

87A



# CITTÀ DI CARLENTINI

Libero Consorzio Comunale di Siracusa

AREA IV – TERRITORIO- ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Servizio 1- S.U.E.

## DETERMINA DEL CAPO AREA

*n. 806 del 27.12.2021*

ACCERTAMENTO ONERI CONCESSORI - Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 21999 del 17.12.2021 al completamento dei lavori autorizzati con permesso a costruire n. 54 del 02.10.2015;

L'anno duemilaventuno il giorno 27 del mese di Dicembre, in Carlentini, presso la sede municipale, il sottoscritto Arch. Salvatore Palermo, nella qualità di Responsabile dell'Area funzionale sopra indicata, adotta il presente provvedimento:

- **Premesso che** risulta pervenuta Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 21999 del 17.12.2021 presentata dal dott. Marcello Parrinello, nato a Messina il m25.01.1955, Cod. Fisc. PRR MCL 55°25 F158P, nella qualità di Legale Rappresentante della società Sicilia Golf Resort srl P. Iva 05008700824, con sede in piazza Alberico Gentili n.2, 90143 Palermo, finalizzata al completamento dei lavori autorizzati con permesso a costruire n. 54 del 02.10.2015;
- **Vista** la visura camerale richiesta dallo scrivente per la verifica della iscrizione dichiarata dal richiedente che ne attesta il possesso del titolo alla sottoscrizione della SCIA;
- **Vista** la C. E. n. 64 del 02.05.2007 e le successive varianti in corso d'opera inoltrate con DIA;
- **Vista** la C. E. n. 62 del 08.10.2013 relativa al rinnovo della C.E. 64/2007;
- **Preso atto** che nel verbale di conferenza dei servizi di giovedì 31.07.2014, che tra l'altro approvava le modifiche proposte dalla società, si approvava anche l'aumento di cubatura da 87.349 mc a 109.035 mc;
- **Preso atto** della successiva Delibera di Consiglio Comunale n.29 del 29.10.2014 che approvava la variazione dello strumento urbanistico Generale per l'ampliamento dell'insediamento Turistico – Alberghiero denominato "Golf San Leonardo", ubicato in contrada San Leonardo Sottano, proposto dalla società Sicilia Golf Resort srl;
- **Vista** la C.E. n. 54 del 02.10.2015 relativa all'ampliamento dell'Insediamento Turistico Alberghiero, la cui variante sostanziale è stata approvata in sede di conferenza dei servizi in data 31.07.2014;
- **Vista** la determina Dirigenziale n. 455 del 21.12.2018, con la quale veniva prorogato il termine di fine lavori della C.E. 54/2015;
- **Richiamata la** Legge Regionale 10.08.2016 n.16 come modificata dalla Legge Regionale n.23 del 06.08.2021;



- **Rilevato che:**

- o ai sensi dell'art.9, comma 2 della L.R. n.16/2016 come modificato dalla L.R. n.23 del 06.08.2021 *"il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione , determinata ai sensi dell'art.7, nonché una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale"*;
- o ai sensi dell'art.6, comma 4, della L.R. n.16/2016 come modificato dall'art. 7 L.R. n.23 del 06.08.2021, *"la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione;"*
- o ai sensi dell'art.10, comma 6, lett. E) della L.R. n.16/2016 come modificato dall'art. 10 L.R. n.23 del 06.08.2021, .... in alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione di inizio attività *"le opere per la realizzazione della parte dell'intervento non ultimato nel termine stabilito nel permesso di costruire, ove i lavori eseguiti consentano la definizione planivolumetrica del manufatto edilizio e le opere di completamento siano conformi al progetto attuato."*

- **Vista** la Convenzione Urbanistica tra il comune di Carlentini e la società "Sicilia Golf Resort srl" del 18.10.2006 in esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 06.07.2006;

- **Visti** i verbali di approvazione della Conferenza dei servizi, all'uopo convocata, rilasciati in data 26.01.2006 e 03.02.2006;

- **Considerata** in materia di durata dei vincoli e di convenzione urbanistica la dirimente sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, sent. 10 novembre 2020, n. 6915, la cui massima dice

*"in tema di convenzioni urbanistiche, il termine decennale di efficacia previsto per i piani particolareggiati si applica solo alle disposizioni di contenuto espropriativo, non anche alle prescrizioni urbanistiche di piano, che rimangono pienamente operanti e vincolanti sino all'approvazione di un nuovo piano attuativo.*

*In materia urbanistica, affermata l'applicabilità del termine decennale di efficacia dei piani particolareggiati anche ai piani di lottizzazione, alla scadenza del termine di efficacia sopravvivono le destinazioni di zona, la destinazione ad uso pubblico di un bene privato, gli allineamenti, le prescrizioni di ordine generale e quant'altro attenga all'armonico assetto del territorio, trattandosi di misure che devono rimanere inalterate fino all'intervento di una nuova pianificazione, non essendo la stessa condizionata all'eventuale scadenza di vincoli espropriativi o di altra natura."*

