative, con monetizzazione a carico del lottizzante, al fine di mantenere invariato il livello di dotazione di standard fissato dal piano regolatore”.

“Dei principi testé evidenziati” (par. 10.2.) “è stata fatta corretta applicazione nel caso di specie (...) Nel caso di specie, l'esercizio della facoltà di sostituire la cessione delle aree destinate a standard ... con la loro “monetizzazione” era poi una facoltà già prevista dalla convenzione stipulata nel 2001, in conformità alla disciplina dettata dalle N.T.A. del P.R.G., nonché, a monte, dall'art. 53 della legge della Regione Calabria n. 19 del 2002, sicché essa, a ben vedere, avrebbe potuto essere esercitata anche prima, o comunque, indipendentemente dalla scadenza del piano di lottizzazione. Le ragioni della scelta del Consiglio comunale sono poi ben spiegate nelle delibere impugnate e risiedono nella valutazione che le aree a standard, unitamente a quelle su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria “attengono, di fatto, ad un villaggio turistico” e non risultano più di interesse pubblico, non possedendo le necessarie caratteristiche di “accessibilità” né di “piena fruibilità e sicurezza per tutti i Cittadini di ogni età e condizione” (così le premesse, già riportate, della delibera n. 18 del 2009). Si tratta della principale – ed essenziale – motivazione posta alla base delle delibere impugnate avverso la quale la società non è stata in grado di svolgere critica alcuna”.

16. Dalla su riportata motivazione si evince il carattere conformativo della successiva azione amministrativa, nel senso della possibile e legittima monetizzazione delle superfici interessate alle opere di urbanizzazione primaria che, secondo un giudizio di valore insindacabile nel merito e giudicato immune da vizi dalla pronuncia in esecuzione, sono state giudicate non più funzionali all'interesse pubblico urbanistico; facoltà dunque, questa, esercitata correttamente dal Comune che aveva, appunto, palesato la dismissione dell'interesse pubblico alla cessione delle corrispondenti aree con deliberazione consiliare n. 18 del 2009,

riconosciuta legittima dalla sentenza in ottemperanza.

17. Al successivo paragrafo 12.1., la sentenza veicola, invece, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

17.a. Si legge quivi che <Per quanto concerne il computo delle aree da monetizzare deve però convenirsi con la società appellante che la “commutazione” delle aree destinate a parcheggi, nella misura corrispondente agli *standards* minimi stabiliti per legge, non ha alcun supporto né convenzionale né normativo. Si sono infatti già riportate le disposizioni contenute nell’art. 42 delle NTA che consentono la monetizzazione delle aree destinate a *standards* non cedute “in ogni caso, limitatamente alle sole opere di urbanizzazione secondaria, come definite al punto b) del terzo comma del precedente art. 3” e “nel caso delle zone C, per i parcheggi ed il verde di quartiere, per le quantità prescritte nelle singole sottozone ed eccedenti i valori degli *standards* stabiliti per legge”. Non essendo contestato dal Comune appellato che la monetizzazione abbia riguardato anche gli standard minimi prescritti dal d.m. n. 1444 del 1968, le delibere impugnate, in tale parte, debbono essere annullate. Ne consegue che l’importo dovuto dalla società dovrà essere ricalcolato, previa esclusione dal computo del valore di tali aree per le quali rimane ovviamente vigente l’obbligo di cessione gratuita>.

18. La sentenza ha riconosciuto, dunque, legittimo l’esercizio della facoltà di monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (ai sensi dell’art. 42 delle NTA nonché degli artt. 4 e 5 della convenzione stipulata nel 2001). La locuzione “limitatamente alle opere di urbanizzazione secondaria”, indicata nell’art. 42 nonché dedotta in pattuizione, sono elementi di diritto chiari, univoci e concordanti che guidano la corretta esegesi della sentenza.

19. Il Comune di Sant’Andrea Apostolo dello Ionio, nel dare esecuzione alla sentenza (*id est*, monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria – par. 12.1.), ha proceduto al ricalcolo delle superfici delle aree a standard da monetizzare nell’ambito del piano di lottizzazione convenzionata con la IMIS e, con la

determinazione 14 aprile 2021, n. 38, ha preso atto delle relazioni di stima redatte dal tecnico incaricato, conformandosi alla decisione posta in esecuzione. Correttamente, pertanto – giusta art. 42 delle NTA, convenzione stipulata *inter partes* nonché paragrafo 12.1 della sentenza – il Comune ha proceduto al calcolo delle aree pertinenti a tutte le opere di urbanizzazione confluite nella stima. E altrettanto correttamente sono stati utilizzati i parametri di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/29168.

