

N. 02855/2013 REG.PROV.COLL.
N. 02763/2012 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 2763 del 2012, proposto da:

- Vservice Srl, rappresentata e difesa dagli avv. Claudio Sala e Maria Sala,
con domicilio eletto presso il loro studio in Milano, via Hoepli, 3;

contro

- Comune di Milano, rappresentato e difeso dagli avv. Maria Rita
Surano, Antonello Mandarano e Maria Lodovica Bognetti, domiciliato in
Milano, via Andreani, 10;

nei confronti di

- Società Anonima Isolanti Srl (S.A.I. Srl), rappresentata e difesa
dall'avv. Simona Mosconi, con domicilio eletto presso Simona Paola
Mosconi in Milano, via Castel Morrone, 35;

per l'annullamento

- del provvedimento del Comune di Milano - Settore Sportello Unico
per l'Edilizia PG 373320/12 del 5.6.2012, recante l'applicazione del
conguaglio del contributo di costruzione e monetizzazione standard per

- un importo complessivo pari a 97.222,94 euro;
- di ogni altro atto preordinato, presupposto, consequenziale e/o comunque connesso, ivi comprese, per quanto occorre possa:
 - la nota del Comune di Milano - Settore Sportello Unico per l'Edilizia, PG 585214/12 del 19.9.2012;
 - la nota del Comune di Milano - Settore Sportello Unico per l'Edilizia, PG 123434/12 del 20.2.2012;
 - la disposizione di Servizio del Comune di Milano n. 15/2006;
- nonché, per l'accertamento della non debenza delle somme richieste.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Comune di Milano e della Società Anonima Isolanti Srl (S.A.I. Srl);

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 27 giugno 2013 la dott.ssa Concetta Plantamura e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con l'odierno ricorso, presentato alla notifica il 31.10.2012 e depositato il successivo 23.11.2012, la società Vservice a r.l. (da ora anche solo "società") ha impugnato gli atti in epigrafe specificati, assumendone la illegittimità sotto più profili.

In particolare, essa si duole dell'infondatezza della pretesa comunale volta a conseguire un importo pari ad euro 97.222,94, a titolo di conguaglio per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e standard, connesso all'esecuzione di un asserito mutamento di destinazione d'uso

nel complesso edilizio sito in Comune di Milano, Via Cosenz n. 22.

Al riguardo, la società puntualizza che:

- ha acquistato dalla Società Anonima Isolanti (SAI) srl un “laboratorio al piano primo”, incluso in un condominio denominato “Corte 24” composto da quattro corpi di fabbrica, sviluppati su tre piani fuori terra e corrispondenti piani boxes al piano interrato;
- detto complesso è stato realizzato dalla SAI in forza di vari titoli, ovvero: una prima dia del 17.02.2004, per opere consistenti in demolizioni e ricostruzioni per realizzazione di laboratori ad uso artigianale; una seconda dia del 15.02.2006, per opere costituenti variante essenziale (per aumento slp) della precedente dia; una terza dia del 21.10.2008, per modifiche alle unità immobiliari, modifica alle scale e trasformazione di alcune porte finestre in finestre.

Precisa ancora l'istante che:

- l'area di ubicazione dell'intervento ricadeva, ai sensi del PRG all'epoca vigente, in zona omogenea B3, destinazione I (industriale), normata dall'art. 32 delle NTA;
- a distanza di quasi quattro anni dall'acquisto del laboratorio, la stessa società ha ricevuto dal Comune di Milano la comunicazione degli atti in epigrafe specificati.

Si tratta, in particolare, di determinazioni assunte dal Comune dopo aver verificato, in esito a due distinti sopralluoghi, che la destinazione d'uso del fabbricato era stata mutata (a parere dell'Amministrazione, da laboratorio, così come indicato nella d.i.a. del 27 luglio 2004, ad ufficio).

Avverso tali determinazioni è diretto il ricorso in esame, affidato a cinque motivi, così rubricati:

- 1) violazione dell'art. 7 della legge n. 241/1990;
- 2) violazione dell'art. 52, comma 3, L.r. n.12/2005, dell'art. 32 delle NTA

del PRG, eccesso di potere per travisamento dei presupposti di fatto e di diritto, per difetto di istruttoria e di motivazione, per violazione della circolare n. 2/2009;

3) violazione degli artt. 52, comma 3, 51, co. 1 e 2 della L.r. n.12/2005, dell'art. 32 delle NTA del PRG, eccesso di potere per travisamento dei presupposti di fatto e di diritto, difetto di istruttoria e di motivazione;

4) violazione degli artt. 52, comma 3, 43 comma 1 della L.r. n.12/2005; violazione dell'art. 32 delle NTA del PRG; eccesso di potere per travisamento dei presupposti di fatto e di diritto, nonché per difetto di istruttoria e di motivazione;

5) eccesso di potere per difetto di istruttoria e di motivazione.

Si è costituito in giudizio, per resistere al gravame, il Comune di Milano. La Sezione, con ordinanza n. 1701 del 10 dicembre 2012, ha accolto l'istanza cautelare.

In prossimità dell'udienza di discussione del merito, le parti costituite hanno depositato memorie e repliche, insistendo nelle rispettive conclusioni.

Tenutasi la pubblica udienza in data 27 giugno 2013, la causa è stata trattenuta in decisione.

Si può soprassedere dall'esame dell'eccezione di tardività sollevata dalla resistente, stante l'infondatezza nel merito del suesposto gravame.

Preliminarmente, è utile tratteggiare il quadro normativo di riferimento in materia di mutamenti di destinazioni d'uso, avendo particolare riguardo al livello normativo regionale.

Ebbene, in Lombardia, la legge regionale n. 12/2005 disciplina i mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili (agli artt. 51 e ss.) stabilendo, anzitutto, in cosa consista la "destinazione d'uso di un'area o di un edificio". Essa viene, così, individuata nella "funzione" o nel

“complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio” (così l'art. 51, comma 1). Indi, la stessa norma prosegue specificando quale sia la destinazione d'uso principale (ovvero quella “qualificante”) e quale quella complementare od accessoria o compatibile (ovvero: “qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia”). Al comma 2, poi, lo stesso articolo attribuisce ai comuni il potere di indicare nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, invece, il comma successivo richiede le indicazioni del comma 2 limitatamente ai casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

Indi, l'ultimo comma prevede che, fino all'approvazione degli atti di PGT, le su richiamate disposizioni nonché quelle di cui agli articoli 52 e 53, si applicano in riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Sullo stesso tema completa la disciplina l'art. 52, da cui si ricava che, se i mutamenti di destinazione d'uso sono conformi alle previsioni urbanistiche comunali gli stessi, anche se connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento, diversamente da ciò che accade ove siano realizzati mediante opere edilizie, in difformità dalle previsioni urbanistiche, nel qual caso mutano

la qualificazione dell'intervento.

Ove, infine, detti mutamenti non comportino la realizzazione di opere edilizie e siano conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, gli stessi sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune.

Qualora, tuttavia, la destinazione d'uso sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Da ultimo, per quanto qui di rilievo, l'art. 53 stabilisce distinte sanzioni amministrative per il caso che il mutamento di destinazione d'uso risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, a seconda che sia realizzato con o senza opere (e, nel primo caso, in assenza o in difformità dal permesso di costruire, ovvero in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività).

Tale essendo il panorama normativo di riferimento, il Collegio non può sottacere, sul versante giurisprudenziale, come vi siano già plurimi precedenti della Sezione vertenti su fattispecie sostanzialmente assimilabili a quella in esame, in quanto relative a mutamenti di destinazioni d'uso realizzati nel compendio immobiliare di Via Cosenz 22 (per l'esattezza, le sentenze nn. 534, 535 e 539 del 26.02.2013, la sentenza del 24.04.2013 n. 1066 e la sentenza 09.08.2013 n. 2069), precedenti risoltisi tutti con sentenze di rigetto.

Il caso in esame, a ben vedere, non presenta alcun profilo di novità che possa indurre il Collegio ad un ripensamento o, comunque, a conclusioni diverse da quelle già assunte, e le cui argomentazioni, tutt'ora valide, si passeranno ad illustrare, via via che si procederà allo scrutinio dei singoli motivi di ricorso.

Iniziando dal primo motivo, con esso l'esponente lamenta la violazione dell'art. 7 della legge 241/1990, per omessa trasmissione dell'avviso di avvio del procedimento di congruimento del contributo di costruzione e della monetizzazione degli standard.

