

Pubblicato il 01/03/2021

Sent. n. 213/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 854 del 2015, proposto da [omissis], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Marco Caporale, con domicilio eletto presso il suo studio in Torino, via Paolini, 22;

contro

Comune di Torino, in persona del sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Maria Lacognata, con domicilio eletto presso il suo studio in Torino, - via Corte D'Appello, 16;

per l'accertamento

- dell'ammontare del contributo di cui al provvedimento del dirigente del Settore Permessi di Costruire, relativo alle opere in variante essenziale di cui al permesso di costruire n. [omissis] site in Torino, [omissis] - Protocollo Edilizio n. [omissis] del [omissis] il quale ha determinato l'ammontare delle somme da versare per il progetto in: euro 200.135,15 per Oneri di Urbanizzazione; euro 49.742,20 Costo Costruzione; euro 1.565,81 Diritti di Segreteria; euro 79,13 Monetizzazione, per il totale di euro 251.522,29;

- di ogni altro atto presupposto, connesso e/o consequenziale al succitato provvedimento, ancorché non conosciuto dal ricorrente.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza smaltimento del giorno 23 febbraio 2021 la dott.ssa Paola Malanetto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La [omissis] ricorrente è proprietaria di un fabbricato ad uso industriale e commerciale con adiacente palazzina a due piani fuori terra adibita ad uffici ed alloggio custode sita in Torino, [omissis]; la palazzina ospita anche la sede sociale.

In data [omissis] la [omissis] otteneva il permesso di costruire n. [omissis], avente ad oggetto l'ampliamento dell'edificio a due piani fuori terra ai sensi della l.r. Piemonte n. 20/90 e corrispondeva i connessi oneri.

In data [omissis] veniva chiesto ed ottenuto permesso in variante, avente ad oggetto la demolicostruzione della struttura con premio di cubatura come previsto dalla l.r. Piemonte n. 20/90 e dalle NUEA del PRG; il comune quantificava gli oneri di urbanizzazione in € 200.135,15 e il costo di

costruzione in € 49.742,20. La [omissis] eseguiva il pagamento al solo fine di portare a termine l'intervento e poi contestava la determinazione degli importi.

Lamenta parte ricorrente l'erroneità della determinazione evidenziando che:

quanto alla superfici preesistenti ed aventi medesima destinazione d'uso, non essendosi verificato aumento di carico urbanistico, nulla sarebbe dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione;

quanto alle superfici in ampliamento le parti destinate ad uffici ed abitazione custode andrebbero comunque considerate accessorie all'attività produttiva e dovrebbero quindi scontare gli oneri di urbanizzazione secondo i criteri previsti per le attività produttive e non per quelle direzionali o residenziali.

Ritiene quindi parte ricorrente, quanto agli oneri di urbanizzazione, che gli stessi andrebbero computati tutti secondo i parametri propri delle attività produttive e limitatamente alle parti in ampliamento.

Quanto al costo di costruzione, l'art. 19 del d.p.r. n. 380/2001 ne esenterebbe le superfici a destinazione produttiva, sicchè, seguendo il già invocato principio di accessorietà, nulla sarebbe dovuto dalla ricorrente a tale titolo.

Ritiene quindi parte ricorrente che il proprio debito si componga delle seguenti somme:

€ 33.633,90 per oneri di urbanizzazione, calcolati secondo parametri agevolati sulle sole superfici in ampliamento;

€ 16.816,95 dovuto per contributo di costruzione (o più correttamente onere ecologico previsto dall'art. 19 del d.p.r. n. 380/2001).

Ne risulterebbe una differenza a credito della ricorrente pari ad € 199.426,50.

Si è costituito il comune resistente, contestando in fatto e diritto gli assunti di cui al ricorso introduttivo.

All'udienza del 23.2.2021 la causa è stata discussa e decisa nel merito.

DIRITTO

Il ricorso risulta parzialmente fondato.

Deve premettersi che è pacifico tra le parti che l'intervento assentito è stato un intervento di ristrutturazione, nella forma della demo-ricostruzione con ampliamento; è ugualmente pacifico che non vi siano stati cambi di destinazione d'uso in quanto, già in precedenza, il complesso ospitava un'area produttiva, un'area uffici ed un alloggio del custode, ciascuna delle quali ha subito ampliamenti. E' ugualmente pacifico che il calcolo degli oneri di urbanizzazione è stato effettuato dal comune in relazione all'intero edificio, ivi compresa la parte realizzata in sostituzione delle preesistenti strutture.

