

N. 03256/2010 REG.SEN.
N. 00368/2008 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 368 del 2008, proposto da:

SAWA COSTRUZIONI EDILI s.r.l., con sede in Bovisio Masciago, in persona del legale rappresentante arch. Walter Salvel, rappresentata e difesa dall'avv. Mario Bertacco, elettivamente domiciliata presso il medesimo in Milano, corso Monforte 39

contro

COMUNE di VAREDO, in persona del Sindaco *pro tempore*, signor Sergio Daniel, rappresentato e difeso dall'avv. Aldo Lopez, presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Milano, Galleria San Carlo 6

per la condanna

del Comune alla restituzione della somma di € 40.108,53, con interessi legali e rivalutazione monetaria, versata a titolo di monetizzazione standard in relazione al permesso di costruire n. 303/2004 in data 22.12.2005 (prot. n. 18116) rilasciato per la costruzione, previa demolizione di fabbricati produttivi dismessi, di edifici residenziali su area sita in via Monza - via Desio.

Visto il ricorso, notificato il 24 gennaio, depositato il 15 febbraio 2008;

Vista la memoria di costituzione del Comune;

Viste le memorie delle parti;

Visti atti e documenti di causa;

Uditi, all'udienza del 9 giugno 2010, relatore il dott. Carmine Maria Spadavecchia, l'avv. Paolo Bertacco (per delega dell'avv. Mario Bertacco) e l'avv. Lopez;

Considerato quanto segue in

FATTO e DIRITTO

1. In seguito a voltura (atto 3.7.2006 n. 10911), la Società ricorrente è subentrata nel permesso di costruire (n. 303/2004 in data 22.12.2005) rilasciato ai suoi danti causa per la costruzione di nuovi edifici residenziali, previa demolizione di fabbricati produttivi dismessi, sull'area sita in via Monza - via Desio, distinta in catasto al foglio 16, mappali 6-11.
2. Per il rilascio del permesso il Comune ha riscosso una somma (€ 40.106,72) a titolo di monetizzazione standard: ciò in base all'art. 4.10 delle n.t.a. del PRG, che, per gli interventi di cambio di destinazione d'uso accompagnati da opere edili, condiziona il rilascio del permesso edilizio al reperimento dello standard aggiuntivo corrispondente alla nuova destinazione d'uso, ovvero alla sua monetizzazione.
3. La Società ha pagato tale somma maggiorata di spese bancarie, per complessivi € 40.108,53. Di tale importo essa ha chiesto, col ricorso in esame, la restituzione (con interessi legali e rivalutazione monetaria), assumendo che nessuna monetizzazione sarebbe dovuta, in quanto la fattispecie in questione non si configura come cambio d'uso con opere edili, ma come intervento di nuova costruzione previa demolizione, regolato dall'art. 13.2 n.t.a., e pertanto subordinato al rilascio del permesso di costruire e al pagamento del solo contributo di costruzione; laddove la cessione gratuita di aree a standard, o la corrispondente

monetizzazione, sarebbe dovuta solo in caso di approvazione di piani attuativi, e non per il rilascio di singoli titoli edilizi.

4. Il Comune, costituito in giudizio, ha controdedotto, eccependo preliminarmente l'irricevibilità / inammissibilità del ricorso per tardività sul rilievo che nel caso in esame non si contesta il *quantum debeatur*, con azione soggetta a prescrizione, bensì l'*an debeatur*, e dunque la potestà impositiva del comune, ossia il potere di imporre la cessione di aree a standard o la monetizzazione sostitutiva, potere esercitato a mezzo di atti autoritativi soggetti ad impugnazione nel termine di decadenza.

5. Alla luce della giurisprudenza della Sezione (cfr. TAR Milano 2[^], 8.1.08 n. 28; 26.4.06 n. 1064; 31.5.1996 n. 767) l'eccezione del Comune non appare priva di fondamento. Tanto più ove si consideri che la monetizzazione è stata chiesta dai beneficiari della concessione edilizia (istanza 28.11.05 prot. n. 18437), accettata dal Comune quale condizione per il rilascio del permesso (delibera 21.12.2005 n. 157 di Giunta, punto 3 del dispositivo) e confluita nel permesso di costruire 22.12.2005, che vi fa esplicito richiamo.