La censura è infondata.

L'Amministrazione di Milano ha trasmesso un primo avviso di avvio del procedimento a SAI Srl in data 11.6.2009 (cfr. doc. 5 del resistente); successivamente analogo avviso è stato trasmesso alla società Vservice, indicata dalla SAI come acquirente dell'immobile di cui è causa (cfr. doc. 8 del resistente).

Quest'ultimo avviso, anche se formalmente qualificato come "integrazione" dell'originario avviso di avvio, contiene in realtà tutte le informazioni necessarie per la comprensione del procedimento avviato.

L'esponente non può quindi lamentare l'omissione dell'avviso di cui all'art. 7 della legge 241/1990.

La definizione dei restanti motivi implica una serie di ulteriori considerazioni sulla destinazione urbanistica dell'area di via Cosenz 22 – dove insiste il compendio di cui è causa – nonché sugli interventi di cambio di destinazione d'uso effettuati nel compendio medesimo.

E' pacifico, in primo luogo, che si tratta di area sita in zona omogenea B3, avente destinazione industriale (I), disciplinata, in base al previgente PRG di Milano (applicabile *ratione temporis* alla presente fattispecie), dall'art. 32 delle NTA.

Per tale ultima norma (cfr. doc. 10 della ricorrente), la destinazione d'uso industriale assume carattere prevalente (minimo 70%), mentre è consentita la destinazione ad uffici amministrativi o tecnici, purché nella misura non superiore al 30% (cfr. l'art. 32, comma 2°, delle NTA).

Quanto agli interventi edilizi sullo stabile, l'originaria proprietaria, SAI

Srl, attraverso una denuncia di inizio attività del 27.7.2004 (cfr. doc. 1 del resistente e doc. 7 della ricorrente), aveva avviato una ristrutturazione, attraverso la demolizione di un capannone e la realizzazione di laboratori ad uso artigianale mediante riutilizzo della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) esistente (cfr. il citato doc. 1, pag. 4).

Si trattava, quindi, di opere edilizie rispettose dell'art. 32 delle NTA, in quanto finalizzate a realizzare laboratori artigianali.

La DIA originaria era seguita altre due, sempre presentate da SAI Srl, rispettivamente in data 15.2.2006 (cfr. doc. 8 della ricorrente) ed in data 21.10.2008 (cfr. doc. 9 della ricorrente), entrambe in variante rispetto al progetto del 2004.

Tuttavia, di fronte all'attività di informazione pubblicitaria svolta dalla stessa SAI Srl, che indicava la realizzazione di unità abitative (c.d. loft) nello stabile, gli Uffici Comunali avviavano una serie di controlli (cfr. doc. 2 del resistente, nota comunale con copia di materiale pubblicitario di SAI Srl ed i docc. 3 e 3 bis del resistente, vale a dire la copia della dichiarazione di conformità alla regola d'arte per impianti in edificio ad uso civile).

In particolare, all'esito di un sopralluogo del 6.4.2009, era accertato che numerose unità immobiliari dichiarate ad uso laboratorio avevano in realtà destinazione d'uso commerciale (bar), oppure ufficio o ancora che erano state in realtà predisposte per un uso abitativo (mediante realizzazione di impianti elettrici ed idraulici per elettrodomestici).

Al verbale di sopralluogo erano allegate numerose fotografie (cfr. la copia delle stesse e del verbale, doc. 4 bis del resistente).

Era quindi avviato, nei confronti di SAI Srl, il procedimento per l'applicazione delle eventuali sanzioni per cambio d'uso non autorizzato,

mediante la già citata nota comunale dell'11.6.2009 (cfr. il doc. 5 del resistente).

Con successivo sopralluogo del 22.10.2009, era confermato quanto già rilevato nel precedente mese di aprile e cioè che nel corpo fronte strada le unità immobiliari erano adibite a bar o a uffici, mentre per i restanti corpi di fabbricati all'interno dell'area le unità immobiliari erano destinate a ufficio o residenza oppure, pur essendo libere da persone o cose, erano stati predisposti impianti elettrici o idraulici per elettrodomestici non compatibili con un uso produttivo (cfr. doc. 7 del resistente, copia del verbale del 22.10.2009 con allegate fotografie).