- **Considerato** che la società richiedente non ha ancora ottemperato al pagamento degli oneri concessori parzialmente determinati e indicati nella Determina n. 455 del 21.12.2018;

- **Preso atto** che sulla scorta della consolidata e granitica giurisprudenza in materia, anche la recente sentenza del TAR Campania-Salerno 03.02.2021, n. 321, ha statuito che *"il pagamento dei costi di costruzione non rappresenta elemento condizionante la validità del titolo edificatorio, in virtù della natura del contributo di costruzione quale obbligazione correlata al rilascio del titolo, la cui determinazione ha tipicamente valore paritetico e non autoritativo"*;

- **Considerato altresì** che anche il TAR Puglia-Bari 18.06.2020, n. 871 ha specificato che il titolo edilizio è svincolato dal pagamento degli oneri concessori in quanto l'art. 16 del D.P.R. 380/2001 sul contributo di costruzione non condiziona la legittimità del permesso di costruire al preventivo pagamento degli oneri di costruzione e l'art. 20 del D.P.R. 380/2001 non contempla tra gli atti necessari al procedimento teso al perfezionamento del permesso di costruire il preventivo pagamento degli oneri concessori;

- **Rilevato che** la presentazione della SCIA avvenuta in data 17.12.2021 pone la necessità di verificare ed attestare lo stato di realizzazione delle opere inerenti l'intero complesso turistico alberghiero (campo da golf e strutture di supporto, struttura alberghiera, residence, parcheggi, strade, piscina, area a verde, infrastrutture viarie e di connessione e di tutte le opere collegate all'intervento);



- Dato atto che per come visibile sia dalle vedute satellitari (ultima alla data 12.06.2018) dell'area interessata dalla proposta progettuale che dalle foto della zona, la trasformazione del territorio e la sua antropizzazione sono state effettuate e, oramai, divenute irreversibili e che le opere sono state realizzate nella misura del 80 % rispetto alla proposta progettuale;
- **Considerato che** gli oneri gravanti sul titolare di una concessione edilizia non sorgono per effetto del mero rilascio del titolo, bensì sono geneticamente connessi alla effettiva attività di trasformazione del territorio;
- **Rilevato** che sulla scorta della recentissima sentenza della Corte dei Conti, Sez. Il centrale d'Appello, dell'11 marzo 2021, n. 80 "deve essere esclusa l'attualità del danno erariale, a seguito delle iniziative assunte dal comune, entro il termine di prescrizione decennale, per recuperare i maggiori importi dovuti a seguito dell'aggiornamento del contributo del permesso di costruire; la giurisprudenza amministrativa ha infatti stabilito, con orientamento ormai consolidato in sede di Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, che gli atti di determinazione e liquidazione del contributo di costruzione costituiscono una facoltà connessa alla pretesa creditoria del comune per il rilascio del permesso di costruire nell'ambito di un rapporto obbligatorio a carattere paritetico e soggetta, in quanto tale, al termine di prescrizione decennale";
- **Ravvisata**, pertanto, anche al fine di evitare responsabilità amministrativa per mancata entrata erariale, la necessità di procedere ad una rideterminazione del contributo a titolo di oneri concessori dovuti da parte della società "Sicilia Golf Resort srl", P.IVA n. 05008700824, corrente in piazza Alberico Gentili n. 2, 90143, Palermo, con i relativi aggiornamenti, entro il termine di prescrizione decennale e della sua recuperabilità ed esigibilità, alla luce della SCIA presentata il 17.12.2021 e in base allo stato di realizzazione dell'opera;
- **Dato atto** che l'aliquota di riferimento applicata per il calcolo del solo costo di costruzione, per come approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 44 del 30.12.2020, per gli insediamenti turistico alberghieri è pari al 7% del documentato costo di costruzione;
- **Considerato** che il costo medio per l'edilizia turistico alberghiera, per come si evince dai dati ufficiali pubblicati, ammonta ad € 500,00/mc per alberghi a 4 stelle, esclusi i costi relativi a terreni, oneri professionali, oneri urbanistici, oneri di allacciamento e la sistemazione delle aree esterne alla struttura, il costo di costruzione risulta pari a € 500 X mc 109.035,00= € 54.517.500,00, pertanto, il solo contributo per costo di costruzione, stimato in ragione prudenziale, è pari ad € 3.816.225,00 (€ 54.517.500 x 7%);
- **Dato atto che:**
  - L'intero contributo per oneri di urbanizzazione è pari a mc 109.035 x 3,78 €/mc, per un totale di € 412.152,30, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 30.12.2020;
  - L'intero contributo per costruzione (Oneri Concessori) ammonta ad € 4.228.337,30 (€ 3.816.225,00 + € 412.152,30).
- **Verificato** che le somme a detrarre, perché già pagate a titolo di oneri concessori, ammontano ad € 940.258,12, di cui costo di costruzione € 633.311,52 e € 306.946,60 per oneri di urbanizzazione versati in virtù di C.E. n. 64/2007 e C.E. N. 62/2013 e C.E. N. 54/2015 – Per cui le differenze risultano essere
  - Costo di costruzione** € 3.816.225,00 - 633.311,52 (Già pagato) = € 3.182.913,48
  - Oneri di Urbanizzazione** € 412.152,30 - 306.946,60 (Già pagato) = € 105.205,70*Fatti salve eventuali somme dovute per mora da mancati o ritardati pagamenti che saranno quantificati e computati con atto successivo;*
- **Visto** il principio contabile applicato della contabilità finanziaria, all. 4/2 al d.lgs. 118/2011, il quale al punto 3.11 così recita: *"L'obbligazione per i permessi di costruire è articolata in due quote. La prima (oneri di urbanizzazione) è immediatamente esigibile, ed è collegata al rilascio del permesso al soggetto richiedente, salva la possibilità di rateizzazione (eventualmente garantita da*



