

N. 00584/2010 REG.SEN.
N. 00383/2003 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 Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

Sul ricorso numero di registro generale 383 del 2003, proposto da:
D & D di Ferruccio e Lorenzo Dellavedova & C. Sas, rappresentato
e difeso dall'avv. Giulio Brovadan, con domicilio eletto presso il suo
studio, in Milano, via Camperio, 14;

contro

Comune di Nerviano, rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni
Monti, con domicilio eletto presso il suo studio, in Milano, Galleria
S. Babila 4/A;

per l'annullamento

del provvedimento di concessione edilizia in sanatoria ex art 13 L.
47/85 rilasciato in data 29 gennaio 2001 nella parte in cui qualifica
come soggette a concessione edilizia le opere realizzate dalla
ricorrente, imponendo la corresponsione del contributo di

costruzione di £ 36.968.628; degli oneri di urbanizzazione primaria di £ 20.269.852; degli oneri di urbanizzazione secondaria di £ 8.098.099; la maggiorazione ex art 13 comma III L. 47/85 di £ 65.336.579;

di tutti gli altri atti presupposti, preordinati e collegati, compresa la nota prot. 2598 del 29 gennaio 2001;

nonché per la condanna del Comune di Nerviano alla restituzione delle somme richieste e corrisposte, con interessi legali, dal richiesto al saldo effettivo.

Visto il ricorso con i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Uditi nell'udienza pubblica del giorno 11 febbraio 2010, relatore la dott.ssa Silvana Bini, per la società ricorrente l'avv. Giuseppe C. Salerno, in sostituzione dell'avv. Brovadan, e l'avv. Angela Sarli, in sostituzione dell'avv. Monti, per il Comune resistente;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La società ricorrente ha chiesto in data 5.9.1996 il rilascio di una concessione edilizia per la ristrutturazione di un edificio sito nel Comune di Nerviano, in zona classificata come D 5 – produttiva terziaria e commerciale, con una slp pari a mq 1039,59, composto da

due piani.

Dopo aver richiesto un supplemento di documentazione, il Comune rilasciava il 21.4.1997 la concessione edilizia n. 96/1996.

In data 17.1.2000 la ricorrente chiedeva l'autorizzazione alla demolizione del corpo di fabbrica esterno, adibito a spogliatoi e servizi; veniva autorizzato a tale attività con atto prot. 4644 del 20.2.2000.

Nel corso del 2000 presentava una richiesta di esecuzione di varianti in corso d'opera ex art 15 L. 47/85, domanda su cui il Comune chiedeva numerose integrazioni documentali, a giudizio della ricorrente anche oltre il termine di legge e non necessarie per il riscontro della domanda stessa.

Afferma quindi la ricorrente di aver presentato, su suggerimento della stessa Amministrazione, la domanda di concessione in sanatoria, in data 4.8.2000.

Dopo un'ulteriore istanza, in data 3.10.2000, tesa ad ottenere la documentazione mancante, veniva rilasciata la concessione in sanatoria in data 29.1.2001, con atto prot. 73/2000, in cui si richiedeva altresì il pagamento delle somme indicate in epigrafe.

Parte ricorrente impugna la concessione in sanatoria nella parte in cui qualifica le opere come soggette a concessione, contestando la quantificazione degli oneri, per i seguenti motivi:

- 1) violazione ed erronea applicazione del combinato disposto degli artt. 13 e 15 L. 47/85; violazione e omessa applicazione degli artt. 4 e

5 L.R. 60/77: le opere realizzate non comportano un aumento di slp, trattandosi di opere di manutenzione straordinaria o di risanamento; per tale ragione non erano dovuti gli oneri di urbanizzazione. Inoltre l'amministrazione ha errato nel momento in cui ha calcolato la slp in modo virtuale, precludendo all'interessata di chiedere l'applicazione del criterio della superficie reale;

2) violazione ed erronea applicazione del combinato disposto degli artt 13 e 15 L. 47/85: le opere realizzate sia all'interno che all'esterno non necessitavano di concessione edilizia.

Si costituiva in giudizio il Comune di Nerviano, chiedendo il rigetto del ricorso.

In vista dell'udienza di merito le parti depositavano nuove memorie a sostegno delle reciproche posizioni.

Alla pubblica udienza dell'11 febbraio 2010 la causa veniva trattenuta in decisione dal Collegio.

DIRITTO

1) La società ricorrente contesta la quantificazione degli oneri richiesti per un intervento realizzato su un immobile di sua proprietà. Sostiene parte ricorrente l'illegittimità dell'operato dell'Amministrazione in due motivi di ricorso: le opere realizzate in variante rispetto alla concessione edilizia n. 96/1996 sarebbero opere di manutenzione o di risanamento conservativo, che non comportano aumento di superficie lorda di pavimento; pertanto non solo gli oneri non erano dovuti, ma sarebbe anche errato il calcolo

degli oneri, in quanto effettuato considerando la superficie lorda di pavimento di tutto l'edificio, secondo il criterio virtuale e non reale.

Nella seconda censura viene poi ribadito che le opere realizzate come variante in corso d'opera non necessitavano di titolo edilizio.

2) Il ricorso è infondato e deve essere respinto.

2.1 Stante l'infondatezza nel merito del ricorso, si può prescindere dall'esame delle eccezioni preliminari di tardività e inammissibilità del ricorso stesso sollevate dalla difesa dell'Amministrazione, con la sola precisazione che trattandosi di una contestazione che verte sulla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, rientranti nella giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell'art. 16 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, la pretesa del privato diretto alla esatta determinazione del contributo dovuto, si atteggia come diritto soggettivo, la cui azionabilità non è subordinata né alla impugnativa di un atto amministrativo formale, né all'osservanza del termine perentorio di decadenza, bensì di quello ordinario di prescrizione.

2.2 La Società ricorrente ha elencato le opere realizzate all'interno dell'edificio e all'esterno, oggetto prima della domanda di variante e poi di quella di sanatoria, al fine di dimostrare come non vi sia stato un aumento di s.l.p. e quindi il calcolo effettuato dal Comune sia erroneo, perché si tratta di opere di manutenzione ordinaria ed è stato applicato il criterio di calcolo virtuale e non quello reale.

Il Collegio ritiene che l'operato dell'Amministrazione sia scevro da vizi.

Come ha evidenziato la difesa del Comune, la società ricorrente dopo aver ottenuto nel 1997 una concessione edilizia per la ristrutturazione di un edificio commerciale, ha presentato dapprima una autorizzazione la demolizione del corpo esterno e di una tettoia, in un secondo momento una domanda di varianti in corso d'opera ex art 15 L. 47/85, domanda poi trasfusa in una richiesta di sanatoria, in quanto gli interventi erano già stati realizzati.

Va premesso che, come recentemente affermato dal TAR Campania “nel valutare un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere, deve effettuarsi una valutazione globale delle stesse, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprendere l'effettiva portata dell'operazione” (T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 09 novembre 2009 , n. 7053).

Pertanto nel caso di specie si deve ricordare che, tra gli interventi assentiti dopo il rilascio della concessione edilizia, vi è la demolizione di una parte del fabbricato, con conseguente modifica della sagoma dell'edificio originario.

Questo rilievo porta, *ex se*, ad escludere che gli interventi siano riconducibili alla semplice manutenzione, ordinaria o straordinaria.

Per gli altri interventi, per i quali prima la società ha presentato una domanda di variante in corso d'opera e poi la sanatoria, l'Amministrazione ha correttamente ritenuto di effettuare una valutazione globale, in quanto le opere oggetto di sanatoria non possono essere considerate come un intervento a sé, scisso dal

progetto originario, ma si inseriscono in questo, con la conseguenza che correttamente il calcolo degli oneri è stato effettuato sull'intervento assentito con concessione edilizia n. 96/1996, qualificato come ristrutturazione edilizia.

A tale qualificazione delle opere consegue la corretta quantificazione degli oneri, calcolati sulla base del computo metrico, come testualmente previsto dall'art 4 comma V L.R. 60/77.

La mancata applicazione del differente criterio, cioè quello della volumetria reale, dipende dall'assenza di una domanda in tal senso. Infatti non risulta agli atti che la società interessata abbia mai chiesto la determinazione in base al criterio reale, quando il comma VI della legge regionale sopra richiamata chiaramente pone tale onere a carico della parte, laddove stabilisce testualmente che "Nei casi di cui al comma precedente il concessionario può tuttavia chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento".

Queste argomentazioni portano a respingere il primo motivo di ricorso.

2.3 Rispetto al secondo motivo, relativo alla asserita errata qualificazione delle opere "come suscettive di concessione edilizia", va solo ribadito che gli interventi realizzati non potevano definirsi come varianti in corso d'opera, dal momento che, secondo quanto affermato da questa Sezione, rientrano in tale categoria "i soli interventi edilizi in lieve difformità dal progetto assentito, che si

rendano necessari nel corso dell'edificazione per ragioni tecniche non previste o prevedibili al momento della redazione di esso” (T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 04 luglio 2002 , n. 3110 in applicazione al principio è stato ritenuto che “non può ascrivere alla nozione delle c.d. varianti leggere l'intervento che prevede una demolizione di un parte dell'edificio originario, nonché modifiche interne con demolizione e costruzione in posizione non sempre corrispondente a quella originaria, di tavolati divisorii”).

La stessa ricorrente ha elencato una serie di interventi interni (spostamenti di tavolati e creazione di nuovi, diversa ubicazione di scale e di finestre) ed esterni (chiusura di finestre, diversa dimensione delle aperture, porte e finestre, difformità di altezza e forma del frontale), che complessivamente considerate, comportano una modifica del progetto originario di entità non trascurabile; ne è riprova la circostanza che è stata poi presentata una domanda di sanatoria, essendo necessario acquisire per gli interventi già realizzati un titolo edilizio sanante.

3) Per tali ragioni il ricorso va respinto.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. II, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo respinge.

Condanna parte ricorrente al pagamento delle spese di giudizio, a

favore del Comune di Nerviano, quantificate in € 2.000/00 (duemila/00), oltre oneri di legge.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 11 febbraio 2010 con l'intervento dei Magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Silvana Bini, Primo Referendario, Estensore

Silvia Cattaneo, Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 11/03/2010

(Art. 55, L. 27/4/1982, n. 186)

IL SEGRETARIO