6. Si può prescindere tuttavia da una più approfondita disamina della questione in quanto il ricorso è infondato nel merito, per le ragioni che seguono.

7. L'art. 1 della legge regionale 5 gennaio 2001 n. 1 (disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico) stabilisce: che i comuni indicano, attraverso lo strumento urbanistico generale, in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di standard (terzo comma); che i comuni verificano la sufficienza della dotazione di standard in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o costituzioni di standard che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo

di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, degli eventuali standard aggiuntivi dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalla precedente destinazione (quarto comma); che qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il comune può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi in base a criteri generali approvati e periodicamente aggiornati dal comune (quinto comma).

8. In applicazione puntuale di questa disciplina le norme tecniche di attuazione (n.t.a.) del piano regolatore del Comune di Varedo stabiliscono, per quanto qui interessa, che nel caso di cambio di destinazione d'uso attuato con opere edilizie è fatto obbligo di reperire, mediante atto unilaterale d'obbligo, ovvero mediante convenzione, lo standard aggiuntivo quando l'uso da introdurre comporti una variazione in aumento dello standard richiesto dalle norme vigenti rispetto all'uso dello stato di fatto (art. 4.10); prevedono inoltre (art. 4.11) che qualora accerti la materiale impossibilità di reperire in tutto o in parte gli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento delle destinazioni d'uso, l'Amministrazione può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere, in alternativa, che venga corrisposta una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

9. Ora, se la *ratio* di questa disciplina è l'adeguamento della dotazione di standard ogni qualvolta il mutamento di destinazione d'uso di un'area o di un immobile renda insufficiente la dotazione correlata alla precedente destinazione, allora lo standard aggiuntivo deve ritenersi dovuto in tutti i casi in cui l'intervento edilizio comporti un aggravio di carico urbanistico: sia che il cambio d'uso avvenga

mediante ristrutturazione (trasformazione funzionale) di un immobile preesistente, sia, a maggior ragione, quando si realizzi mediante integrale demolizione delle preesistenze seguita da ricostruzione (nuova costruzione), e ciò indipendentemente dal fatto che l'intervento sia realizzabile mediante semplice permesso di costruire o che richieda un piano attuativo. X

10. Nel caso in esame è incontestato che la destinazione residenziale del complesso richiedesse uno standard aggiuntivo. Gli stessi beneficiari del permesso di costruire avevano chiesto la monetizzazione dello standard "in aumento" (istanza 28.11.2005 cit.) quantificandolo in mq 776,66, pari alla differenza tra standard per destinazione residenziale (1110,45 mq) e standard acquisiti per l'uso produttivo corrispondente allo stato di fatto (mq. 333,79).

11. Vanno aggiunte tre considerazioni conclusive. La prima: che la disciplina della legge regionale n. 1 del 2001 è interamente confluita nella legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 (legge per il governo del territorio), e specificamente nell'art. 51, sicché la sua abrogazione [ex art. 104, comma 1, lett. dd), l.r. 12/2005] non ha comportato mutamenti sostanziali nel regime dello standard o della sua monetizzazione. La seconda: che alla luce di questa disciplina è inconferente il richiamo alla giurisprudenza che, in un diverso quadro normativo, riconosceva la legittimità della monetizzazione solo in caso di piani attuativi. La terza: che la generica richiesta, contenuta nel preambolo del ricorso, di "annullare ogni atto o provvedimento comunale inerente la richiesta di indebito" urta contro la già rilevata inoppugnabilità del permesso di costruire e dell'art. 4.10. delle n.t.a., peraltro non investito da specifiche censure.

12. Per le considerazioni che precedono il ricorso va respinto. Le spese, regolate secondo l'ordinario criterio della soccombenza, sono liquidate come in dispositivo.

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 come per legge.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 9 giugno 2010, con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Carmine Maria Spadavecchia, Consigliere, Estensore

Silvia Cattaneo, Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 22/07/2010

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

IL SEGRETARIO