*fidejussione), la seconda (costo di costruzione) è esigibile nel corso dell'opera e, in ogni caso, entro 60 giorni dalla conclusione dell'opera. Pertanto, la prima quota è accertata e imputata nell'esercizio in cui avviene il rilascio del permesso, la seconda è accertata a seguito della comunicazione di avvio lavori e imputata all'esercizio in cui, in ragione delle modalità stabilite dall'ente, viene a scadenza la relativa quota";*

- **Dato atto** che in virtù delle opere realizzate nella misura del 80% rispetto al progetto iniziale, è necessario procedere all'accertamento della somma di €. 2.546.330,40 (3.182.913,48 x 80%) per costo di costruzione, con imputazione al bilancio 2020/2022, esercizio 2021;
- Ritenuto pertanto che alla stregua del principio contabile sopra citato e dell'art. 179 del d.lgs. 267/2000 occorre procedere ad accertare le somme per oneri di costruzione al cap. di entrata n. 281 del bilancio di previsione 2020/2022, saranno imputati € 2.546.330,40 all'esercizio 2021, la cifra rimanente sarà imputata nei bilanci successivi;
- **Visto** il decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020, n. 120;
- **Rilevata** la necessità di procedere all'accertamento delle somme da incassare a titolo di oneri concessori da parte della società "Sicilia Golf Resort srl" P. Iva 05008700824, con sede in piazza Alberico Gentili n.2, 90143 Palermo, alla luce della SCIA presentata per il completamento di impianti e finiture, salvo interruzione dei tempi per richiesta integrazione documentale;
- **Vista** la determinazione sindacale n.4 del 01.02.2021 relativa all'incarico di posizione organizzativa dello scrivente, alla luce degli artt.13, 14 e 15 del CCNL 21 maggio 2018;
- **Ravvisata** la propria competenza all'adozione del presente atto;
- **Visto** il vigente regolamento comunale di contabilità
- **Specificato** che il sottoscritto Responsabile dell'Area IV non versa in ipotesi di conflitto di interessi, nemmeno potenziale, ai sensi della legge anticorruzione n. 190/2012 e del vigente Piano Triennale della prevenzione della corruzione e trasparenza;

#### DETERMINA

- 1) di accertare le somme per costo di costruzione, dovute dalla Sicilia Golf Resort srl", P.IVA n. 05008700824, corrente in piazza Alberico Gentili n. 2, 90143, Palermo, alla stregua della SCIA presentata il 17.12.2021 e in base allo stato di realizzazione dell'opera al cap. di entrata n. 281 del bilancio di previsione 2020/2022 per € 2.546.330,40 da imputare all'esercizio 2021 e imputare la cifra rimanente nel bilancio successivo;
- 2) di accertare, ai fini del controllo preventivo di regolarità amministrativa e contabile di cui all'articolo 147 bis, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente provvedimento in ordine alla regolarità, legittimità e correttezza dell'azione amministrativa, il cui parere favorevole è reso unitamente alla sottoscrizione del presente provvedimento da parte del responsabile del servizio;
- 3) di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000 e dal relativo regolamento comunale sui controlli interni, che il presente provvedimento, non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente e pertanto diventa esecutivo con l'adozione del presente atto;
- 4) *di trasmettere il presente atto per la pubblicazione all'Albo pretorio on line.*

**Il Capo Area**

(Arch. Salvatore Palermo)



## Servizio Finanziario

Si attesta la regolarità contabile della presente determina ai sensi degli artt. Nn.153 comma 5, 147bis comma 1 e 179 del D.L. 267/2000

Carlentini, li 31/12/2021

Il Responsabile del Servizio

Sorullo A. Lina

Pubblicata all'Albo Pretorio on line

Dal \_\_\_\_\_

Al \_\_\_\_\_

IL MESSO COMUNALE

Il Segretario Comunale

**CERTIFICA**

Su conforme relazione del messo incaricato per la pubblicazione degli atti, che la presente determinazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune per quindici giorni consecutivi a decorrere dal giorno \_\_\_\_\_ senza opposizioni o reclami.

Carlentini, li \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale