

N. 02779/2010 REG.SEN.
N. 01360/2007 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 1360 del 2007, integrato da motivi aggiunti, proposto da:

Immobiliare delle Trece S.p.A., rappresentata e difesa dall'avv. Walter Fumagalli, con domicilio eletto presso il suo studio, in Milano, piazza Duse, 3;

contro

Comune di Milano, rappresentato e difeso dagli avv. Antonello Mandarano, Alessandra Montagnani, Anna Maria Moramarco, Maria Rita Surano e Maria Giulia Schiavelli, elettivamente domiciliato in Milano, via Andreani 10;

per la determinazione

del contributo relativo alle opere previste dalla d.i.a. PG 219861.400 del 19 dicembre 2002 e successivi aggiornamenti, previo

annullamento o previa disapplicazione di qualsiasi eventuale atto presupposto anche se allo stato non conosciuto, ivi compresi la circolare comunale n. 10/2000 del 19 settembre 2000 e l'avviso di pagamento n. 57953 del 20 aprile 2007;

nonchè per la condanna del Comune di Milano a restituire alla ricorrente le somme da quest'ultima versate in eccedenza rispetto a quanto dovuto, con gli interessi.

Visto il ricorso ed i motivi aggiunti, con i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Uditi ai preliminari dell'udienza pubblica del giorno 26 maggio 2010, relatore la dott.ssa Silvana Bini, i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

La società ricorrente espone:

- di essere proprietaria di un edificio in Via Morigi/Via Maria Teresa, realizzato in forza di licenza edilizia del 1950 e adibito in parte a residenza e in parte ad uffici;
- di aver presentato una d.i.a. in data 19.12.2002 per il recupero abitativo del sottotetto, al fine di ricavare appartamenti, aventi la slp pari a 457,14 mq e corrispondenti ad un volume virtuale di 1.371,42

mc;

- di aver versato in data 19.2.2003 nelle casse comunali la somma di € 41.667,92, di cui 7.954,41 per oneri di urbanizzazione, € 22.103,51 per urbanizzazione secondaria e € 11.610,00 come contributo commisurato al costo di costruzione.

- di aver presentato una d.i.a. in variante in data 24.2.2003;

- di aver ricevuto in data 12.2.2003 l'atto prot. 219861400 con cui il Comune rilevava che la d.i.a. pervenuta in data 15.1.2003 non era corredata da una esaustiva documentazione e faceva presente che il provvedimento costituiva avvio di comunicazione del procedimento per la verifica della regolarità delle opere e per la conseguente emissione dei provvedimenti sanzionatori;

- di aver provveduto ad effettuare un versamento ulteriore di € 26.273,40, depositando la documentazione richiesta con l'atto del 12.2.2003 in data 19.3.2003, nonché ulteriori atti in data 19.9.2003;

- di aver presentato nel corso dei lavori d.i.a. in variante il 15.7.2005 e il 13.12.2005 e, con riferimento a queste ultime, di aver versato l'ulteriore importo di € 927,44 come contributo commisurato al costo di costruzione;

- di aver presentato una ulteriore d.i.a. in variante il 16.1.2006 da considerare come d.i.a. per il completamente dell'intervento, nel caso in cui il Comune avesse ritenuto come termine di ultimazione dei lavori il 19.10.2006;

- di aver presentato, per mera cautela, una d.i.a. in data 26.4.2006 per

il completamento dei lavori, effettuando un ulteriore versamento il 23.5.2006 di € 3.116,44, pur non condividendo la posizione dell'Amministrazione secondo la quale il termine di validità del titolo edilizio del 19.12.2002 era scaduto e la d.i.a. presentata il 16.1.2006 non poteva essere considerata solo per il completamento;

- che *medio tempore* il funzionario addetto chiedeva con atto del 13.11.2006 al progettista la presentazione di una nuova tabella ministeriale per il calcolo del costo di costruzione dell'edificio, tenendo conto delle terrazze tecnologiche;

- di aver ricevuto l'atto prot. n. 57953 del 20 aprile 2007, con cui il Responsabile del Settore Contabilità invitava ad effettuare il versamento a saldo del contributo della somma di € 54.275,24 di cui 53,65 per urbanizzazione primaria, € 149,09 per oneri di urbanizzazione secondaria e € 54.070,69 come contributo commisurato al costo di costruzione, con avvertimento che il mancato o ritardato pagamento dei contributi avrebbe comportato l'applicazione delle sanzioni di cui all'art 42 DPR 380/2001;

- di aver effettuato il versamento di quanto richiesto, al solo scopo di evitare l'applicazione delle sanzioni.

Con il presente ricorso la società ricorrente chiede la rideterminazione del contributo relativo alle opere previste dalla d.i.a. PG 219861.400 del 19 dicembre 2002, previo annullamento o previa disapplicazione di qualsiasi eventuale atto presupposto, per i seguenti motivi:

1) violazione dell'art 32 Cost., violazione dell'art 3 L.R. 15/96 e dell'art 64 L.R. 12/2005 in relazione agli artt. 16 e 11 della L. 10/77 e dell'art 48 L.R. 12/2005, alla delibera G.R. 53844 del 31.5.1994, alla determinazione del Direttore del Settore Sportello Unico dell'Edilizia n. 414 del 2002 e all'art 2 D.M. 10.5.1977: sostiene parte ricorrente l'illegittimità della pretesa del Comune in quanto in base alla disciplina vigente il costo di costruzione avrebbe dovuto essere calcolato sulla volumetria resa abitativa, all'atto del rilascio della concessione. Inoltre risulterebbero errate sia la quantificazione delle superfici, sia le maggiorazioni applicate.

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

In data 1 marzo 2010 parte ricorrente depositava motivi aggiunti lamentando la violazione dell'art 3 L.R. 15/1996 e dell'art 64 L.R. 12/2005, perché la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo di costruzione avrebbero dovuto essere calcolati sulla volumetria resa abitativa, che nel caso di specie era di 1.321,11 mc corrispondente ad una superficie di 440,37 mq , mentre il Comune ha preso in considerazione un volume di 1.583,22 mc.

Con ordinanza Presidenziale n. 15 del 29.3.2010 veniva ordinato al Comune di depositare gli atti relativi alle modalità di calcolo e ai criteri applicativi.

La documentazione richiesta veniva prodotta in data 14.4.2010.

In vista dell'udienza di merito parte ricorrente depositava un'ulteriore memoria difensiva, in cui contestava la legittimità dell'operato dell'Amministrazione di rideterminare gli oneri, in quanto le denunce inizio attività presentate nel corso degli anni sarebbero relative ad opere di mero completamento dell'intervento già assentito.

All'udienza del 26 maggio 2010 il ricorso veniva trattenuto in decisione dal Collegio.

DIRITTO

1) Il presente ricorso verte sulla questione della determinazione degli oneri applicati ad un intervento di ristrutturazione per il recupero del sottotetto, in un immobile sito nel Comune di Milano.

2) La società ricorrente ha effettuato un intervento di recupero del sottotetto, in forza di una pluralità di denunce di inizio attività, presentate dal 2003 fino al 2005.

2.1 Va innanzitutto ritenuta corretta l'azione dell'Amministrazione che, a fronte della presentazione delle nuove d.i.a. che hanno comportato una variante al progetto già assentito, ha applicato gli oneri in base alle tariffe vigenti al momento della formazione del titolo, in osservanza al principio della « sensibilità » della d.i.a. alle modifiche legislative nei trenta giorni tra la presentazione e l'inizio dell'efficacia del titolo edilizio.

2.2 Rispetto alla quantificazione del costo di costruzione, parte ricorrente rileva tre profili di illegittimità: a) l'errata quantificazione

della superficie cui applicare il costo unitario di costruzione al metro quadrato; b) l'errato costo unitario di costruzione al mq, in quanto l'immobile sarebbe stato inserito nella classe IX, mentre avrebbe dovuto essere classificato nella settima; c) l'errata indicazione della quota da applicare al costo di costruzione.

Nei motivi aggiunti ribadisce che deve essere presa in considerazione la volumetria resa abitativa.

La prima censura, relativa alla errata quantificazione della superficie di calcolo, è fondata.

La ricorrente lamenta la violazione dell'art. 3 L.R. 15/96 e l'art 64 L.R.12/2005, in quanto il costo di costruzione sarebbe stato erroneamente calcolato sulla superficie complessiva, includendo alcune porzioni di fabbricato diverse da quelle "rese abitative", mentre in base all'art 64 comma VII L.R.12/2005 deve essere presa in considerazione la superficie lorda di pavimento.

Dalla relazione e dalla documentazione prodotta dal Comune resistente si evince che l'Amministrazione ha preso in considerazione, non la superficie lorda di pavimento, ma la superficie complessiva, cioè la superficie utile più quella non residenziale, come previsto dall'art 2 del D.M. 10.5.1977; ciò sul presupposto che i conteggi per la determinazione degli oneri dovessero essere effettuati secondo il criterio del suddetto D.M., stante l'equiparazione dell'intervento alla nuova costruzione.

L'interpretazione del Comune non può essere condivisa, in quanto il

già richiamato art 64 comma VII prevede come parametro di riferimento “la superficie lorda di pavimento resa abitativa”, applicando poi le tariffe previste per le opere di nuova costruzione.

Non è possibile addivenire a diverse conclusioni in base alla formulazione della disposizione regionale in esame, che rinvia al parametro delle nuove costruzioni solo per le tariffe, ma non per la superficie da prendere come riferimento.

Nel caso di specie il calcolo è quindi errato sotto questo profilo, con la conseguenza che l'Amministrazione dovrà rideterminarsi, tenendo conto di quanto sopra dedotto.

3) Va poi osservato con riferimento agli ulteriori profili contestati nel ricorso, che per quanto concerne l'inserimento dell'immobile nella classe IX, la difesa del Comune non ha fornito alcun elemento chiarificatore.

Stante l'impossibilità per il Collegio di verificare la correttezza della classificazione operata, la mancata presentazione di chiarimenti da parte dell'Amministrazione, seppure sollecitata in sede giurisdizionale, conduce a ritenere, in applicazione all'art 116 c.p.c., non provata la pretesa del Comune di inserire l'immobile nella classe IX.

4) In conclusione, stante l'errata quantificazione degli oneri ed essendo non provata la classificazione dell'immobile, nonostante l'ordinanza istruttoria, il ricorso deve essere accolto, con conseguente annullamento degli atti con cui è stato determinato il

costo di costruzione per l'intervento realizzato dalla società "delle Trecce", fatti salvi gli ulteriori provvedimenti dell'Amministrazione. Vista la complessità della controversia, sussistono giusti motivi per la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, Sez. II, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe e sui motivi aggiunti, li accoglie, nel senso di cui in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio dei giorni 26 maggio e 29 giugno 2010 con l'intervento dei Magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Giovanni Zucchini, Primo Referendario

Silvana Bini, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

II 07/07/2010

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

IL SEGRETARIO