20. La lettura che la ricorrente fa della sentenza in parte qua s'appalesa parziale.

21. L'interessata sostiene che “L'importo dovuto dalla IMIS S.r.l. al Comune di Sant'Andrea dello Ionio per la monetizzazione delle succitate aree previste per interventi di urbanizzazione secondarie non può ammontare a € 721.869,30, in quanto la sentenza del Consiglio di Stato avrebbe posto in rilievo la vigenza dell'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, il quale statuisce che “nel caso delle zone C,” l'istituto della monetizzazione può essere applicato unicamente <”per i parcheggi ed il verde di quartiere, per le quantità prescritte nelle singole sottozone ed eccedenti i valori degli *standards* stabiliti per legge ...”. Pertanto, le sottozone di cui alla lettera a) e alla lettera b) dell'art. 3 del DM 1444/68 “debbono rimanere escluse dal computo del valore di tali aree per le quali rimane ovviamente vigente la cessione gratuita”, come esplicitato in sentenza.”>.

22. Il Collegio osserva che le aree verdi di quartiere (diversamente dagli “spazi di verde attrezzato”) nonché le aree indicate alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968 (id est, “aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile ed altre”) sono opere di urbanizzazione secondaria.

23. Valga, pertanto, quanto sopra argomentato in ordine alla rilevanza attribuita dalla sentenza in ottemperanza all'articolo 42 della convenzione, a mente del quale è espressamente consentita “la monetizzazione delle aree destinate a *standards* non cedute ...” avuto riguardo alle “opere di urbanizzazione secondaria, come definite



al punto b) del terzo comma del precedente art. 3”.

24. Deve, pertanto, riscontrarsi corretta la determinazione n. 38/2021 nella parte in cui, nel dare esecuzione alla sentenza 2084/2021, ha provveduto alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nonché di quelle primaria ritenute non più di interesse pubblico.

25. Altrettanto corretta è stata, poi, l'espunzione dalla monetizzazione delle aree destinate a parcheggio (urbanizzazione primaria), in ciò conformandosi il Comune alla sentenza in ottemperanza.

25.a. Sotto questo profilo, ogni doglianza s'appalesa addirittura priva di interesse ad agire.

26. Nessun problema si pone, invece, per la monetizzazione relativa al controvalore determinato in € 154.937,10, per la mancata realizzazione del marciapiede lungo la SS 106 Jonica e la sistemazione a parcheggio delle aree poste su Viale Aldo Moro in quanto la società IMIS S.r.l. ne ha ammessa come dovuta la corresponsione.

27. La ricorrente contesta, altresì, il prezzo unitario a mq applicato per il calcolo della monetizzata. L'Amministrazione civica ha applicato il prezzo unitario di stima pari a euro 22,95/mq, così determinando l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria in euro 721.869,30 e in euro 286.405,76 quelle primarie non più di interesse pubblico.

27.a. La Società ritiene che il prezzo unitario per mq. debba essere pari a € 4,80.

28. La censura è inammissibile.

28.a. Il vizio in questione è stato già scrutinato in sede cognitoria dalla sentenza in esecuzione e risolto a favore del valore attribuito dal Comune alle aree, essendosene riconosciuti legittimi i presupposti di stima (v. par. 13.2).

29. Infondata s'appalesa, invece, la censura di incompetenza.

29.a. La società appellante aveva già censurato, in sede cognitoria, la circostanza per cui non sarebbe stata rispettata la previsione della convenzione di lottizzazione in base alla quale il valore da corrispondersi avrebbe dovuto essere determinato dal

competente UTC “secondo modalità da stabilirsi tra la G.C. e la lottizzante” e che, “in ogni caso, la monetizzazione sarebbe stata disposta dall’UTC in maniera arbitraria ed in assenza di indicazione da parte del Consiglio Comunale in ordine alle modalità di calcolo” (v. par. 13).

29.b. La sezione, nel respingere il motivo di doglianza, ha affermato che “sebbene il Consiglio Comunale non abbia preventivamente fornito specifiche indicazioni all’Ufficio tecnico, con le delibere impugnate ne ha integralmente recepito l’operato ...”.

30. Le modalità seguite dall’amministrazione per il calcolo della monetizzazione s’appalesano, dunque, conformi al pronunciato rispetto al quale si pongono in continuità e coerenza.

31. Per quanto concerne, infine, il motivo di doglianza relativo alla mancata comunicazione dei motivi ostativi, è sufficiente osservare che la determinazione avversata dava adempimento al giudicato, inserendosi nel processo di esecuzione del titolo cognitorio.

32. In conclusione, il ricorso in ottemperanza è infondato e deve essere, pertanto, respinto.

33. Le spese di giudizio, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), respinge il ricorso n.r.g. 6005/2021.

Condanna la Società IMIS a r.l. al pagamento delle spese processuali che si liquidano, in favore del Comune di Sant’Andrea Apostolo sullo Jonio in euro 3.000,00 (tremila/00) oltre accessori di legge

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 18 novembre 2021 con l’intervento dei magistrati:

Roberto Giovagnoli, Presidente

Daniela Di Carlo, Consigliere

Nicola D'Angelo, Consigliere

Silvia Martino, Consigliere

Giuseppe Rotondo, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Giuseppe Rotondo**

**IL PRESIDENTE**  
**Roberto Giovagnoli**

**IL SEGRETARIO**