

N. 00643/2010 REG.SEN.
N. 02963/2005 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 2963 del 2005 proposto da:
ROSSOMATTONE s.r.l., con sede in Milano, in persona del legale
rappresentante signor Guido Berlin, rappresentata e difesa dall'avv.
Umberto Grella di Monza, elettivamente domiciliata presso il suo
studio in Milano, via Cesare Battisti 21

contro

- COMUNE di TRADATE, in persona del Sindaco pro tempore,
signor Stefano Candiani, rappresentato e difeso dall'avv. Bassano
Baroni, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Milano, via
Pattari 6

- REGIONE LOMBARDIA, non costituita in giudizio

per

- l'annullamento *in parte qua*, con tutti gli atti preordinati,

conseguenziali e connessi, dei seguenti atti: (a) avviso 16 agosto 2005 di rilascio di permesso di costruire relativo ad opere di ristrutturazione edilizia e quantificazione della sanzione dovuta ex art. 36 d.p.r. 380/01 pari a 115.109,92; (b) permesso di costruire rilasciato il 16 agosto 2005 per interventi di ristrutturazione edilizia erroneamente qualificati in sanatoria; (c) art. 29 N.T.A. del P.R.G. nella parte in cui non comprende nella nozione di ristrutturazione edilizia anche la modalità della “demolizione e ricostruzione”;

- l'accertamento e la declaratoria del diritto di realizzare le opere di cui al permesso di costruire ed alle d.i.a. (p.e. 200/2005) col versamento di quanto dovuto per oneri urbanizzativi e costo di costruzione, senza indebita maggiorazione sanzionatoria, nell'importo da accertare in corso di causa.

Visto il ricorso, notificato il 26/28 ottobre, depositato il 9 novembre 2005;

Vista la memoria di costituzione e difesa del Comune;

Viste le memorie delle parti;

Visti atti e documenti di causa;

Uditi, alla pubblica udienza dell'11 marzo 2010, relatore il dott. Carmine Spadavecchia, l'avv. Andrea Vimercati (per delega dell'avv. Grella) e l'avv. Alberto Vittorio Fedeli (per delega dell'avv. Baroni);

Considerato quanto segue in

FATTO e DIRITTO

1. La Società ricorrente è proprietaria di un fabbricato sito in via S.

Stefano 13/15, identificato in catasto al foglio 254, mappali 1327-1696-1897, ubicato in zona A2-centri storici.

2. Per l'edificio venne approvato un piano di recupero (delibera consiliare 16 aprile 2004 n. 19), che prevedeva la ristrutturazione di alcune porzioni (anche mediante demolizione e ricostruzione) e il risanamento conservativo di altre.

3. Il 21.4.04 i danti causa della ricorrente presentavano una denuncia di inizio attività (p.e. 143/2004) per la realizzazione di una superficie residenziale (636,45 mq; 1500,48 mc) e commerciale (107,14 mq; 321,42 mc).

4. Il Comune inibiva i lavori in assenza della necessaria convenzione urbanistica.

5. La convenzione veniva stipulata il 19.11.2004 tra i danti causa della ricorrente ed il Comune; considerato lo stato di precarietà dei corpi di fabbrica e il pericolo di crolli, essa prevedeva (art. 11) la possibilità di effettuare immediatamente le demolizioni in progetto e le opere provvisorie occorrenti (sottomurazioni e messa in sicurezza di luoghi ed edifici circostanti), fermo restando che ogni altra opera sarebbe stata intrapresa solo col rilascio del permesso di costruire.

6. Il 27.11.04 la Società ricorrente - che aveva acquistato l'immobile il giorno stesso della stipula della convenzione (19.11.04) - comunicava l'avvio dei lavori. Constatata, nel corso degli stessi, l'insufficienza statica di alcune murature portanti, il 3.2.05 la Società comunicava al Comune che nell'impossibilità di un efficace risanamento strutturale

delle stesse avrebbe provveduto “alla demolizione delle strutture esistenti ed alla loro fedele ricostruzione, come previsto nel progetto approvato”.

7. Con atto 31.1.05 il Comune inibiva però i lavori, richiamando la Società, tra l'altro, al rispetto delle prescrizioni contenute nel parere 2.7.04 (allegato in copia) reso dal consulente per la valutazione degli interventi edilizi in ambiti storici urbani; parere che prevedeva il mantenimento della facciata con indicazioni di dettaglio (“c.d. specifiche di facciata”).

8. Ciò nondimeno la Società procedeva alla demolizione del muro in fregio a via S. Stefano e dell'intero edificio. Dopo di che, in data 30.4.05, presentava due varianti in sanatoria (p.e. 200/2005) rispetto ai progetti allegati alla d.i.a. 21.4.04 (p.e. 143/04), l'una per la demolizione, l'altra per la ricostruzione del fabbricato, ricalcolando il contributo concessorio per le modifiche di superficie e volumetria apportate, e conteggiandolo per un volume residenziale di mc 1661,36 e per una superficie commerciale di mq 172,72.

9. Il 10 giugno 2005 il Comune irrogava alla Società la sanzione pecuniaria di € 5.164 ex art. 37 quarto comma d.p.r. 380/2001 per la demolizione totale del fabbricato eseguita in violazione del titolo.

10. Con successivo provvedimento 16 agosto 2005 il Comune rilasciava il permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 t.u. edilizia, quantificava l'oblazione dovuta (€ 115.109,92, pari al doppio del contributo di costruzione, liquidato in € 57.554,96) e, detratto quanto

già versato dalla Società, determinava la differenza dovuta a conguaglio (€ 57.554,96).

11. Col ricorso in esame la società ha impugnato il provvedimento 16 agosto 2005 per i seguenti motivi:

- erronea qualificazione dell'intervento - necessitato dal pericolo di crollo di parte dell'edificio - come variante in sanatoria anziché come variante in corso d'opera (primo motivo);
- illegittimità dell'art. 29 n.t.a. (e del consequenziale provvedimento impugnato) nella parte in cui, in violazione dell'art. 3, lettera d), d.p.r. 380/2001, non annovera tra gli interventi di ristrutturazione ammissibili nelle zone A di piano regolatore (centro storico) anche la demolizione e (fedele) ricostruzione dell'edificio (secondo motivo);
- contraddittorietà tra provvedimento 10.6.2005, che qualificava le opere come variante in corso d'opera eseguita senza d.i.a., ex art. 37 comma 4 t.u. edilizia, e provvedimento 16 agosto 2005, che ha "riqualificato" l'abuso come "totale difformità da quanto autorizzato" ex art. 33 comma 4 stesso t.u. (terzo motivo);
- carenza di istruttoria, avendo il Comune omesso di accertare, tramite sopralluogo, che gli interventi necessari al consolidamento dell'immobile non richiedevano sanatoria, trattandosi di mere varianti in corso d'opera (quarto motivo);
- l'oblazione doveva essere calcolata con riferimento alle sole modifiche di cui alla p.e. 200/2005, e non anche agli interventi già espressamente autorizzati (p.e. 143/2004) (quinto motivo);

- l'imposizione di una "corresponsione tributaria pari al doppio degli oneri urbanizzativi" sarebbe "ingiusta e contraria alle regole" (sesto motivo).

12. La ricorrente chiede conclusivamente l'annullamento degli atti impugnati e l'accertamento del diritto di realizzare le opere col versamento del contributo dovuto per legge, non maggiorato da alcuna sanzione.

13. La domanda cautelare è stata respinta per difetto di *periculum in mora* (ordinanza 24.11.2005 n. 2949), avendo la Sezione ritenuto la rateazione del debito misura sufficiente a scongiurare gravi pregiudizi.

14. Il ricorso, cui resiste il Comune, è infondato.

Il piano di recupero e la d.i.a. originaria prevedevano la demolizione *parziale* dell'edificio, con la conservazione della facciata su via S. Stefano. La convenzione 19 novembre 2004 (art. 11) autorizzava l'immediata esecuzione delle demolizioni "previste [e] progettate", nonché "di tutte le opere provvisorie occorrenti" ad evitare il pericolo di crolli; per ogni altra opera richiedeva il rilascio preventivo del permesso di costruire.

15. La demolizione *totale* (compresa la facciata su via S. Stefano), realizzata prima di ottenere il titolo in variante, costituiva pertanto abuso sanzionabile ai sensi dell'art. 37 del d.p.r 6 giugno 2001 n. 380 (testo unico in materia edilizia), il quale, nel disciplinare gli interventi eseguiti in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività, stabilisce (comma 4) che "Ove l'intervento realizzato risulti

conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”.

16. Il provvedimento 10 giugno 2005 (non impugnato), con cui il responsabile dei servizi urbanistici ha irrogato la sanzione pecuniaria di € 5.164, è stato emesso proprio in applicazione del citato art. 37 comma 4, con espresso riferimento alla “richiesta del permesso di costruire in sanatoria pervenuta il 30/04/2005 con il n. 199/05 per la *demolizione totale* del fabbricato”.

17. Il provvedimento 16 agosto 2005 (qui impugnato) è stato emesso invece sulla richiesta della Società, datata 30.4.2005 e poi ripetutamente integrata, volta ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria per la *ricostruzione* del fabbricato. Ricostruzione che, diversamente da quanto sostenuto in ricorso, non può considerarsi “fedele” perché realizzata - come ammesso dalla stessa ricorrente - con incremento di superficie e di volumetria.

18. Ciò porta a disattendere la tesi delle “varianti in corso d’opera”, perché tali possono considerarsi (cfr. art. 22 d.p.r. 380/2001) “le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione

d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire”; sicché non possono ascrivere a tale categoria le varianti che modificano, per giunta in aumento, superfici commerciali e volumetrie, e che alterano la tipologia dell'intervento.

19. Nel caso in esame infatti, in luogo dell'intervento multiforme previsto nel piano di recupero (in parte di ristrutturazione parziale, in parte di risanamento conservativo), è stato realizzato un intervento di totale demolizione e ricostruzione, per giunta non fedele rispetto all'organismo preesistente.

20. Ciò comporta l'infondatezza del primo motivo di ricorso e l'inconferenza degli argomenti addotti col secondo motivo: sia perché l'art. 29 n.t.a. non esclude nel centro storico la ristrutturazione *sub specie* di demolizione e ricostruzione (diversamente la Società non avrebbe ottenuto l'accertamento di conformità ed il permesso in sanatoria), sia perché nel caso di specie si è sanzionato un intervento eseguito non già in violazione dell'art. 29, ma in violazione del piano di recupero, che definiva specificamente ciò che poteva essere demolito e ricostruito e ciò che doveva, al contrario, essere conservato.

21. Anche il terzo motivo di ricorso è infondato. Il provvedimento 10 giugno 2005 non qualifica l'intervento come “variante in corso d'opera”; ma sanziona, come s'è visto, un intervento di demolizione totale eseguito in difformità dal titolo. Il Comune ha poi rettificato il

richiamo normativo assumendo (nel contesto del provvedimento impugnato) che la norma di riferimento avrebbe dovuto essere individuata nell'art. 33 comma 4, che per le opere abusive di ristrutturazione eseguite su immobili, anche non vincolati, compresi in zona A prevede identica sanzione pecuniaria (da 516 a 5164 euro), previo parere favorevole dell'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali. La rettifica (di per sé non oggetto di censura) è ad avviso del collegio irrilevante, non tanto perché la sanzione è identica in entrambi i casi, quanto perché il provvedimento 10 giugno 2005 intendeva sanare (come precisato ai punti 16-17) un intervento abusivo di demolizione; mentre il provvedimento 16 agosto 2005 è volto a sanare l'intervento abusivo di ricostruzione.

22. Le considerazioni che precedono valgono a respingere anche il quarto motivo di ricorso, che denuncia una carenza di istruttoria (circa la natura e la qualificazione dell'intervento) inesistente alla luce di quanto esposto.

23. In ordine al quinto e al sesto motivo, il collegio osserva che nell'ipotesi di accertamento di conformità è la legge (art. 36, secondo comma, t.u. edilizia) a stabilire che "il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia", e "nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso".

24. Rispetto ad un piano che prevedeva un intervento unitario di recupero, realizzato mediante opere in parte conservative, in parte manutentive, in parte di ristrutturazione, con parziali demolizioni, la demolizione totale dell'edificio e la sua ricostruzione, con volumi, superfici, sagoma difformi, configura, unitariamente, una difformità totale, tale da dare luogo al ricalcolo del contributo sull'intera volumetria realizzata. Tanto più ove si consideri che la stessa ricorrente ha chiesto, prima, la sanatoria della demolizione, poi la sanatoria della ricostruzione, che integra pertanto un intervento totalmente diverso da quello pianificato.

25. Correttamente quindi il Comune ha calcolato l'oblazione su tutta la volumetria realizzata, salvo lo scomputo di quanto già versato come contributo di costruzione in base alle pregresse d.i.a..

26. Quanto all'importo dovuto, il Collegio non ritiene necessario disporre c.t.u., da momento che la ricorrente si limita a contestare il criterio di calcolo (sull'intera volumetria, anziché sui volumi eccedenti il titolo originario), ma non l'entità degli oneri e del costo di costruzione, come determinati dal Comune secondo il dettagliato conteggio prodotto sub doc. 25, trasmesso alla ricorrente con nota 11.10.05 del responsabile dei Servizi Urbanistici.

27. Per le considerazioni che precedono il ricorso va respinto. Le spese, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia respinge il

ricorso.

Condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di causa, che si liquidano a favore del Comune nella complessiva somma di € 3.000,00 (Euro tremila), oltre IVA e CPA.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio dell'11 marzo 2010, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Carminè Maria Spadavecchia, Consigliere, Estensore

Giovanni Zucchini, Primo Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 15/03/2010

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

IL SEGRETARIO