La maggioritaria giurisprudenza, per contro, da tempo si è evoluta nel senso di ritenere che gli oneri di urbanizzazione sono dovuti (in ipotesi anche per il mero mutamento di destinazione d'uso senza opere) allorquando un intervento determini un maggiore carico urbanistico (in tal senso *ex pluribus* Tar Piemonte, sez. I, n. 630/2018; Tar Brescia n. 449/2018).

In senso analogo si è espresso il giudice d'appello, proprio in una fattispecie di sostituzione edilizia realizzata nel comune di Torino, con la sentenza Cons. St. sez. IV, n. 4950/2015, nella quale si legge: "il contributo per oneri di urbanizzazione è un corrispettivo di diritto pubblico, di natura non tributaria, posto a carico del costruttore a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione in proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne ritrae. In effetti, gli oneri di urbanizzazione sono dovuti se ed in quanto l'intervento edilizio comporti un incremento della domanda di servizi nella zona coinvolta dalla costruzione: le opere di urbanizzazione, distinte in primarie e secondarie, si caratterizzano per essere necessarie, rispettivamente, all'utilizzo degli edifici e alla vita di relazione degli abitanti di un territorio. Ciò posto, se rispetto ad una zona circoscritta sono già state sostenute le spese necessarie a fornire i suddetti servizi ai cittadini ivi residenti, un intervento edilizio che non implichi un maggior carico urbanistico nella medesima zona, non può determinare la necessità di una nuova spesa per fornire i medesimi servizi già predisposti:

diversamente ragionando, si giungerebbe ad affermare la duplicazione di costi a fronte dell'unicità dei servizi. All'opposto, se l'intervento edilizio assentito imponesse un incremento del carico urbanistico nella zona interessata, gli oneri di urbanizzazione dovrebbero essere versati in vista della predisposizione degli strumenti idonei a far fronte ad un incremento di dette esigenze urbanistiche. In sostanza, gli oneri di urbanizzazione si caratterizzano per avere natura compensativa rispetto alle spese di cui l'amministrazione si fa carico per rendere accessibile e pienamente utilizzabile un nuovo o rinnovato edificio, purché vi sia una nuova destinazione, dato che non può essere chiesto due volte il pagamento per gli stessi interventi di sistemazione e adeguamento del contesto urbanistico. Sul punto, il Collegio condivide il costante orientamento giurisprudenziale secondo cui "in caso di ristrutturazione edilizia, il pagamento degli oneri di urbanizzazione è dovuto solo nel caso in cui l'intervento abbia determinato un aumento del carico urbanistico" (Cons. di Stato, Sez. IV, 29 aprile 2004, n. 2611)."

Condividendosi i principi sopra affermati ne consegue che, per la quota parte di edificio che trova corrispondenza nella pregressa SUL, non si è realizzato alcun aumento di carico urbanistico e non sono dovuti, come in effetti lamentato in ricorso, gli oneri di urbanizzazione.

Limitando poi questi ultimi alla parte in ampliamento la parte ricorrente sostiene che debbano trovare applicazione, per tutte le superfici, i parametri agevolati di calcolo propri delle superfici a destinazione produttiva. La parte argomenta invocando giurisprudenza che ha assimilato al corpo di fabbrica produttivo il trattamento di eventuali strutture alla stessa ritenute meramente accessorie.

E' tuttavia pacifico tra le parti che, nel comune di Torino, vigeva all'epoca un regolamento il cui articolo 17 disponeva : "quando la disciplina urbanistica ammette destinazioni d'uso accessorie diverse da quella principale, esse sono considerate, ai fini della determinazione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, con riferimento alla specifica categoria di appartenenza".

La parte ricorrente, come detto, invoca giurisprudenza a mente della quale, in caso di edifici a destinazioni composite, può essere valorizzata l'accessorietà di porzioni minori ovvero, ad esempio per ipotesi di uffici, la loro concreta ed effettiva destinazione meramente strumentale alla produzione. Pare al collegio che siffatti principi di carattere generale non possano trovare applicazione in un contesto in cui vige uno specifico regolamento che dispone il contrario e le cui previsioni non possono, in sé e per sé, essere tacciate di illegittimità.