Con lettera pervenuta il 15.7.2009, SAI Srl evidenziava di avere ceduto, fra le numerose altre, anche l'unità immobiliare int. 35 nel Corpo "A" del compendio (cfr. doc. n. 6 del resistente), in particolare alla società Vservice a r.l. Da ciò la comunicazione di avvio "integrativa" trasmessa dal Comune alla ricorrente il 28.02.2012, in precedenza ricordata.

Al termine di tale complessa vicenda fattuale, caratterizzata da una pluralità di interventi edilizi e dalla progressiva cessione dell'originario compendio a numerosi nuovi soggetti, si possono trarre le seguenti conclusioni, ovvero:

- che già a partire dal mese di aprile 2009 (al momento, cioè, del primo sopralluogo), le unità immobiliari poste ai piani terra, primo e secondo di tre dei quattro corpi di fabbrica costituenti il compendio già di SAI Srl, non avevano di fatto alcuna destinazione a laboratorio, bensì ad ufficio o residenza, essendo – fra l'altro - dotati di impianti all'uopo predisposti;
- che il quarto corpo di fabbrica, posto a fronte strada, aveva destinazione in parte commerciale ed in parte ad ufficio;
- che gli esiti del sopralluogo del 6.4.2009 erano confermati da un

successivo sopralluogo in data 22.10.2009 (cfr. ancora il doc. 7 del resistente).

La prova dell'intervenuto mutamento di destinazione d'uso per l'intero compendio (da laboratorio artigianale, come nella DIA del 2004, ad ufficio, residenza o commerciale) appare raggiunta, atteso che, sia le risultanze dei sopralluoghi del 2009 (docc. 4 bis e 7 del resistente), sia la documentazione tecnica allegata alla richiesta di agibilità (docc. 3 e 3 bis del resistente), unitamente allo stesso materiale pubblicitario di SAI Srl (doc. 2 del resistente), rivelano l'intenzione del dichiarante (i titoli edilizi sopra ricordati) di non realizzare dei laboratori artigiani, nel rispetto della destinazione d'uso prevista dal PRG, quanto piuttosto un complesso immobiliare (addirittura denominato "Condominio"), con gli usi più vari (uffici, residenze o locali commerciali), non compatibili con la destinazione industriale (I) di zona di cui al più volte citato art. 32 delle NTA.

Neppure potrebbe sostenersi, come vorrebbe parte esponente, che gli uffici sarebbero compatibili con la previsione dell'art. 32, comma 2°, delle NTA, che consente la realizzazione di uffici amministrativi complementari all'attività produttiva prevalente, purché nella misura non superiore al 30% della superficie lorda di pavimento.

La menzionata previsione delle NTA presuppone, infatti, che sussista, nella zona industriale, una prevalente funzione produttiva (non inferiore al 70%), mentre nel compendio di via Cosenz non risulta in corso alcuna attività industriale o artigianale, mentre appare provata la pressoché totale trasformazione del vecchio complesso produttivo in un condominio con funzioni terziarie o residenziali, sicché non si comprende come potrebbe essere rispettata la suindicata misura del 30% di superficie destinata ad uffici.

Non può, quindi, fondatamente negarsi l'intervenuta violazione dell'art. 32 delle NTA e l'illegittimo mutamento di destinazione d'uso dell'immobile.

In particolare, nella presente fattispecie reputa il Collegio che il complessivo cambio di destinazione d'uso realizzato debba correttamente qualificarsi come mutamento "strutturale", in quanto realizzato attraverso un'operazione di ristrutturazione edilizia c.d. pesante, mediante demolizione e successivo recupero della s.l.p. (cfr. la prima DIA del 2004, cui è seguita una variante essenziale ex art. 70 del regolamento edilizio effettuata con DIA del 2006 per l'ampliamento dei sedicenti laboratori).

Ai primi titoli edilizi del 2004 e del 2006, comportanti mutamenti strutturali dell'originario edificato, è poi seguita una DIA di completamento per varianti minori nel 2008, che non esclude ma semmai conferma, trattandosi di interventi di completamento, il carattere strutturale del mutamento di destinazione d'uso (cfr. sul punto anche Cassazione Penale, sez. III, 1.2.2001, n. 4023, che individua un mutamento d'uso materiale e non funzionale nella realizzazione di opere di modesta entità, che hanno però trasformato un cantina in un piccolo appartamento abitabile).

Fermo restando quanto sopra, giova in ogni caso ricordare che lo scrivente TAR ha già chiarito (cfr. TAR Lombardia, Milano, sez. II, 24.10.2012, n. 2593 e 27.7.2012, n. 2146), che la specifica disciplina regionale sul mutamento di destinazione d'uso deve essere letta ed interpretata alla luce dei principi fondamentali e delle disposizioni più generali risultanti dalla legislazione statale (d.P.R. n. 380/2001) ed anche dalla stessa legge regionale n. 12/2005: si verte, infatti, nella materia del "governo del territorio", oggetto di potestà legislativa regionale

concorrente ai sensi dell'art. 117 comma 3° della Costituzione, con conseguente necessità di rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale.

La legislazione regionale, all'art. 51, comma 1° citato, se da una parte ammette in via di principio il passaggio da una destinazione all'altra, fa espressamente salve le esclusioni previste dallo strumento urbanistico generale (<<...salvo quelle eventualmente escluse dal PGT>>).

L'art. 52, comma 2°, del resto, prevede per i mutamenti d'uso senza opere edilizie un obbligo di semplice comunicazione all'Amministrazione, purché i suddetti mutamenti siano <<...conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria>>.

Quanto alla normativa statale, l'art. 32, comma 1°, del d.P.R. 380/2001, qualifica come "variazione essenziale" – sanzionata ai sensi del precedente art. 31 con l'obbligo di demolizione e riduzione in pristino – il mutamento di destinazione d'uso (comunque realizzato, anche senza opere edilizie), che implichi una variazione degli standard previsti dal DM 2.4.1968, n. 1444.

Appare quindi evidente che il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, non può costituire un'operazione edilizia o urbanistica per così dire "neutra", dovendo l'Amministrazione verificare se il cambio d'uso abbia o meno inciso sul carico urbanistico della zona. In questo senso appare orientata anche la giurisprudenza amministrativa, per la quale il mutamento di destinazione d'uso è rilevante se avviene fra <<categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico>>, dovendosi in tal caso verificare la variazione del carico urbanistico (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 13.7.2010, n. 4546, con la giurisprudenza ivi richiamata); parimenti è stato affermato che, indipendentemente dall'esecuzione fisica di opere, rileva il passaggio dell'immobile ad una

categoria funzionalmente autonoma dal punto di vista urbanistico, con conseguente aumento del carico; in altri termini si configura una “trasformazione edilizia” quando la stessa sia produttiva di vantaggi economici connessi all'utilizzazione del bene immobile, anche senza l'esecuzione di opere edilizie (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 14.10.2011, n. 5539, con le pronunce in essa richiamate ed anche TAR Lombardia, Milano, sez. II, 11.2.2011, n. 468).

Appare poi evidente che il passaggio da una prevalente destinazione produttiva ad una prevalentemente residenziale o terziaria implica il passaggio ad un'autonoma categoria funzionale, con incremento del carico urbanistico dovuto alla presenza di persone stabilmente residenti nell'immobile (cfr. sul punto anche TAR Lombardia, Milano, sez. II, 27.5.2009, n. 3859, che in relazione al citato art. 32 delle NTA ha espressamente statuito che: *<<...rispetto alla destinazione produttiva la destinazione terziaria o residenziale si caratterizza sotto una serie di profili tutt'altro che secondari: comporta il pagamento di un contributo di costruzione più elevato e il conferimento di standard urbanistici in misura maggiore>>*).

Ciò premesso, può essere esaminato il secondo motivo di ricorso, con cui l'esponente dapprima nega di avere mutato la destinazione dell'immobile da laboratorio a ufficio, indi ne afferma comunque la riconducibilità (quale attività di prestazione di servizi) entro l'ambito dell'attività produttiva.

L'esponente ricorda come sia mutato il concetto di “attività produttiva”, ormai legato non solo alla produzione di beni ma anche di servizi e richiama a tale proposito sia l'art. 1, comma 1 bis, del DPR 447/1998 sullo Sportello Unico per le Attività Produttive (decreto peraltro oggi abrogato per effetto del successivo DPR 160/2010) sia la circolare del Comune di Milano n. 2/2009 (prodotta quale doc. 13 della ricorrente e

doc. 16 del resistente).

