

N. 00093/2011 REG.PROV.COLL.  
N. 00438/2005 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 438 del 2005, proposto da:  
Fallimento Rete Gamma s.p.a., rappresentato e difeso dagli avv. Mario  
Caffi e Francesco Simone Crimaldi, con domicilio eletto presso lo studio  
di quest'ultimo, in Milano, via Fratelli Gabba, n. 6;

***contro***

Comune di Cornate D'Adda, rappresentato e difeso dall'avv. Carlo  
Orlandi, presso il cui studio, in Milano, piazzetta Guastalla, n. 5, è  
elettivamente domiciliato;

Consorzio Gestione Parco Adda Nord, non costituito in giudizio;

***e con l'intervento di***

Ikebana s.s., rappresentata e difesa dall'avv. Luisa Fargnoli, presso il cui  
studio, in Milano, largo Augusto, n. 3, è elettivamente domiciliato;

***per l'annullamento***

della deliberazione n. 65 del 12.11.2004 con cui il Consiglio comunale di  
Cornate d'Adda ha dichiarato la risoluzione della convenzione del piano

di recupero "Area Bagna" stipulata il 13.4.1995; di ogni altro atto connesso o dipendente e, in particolare, delle note del Comune di Cornate d'Adda del 15.11.2004 prot. n. 17740 e del 12.1.2005 prot. n. 379, nonché per la condanna del Comune al risarcimento dei danni causati dai provvedimenti impugnati e, in subordine, per la condanna del Comune al giusto indennizzo per l'arricchimento indebitamente percepito in esecuzione della convenzione ed alla restituzione al ricorrente della somma di euro 537.905,81, indebitamente percepita a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in esecuzione della convenzione risolta.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Cornate D'Adda e di Ikebana S.S.;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 17 novembre 2010 la dott.ssa Silvia Cattaneo e uditi per le parti gli avv. Francesco Simone Crimaldi e Carlo Orlandi;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

Con il ricorso indicato in epigrafe, il Fallimento Rete Gamma s.p.a. ha impugnato la deliberazione n. 65 del 12.11.2004 con cui il Consiglio comunale di Cornate d'Adda ha dichiarato la risoluzione della convenzione del piano di recupero Area Bagna stipulata il 13.4.1995 e le note indicate in epigrafe; ha chiesto il risarcimento dei danni subiti, e, in subordine, la restituzione della somma di euro 537.905,81 versata a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in esecuzione della

convenzione risolta.

Si è costituito in giudizio il Comune di Cornate d'Adda il quale ha sollevato alcune eccezioni di rito ed ha chiesto il rigetto nel merito del ricorso.

Con ordinanza n. 218/2009 questo Tar – essendo stata domandata la restituzione di parte delle somme percepite dal Comune di Cornate d'Adda a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in esecuzione della convenzione risolta, sul presupposto della intervenuta decadenza della concessione edilizia n. 158/94 - ha ordinato al ricorrente di provvedere alla integrazione del contraddittorio nei confronti di Felce Aquilina s.r.l. e di Ikebana s.s., soggetti che, unitamente a Rete Gamma s.p.a., sono subentrati al Consorzio Bagna nella titolarità del titolo edilizio.

Si è costituita Ikebana s.s. la quale ha precisato di non avere alcuna pretesa riguardo gli oneri di urbanizzazione ed ha chiesto anch'essa l'annullamento degli atti impugnati, la condanna del Comune al risarcimento dei danni subiti ed il pagamento del giusto indennizzo per l'arricchimento indebitamente percepito dal Comune in conseguenza della convenzione risolta.

Questo Tar, con sentenza n. 117 del 20 gennaio 2010, ha respinto la domanda di annullamento e la domanda di risarcimento dei danni.

Quanto alla domanda di restituzione della somma versata a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, ha disposto una verifica, ordinando al direttore generale del Comune di Milano di accertare l'ammontare della superficie realizzata, in forza della concessione edilizia del 20.4.1995 P.E. 158/94 e della d.i.a. del 20.4.2002, prot. n. 7307, alla data di adozione della delibera impugnata, e di determinare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione, primaria e

secondaria, e costo di costruzione dovuti, ai sensi dell'art. 16, d.P.R. n. 380/2001, con riguardo a quanto è stato edificato in forza dei due titoli edilizi.

All'udienza del 17 novembre 2010 il ricorso è stato ritenuto per la decisione.

La difesa dell'amministrazione comunale ha eccepito la carenza di legittimazione del Fallimento Rete Gamma s.p.a. a chiedere il pagamento della somma di euro 537.905,81 versata a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in esecuzione della convenzione risolta in quanto il versamento di tale somma è stato eseguito dal Consorzio Bagna, originario titolare della concessione edilizia.

Ha, inoltre, eccepito che il Consorzio Bagna, e quindi il Fallimento Rete Gamma, hanno rinunciato ad ogni eventuale pretesa, azione e domanda anche risarcitoria nei confronti del Comune in relazione all'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione versati, come risulta dalle clausole 19 e 16 della convenzione.

In via subordinata, il Comune di Cornate d'Adda, nell'ipotesi di accoglimento della domanda del Fallimento avente ad oggetto la restituzione di parte degli oneri versati dal Consorzio Bagna, ha eccepito, in compensazione, il proprio credito di euro 993.531,79.

Il Collegio ritiene di poter tralasciare l'esame delle eccezioni sollevate dall'amministrazione resistente, stante l'infondatezza nel merito del domanda.

Ad avviso del ricorrente, il privato lottizzante avrebbe versato integralmente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione relativi all'intera superficie edificabile prevista dalla concessione edilizia n. 158/94, pari a mq. 20.209,84 (di cui mq. 18.997,87 per residenza e mq. 1211,94 per

commercio), per complessivi euro 693.005,41, mentre avrebbe edificato solamente mq. 1.669,38 per commercio, grazie all'incremento della superficie commerciale realizzabile a seguito della d.i.a. n. 158/2002.

Calcolati in euro 155.99,60 gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione dovuti dal privato per la realizzazione della maggiore superficie commerciale autorizzata dalla d.i.a. del 2002, il ricorrente afferma di vantare un credito per oneri versati in relazione a superfici non realizzate e non più realizzabili a seguito della risoluzione della convenzione, pari ad euro 537.905,81.

La domanda è infondata.

La verifica, disposta da questo Tar con la sentenza n. 117/2010, espletata dal direttore della direzione centrale sviluppo del territorio del Comune di Milano, ha appurato che la superficie realizzata in forza della concessione edilizia n. 158/94 e della d.i.a. prot. 7307 del 20.4.2002, conteggiata nella volumetria edificabile all'interno del piano di recupero, ammonta a un totale complessivo di mq. 2.348,81, ad uso commerciale; ha altresì accertato la realizzazione di una superficie di mq. 2.786,31, non conteggiata nella volumetria edificabile del piano di recupero.

Il verificatore ha, infine, quantificato in complessivi euro 845.872,94 l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione con riguardo alla superficie edificata ed in euro 152,867,54 il credito del Comune di Cornate d'Adda.

Il ricorrente contesta le modalità di calcolo del costo di costruzione.

Il verificatore ha calcolato l'importo dovuto a titolo di costo di costruzione relativo alla parte del primo piano interrato della club house, non conteggiata nella volumetria edificabile, applicando il parametro del 27,35% corrispondente allo stato di avanzamento dei lavori (percentuale attenuata dalla somma delle categorie di opere

eseguite, indicate in una tabella riassuntiva dei costi e percentuali di incidenza, per un fabbricato ad uso uffici, pubblicata sulla rivista del collegio degli ingegneri e architetti di Milano "Prezzi tipologie edilizie", ed. 2010).

Ad avviso del ricorrente, la percentuale del 27,3% (corrispondente alla somma tra: scavi e rinterrati 0,99%, opere in c.a. 19,67%, vespai sottofondi e pavimenti 1,58%, isolamento e impermeabilizzazioni 3,58%, murature e tavolati 1,53%) non corrisponde all'effettivo stato di avanzamento dei lavori in quanto gli scavi ed i rinterrati non sono completati, i vespai, i sottofondi e le pavimentazioni sono inesistenti, così come l'isolamento, mentre le murature e l'impermeabilizzazione sono solo parzialmente eseguiti.

Il ricorrente contesta quindi che il contributo unitario del costo di costruzione della club house sia stato ricavato dal computo metrico agli atti comunali, relativo ad altra opera non comparabile, procedendo a ipotetiche riduzioni percentuali nel tentativo di equiparare tale costo allo stato di avanzamento dei lavori.

Le doglianze sono infondate.

In caso di impianti destinati ad attività commerciali, l'art. 19, c. 2 del d.P.R. n. 380/2001, prevede che il contributo sia commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi con deliberazione del consiglio comunale.

La norma pone dunque il capo al privato l'onere di documentare il costo di costruzione effettivamente sostenuto.

Nel caso di specie, l'unica documentazione presentata dai lottizzanti è il computo metrico estimativo allegato alla concessione edilizia.

Il ricorrente non ha, difatti, prodotto all'amministrazione e neppure in corso di giudizio, alcuna documentazione attestante il costo di costruzione effettivamente sostenuto, aggiornato alle variazioni edilizie apportate e non ha dunque in alcun modo provato di aver sostenuto un costo di costruzione inferiore a quanto indicato nel computo metrico estimativo.

L'operato del verificatore è pertanto legittimo, avendo utilizzato, ai fini del calcolo del costo di costruzione, l'unica documentazione fornita dai lottizzanti.

Non è, invece, corretto - ma non per la ragione addotta dal ricorrente - l'operato del verificatore laddove ha determinato il costo di costruzione, con riferimento alla parte del primo piano interrato delle club house solo parzialmente realizzata, applicando il parametro del 27,35% corrispondente allo stato di avanzamento dei lavori.

In forza della previsione di cui all'art. 19, d.P.R. n. 380/2001, l'amministrazione deve determinare il contributo nella percentuale del costo documentato di costruzione, stabilita con deliberazione del consiglio comunale, e non è affatto chiamata, nell'ipotesi in cui i lavori non siano stati ultimati - ed i relativi costi effettivamente sostenuti non siano stati documentati - ad operare una valutazione in ordine a quale sia il loro stadio di avanzamento.

Non può quindi ritenersi che la non ultimazione dei lavori di costruzione della parte del primo piano interrato delle club house debba portare alla applicazione del parametro del 27,35%. Il contributo di costruzione deve, invece, essere determinato, anche con riferimento a tale opera, senza alcuna riduzione percentuale.

Le contestazioni del ricorrente in ordine a quale sia l'effettivo stato di avanzamento dei lavori non assumono, dunque, alcun rilievo.

Poiché il ricorrente non ha addotto alcuna ragione a sostegno della erroneità delle misurazioni effettuate in sede di verifica, non può, infine, condividersi la generica doglianza di contrasto tra le conclusioni cui è giunto il verificatore e le determinazioni del Comune, che aveva quantificato in mq. 1.998,44 l'edificazione realizzata dai lottizzanti.

Per le ragioni esposte, il ricorrente non vanta dunque alcun credito nei confronti dell'amministrazione comunale. Il ricorso, pertanto, anche nella parte in cui domanda la restituzione della somma versata a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è infondato.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda)

definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio che quantifica in euro 4.000,00 (quattromila/00) a favore del Comune di Cornate d'Adda, oltre oneri di legge.

Compensa le spese nei confronti di Ikebana s.s.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 17 novembre 2010 con l'intervento dei magistrati:

Mario Arosio, Presidente

Carmine Maria Spadavecchia, Consigliere

Silvia Cattaneo, Referendario, Estensore

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**



DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 17/01/2011

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)