Si aggiunga che la fattispecie per cui è causa appare significativamente difforme da quelle sottese alle ipotesi analizzate nella giurisprudenza invocata in ricorso; nel caso di specie non vi è infatti alcun dubbio circa l'effettiva coerenza tra destinazione concreta e destinazione urbanistica delle superfici aventi carattere residenziale e direzionale; inoltre le superfici destinate a uffici e residenza appaiono significative e coerenti con l'uso. Si evince infatti che l'area ad uffici si estende per 1566 mq totali, di cui 603,90 oggetto dell'ampliamento e la superficie residenziale, dopo l'ampliamento, si estende per 112,88 mq.

Ne consegue che, anche dal punto di vista delle superfici, risulta non sostenibile che si tratti di mero accessorio della produzione; d'altro canto la ricorrente ha nello stabile la propria sede ed evidentemente i propri uffici. Il fatto poi che si sia scelto di concentrare in un'unica area uffici, produzione e presenza del custode non toglie che ciascuna di queste porzioni di stabile possa essere legittimamente riguardata per la sua propria funzione ai fini del carico urbanistico, tanto più a fronte dell'allora vigente disciplina regolamentare.

Ne consegue che se, da un lato, è fondata la pretesa della ricorrente di versare oneri di urbanizzazione con solo riferimento alle superfici in ampliamento, dall'altro devono essere utilizzati, per ciascuna porzione di fabbricato, i parametri coerenti con la relativa destinazione d'uso.

Alla luce dei conteggi riportati in ricorso, ove sono sati distinti gli oneri di urbanizzazione calcolati dal comune, secondo le rispettive destinazioni d'uso, e limitatamente alle parti in ampliamento, sono dovuti oneri di urbanizzazione per € 128.510,38, a fronte di un importo richiesto di € 200.135,15, con una differenza a credito della ricorrente per questa voce di € 71.624,77.

Per quanto riguarda il costo di costruzione, seguendo l'analogo criterio per il quale ogni area segue i parametri che la caratterizzano, l'art. 19 del d.p.r. n. 380/2001 esenta le strutture produttive dal costo di costruzione ma prevede per le stesse l'applicazione dell'onere ecologico smaltimento rifiuti, pari al 50% del oneri di urbanizzazione per la rispettiva destinazione d'uso; le restanti superfici restano assoggettate ciascuna per quanto di competenza al costo di costruzione.

Per quanto concerne il costo di costruzione delle aree non produttive, dunque, il conteggio del comune ha già dedotto quanto versato in precedenza e risulta quindi elaborato in relazione agli ampliamenti; esso ammonta ad € 9670,60 e risulta dovuto sull'assunto che non si possa accedere alla tesi dell'esenzione per accessorieta' alle strutture produttive.

Per quanto concerne l'onere ecologico dovuto per le aree produttive, come detto pari al 50% di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione, ammontanti ad € 23.971,94, sono quindi dovuti € 11.985,97.

Il ricorrente ha versato a titolo di onere ecologico la somma di € 40.071,60 con una differenza a suo credito di € 28.085,63.

Resta come detto dovuto il costo di costruzione.

Complessivamente, pertanto, il ricorrente vanta un credito pari ad € 99.710,4 dovuto alle maggiori somme versate a titolo di oneri di urbanizzazione e onere ecologico.

Quanto infine agli interessi, dovendosi presumere la buona fede dell'amministrazione, tanto più in un contesto in cui la giurisprudenza sul punto si è evoluta, essi sono dovuti dal giorno della domanda (quindi dal 3.7.2015, data di notifica del ricorso introduttivo) al saldo, ai sensi dell'art. 2033 c.c.

Il solo parziale accoglimento delle domande giustifica la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie in parte e per l'effetto condanna parte resistente a rifondere a parte ricorrente la somma di € 99.710,44 oltre interessi dal 3.7.2015 al saldo; compensa le spese di lite.

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

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 23 febbraio 2021 con l'intervento dei magistrati:

Savio Picone, Presidente

Silvia Cattaneo, Consigliere

Paola Malanetto, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Paola Malanetto

IL PRESIDENTE

Savio Picone

IL SEGRETARIO