La censura è infondata, per le ragioni che seguono.

Nel corso del sopralluogo del 6 aprile 2009, gli uffici hanno accertato che l'unità immobiliare contrassegnata catastalmente con il subalterno 708 (di proprietà dell'esponente), è stata destinata ad uso ufficio, come risulta anche dalla fotografia n. 24 allegata al verbale (cfr. doc. 4 bis del resistente, la foto n. 24 individua senza dubbio uno spazio attrezzato per ufficio).

Quanto alla nozione di "attività produttiva", se è pur vero che la "produzione" non è legata soltanto alla creazione di beni ma anche di servizi, è parimenti innegabile che la produzione di servizi deve essere tenuta distinta dall'attività terziaria vera e propria (o di ufficio), pena la sostanziale vanificazione di quest'ultima figura.

La stessa circolare comunale n. 2/2009, invocata dalla ricorrente, ha cura di specificare che non sono ammissibili interventi edilizi dichiarati in apparenza rispettosi della destinazione a laboratorio ma celanti in realtà la realizzazione di unità immobiliari con destinazione diversa (cfr. doc. 14 della ricorrente, pag. 4); anzi la finalità propria della circolare è quella di evitare aggiramenti delle prescrizioni urbanistiche sulla destinazione d'uso degli immobili.

Quanto, poi, all'atto unilaterale d'obbligo di SAI Srl del 20.7.2006, lo stesso attiene alla necessità di rispettare le disposizioni ambientali sugli scarichi derivanti dalle attività svolte, ma non può evidentemente riguardare la concreta destinazione delle unità immobiliari (cfr. doc. 13 della ricorrente).

Si conferma, pertanto, il rigetto del motivo n. II del ricorso.

Alla luce di quanto sopra esposto, appare altresì priva di pregio la pretesa dell'esponente di non corrispondere alcunché a titolo di

conguaglio del contributo di costruzione, sotto il duplice profilo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione: con riguardo a quest'ultimo preme evidenziare che risulta dovuto in ogni caso, attesi sia l'intervenuto mutamento d'uso con opere del compendio di cui è causa con il conseguente aggravio del carico urbanistico sia quanto previsto dall'art. 52, comma 3°, della legge regionale 12/2005, in forza del quale in caso di modifica della destinazione d'uso, è dovuto il contributo di costruzione (complessivamente inteso, ai sensi dell'art. 43 della LR 12/2005), nella misura massima <<corrispondente alla nuova destinazione>>.

Sul punto, preme peraltro richiamare la pronuncia del TAR Veneto, sez. II, 26.11.2012, n. 1445, per la quale: <<Nel caso di mutamento di destinazione d'uso, senza opere, da artigianale a commerciale, trattasi di un cambiamento implicante il passaggio ad una categoria funzionale autonoma, avente diverso carico urbanistico va rilevato che ai sensi dell'art. 19, d.P.R. n. 380 del 2001, il sopravvenuto mutamento della destinazione d'uso, anche in assenza di interventi, comporta comunque l'insorgenza del presupposto imponibile per la debenza del contributo dovuto, compreso quello relativo al costo di costruzione>>.

Ancora più di recente, il Consiglio di Stato, Sez. V, con la sentenza 30-08-2013, n. 4326, ha ribadito che <<... in caso di cambio di destinazione d'uso l'obbligo di corrispondere il contributo concessorio è principio enucleabile dall'art. 10, ultimo comma, della L. n. 10 del 1977, ribadito dall'art. 25, ultimo comma, della L. n. 47 del 1985, la cui "ratio", come chiarito dalla giurisprudenza, è da ricercare nell'esigenza "di evitare che, quando la nuova tipologia assegnata all'immobile avrebbe comportato all'origine un più oneroso regime contributivo urbanistico, attraverso la modifica della destinazione il contributo possa essere evaso in tutto o in parte a vantaggio del richiedente (Cons. di Stato, sez. V, 7 dicembre 2010, n. 8620).

E, nella specie, il mutamento di destinazione d'uso attuato dalla ricorrente ha

comportato il passaggio della tipologia di intervento da una classe contributiva originaria e meno "pesante" (industriale, appunto) ad un'altra tipologia (commerciale), non solo diversa ma anche più gravosa in termini di carico urbanistico. Si è trattato, cioè, di un cambio di destinazione d'uso intervenuto tra categorie autonome, quella industriale e quella commerciale, che ha comportato un aumento del carico urbanistico con conseguente mutamento degli "standard". Presupposto, questo, sufficiente, per giurisprudenza unanime, a giustificare la richiesta di contributo per oneri di urbanizzazione.

Trattandosi in ogni caso di un supplemento di contributo urbanistico, l'importo dovuto dalla società ricorrente doveva in ogni caso essere pari alla differenza tra il contributo previsto per la nuova destinazione direzionale ricreativa e quello relativo alla precedente destinazione industriale, ove integralmente versato>>.

Deve, di conseguenza, respingersi il quarto motivo di ricorso (mezzo che, per ragioni di maggiore semplicità espositiva, viene trattato prima del motivo n. 3).

Quanto alla richiesta del Comune di corresponsione di una somma a titolo di monetizzazione degli standard (motivo n.3), la censura mossa sul punto dall'esponente non appare fondata.

L'art. 51, comma 2°, della legge regionale 12/2005 prevede che i Comuni indichino nel PGT i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della stessa legge (c.d. standard).

L'art. 9 sopra citato prevede a sua volta che nel piano dei servizi (uno degli atti che compongono il Piano di Governo del Territorio, ai sensi dell'art. 7 della LR 12/2005), sia garantita per ogni Comune una sufficiente ed adeguata dotazione di standard urbanistici.

Ciò premesso, è evidente che l'attività edilizia posta in essere nel

compendio di cui è causa, per il rilevante impatto urbanistico determinato (come sin qui emerso), non può sfuggire all'obbligo del reperimento di standard adeguati, pena la violazione del citato art. 9 della LR 12/2005 sulla necessaria completezza degli standard in ogni Comune, reperimento che, nel caso di specie, si realizza attraverso la c.d. monetizzazione, vale a dire la corresponsione all'Amministrazione delle somme corrispondenti (cfr. sul punto anche la già citata sentenza del TAR Lombardia, sez. II, n. 3859/2009, punto 7 della narrativa, dove si afferma che la destinazione terziaria impone <<il conferimento di standard urbanistici in misura maggiore>>).

Nel quinto ed ultimo motivo, si denuncia il presunto difetto di motivazione degli atti impugnati, in quanto dalla lettura dei medesimi non si comprenderebbe (così testualmente a pag. 25 del ricorso), <<l'iter logico-contabile seguito dall'Amministrazione per la determinazione degli importi de quibus>>.

La doglianza è priva di pregio, visto il diffuso indirizzo giurisprudenziale, per il quale: <<La procedura amministrativa volta alla liquidazione ed al pagamento del contributo di costruzione attiene ad attività non autoritativa, che si fonda sull'applicazione automatica di regole di calcolo previste da fonte normativa, senza alcun contenuto di discrezionalità per l'amministrazione: pertanto la liquidazione degli oneri di urbanizzazione non necessita di una specifica motivazione>> (così TAR Lombardia, Brescia, sez. I, 1.12.2009, n. 2382; si veda anche la più risalente pronuncia del Consiglio di Stato, sez. V, 5.9.1995, n. 1266, confermata recentemente da Cons. Stato, Sez. V, Sent. 30-08-2013, n. 4326).

Nel caso di specie il Comune ha – legittimamente, come sopra esposto – preteso un conguaglio del contributo di costruzione e della monetizzazione, il cui calcolo è stato concretamente effettuato nel

rispetto degli standard vigenti, esplicitati peraltro dall'Amministrazione (cfr. doc. 14 del resistente, vale a dire la copia dei fogli di calcolo P.G. 318240/12).

Per tutte le precedenti considerazioni, quindi, il ricorso in epigrafe specificato deve essere respinto.

Le spese possono essere, nondimeno, interamente compensate, attesa la complessità delle questioni trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia (Sezione Seconda)

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

Spese compensate.

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

Così deciso in Milano nella camera di consiglio del giorno 27 giugno 2013 con l'intervento dei magistrati:

Angelo De Zotti, Presidente

Stefano Celeste Cozzi, Primo Referendario

Concetta Plantamura, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 17/12/2013

IL SEGRETARIO

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