

Pubblicato il 08/07/2019

Sent. n. 1043/2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1666 del 2018, proposto da [omissis], rappresentata e difesa dagli avvocati Fabio Valerini, Valeria Nucera e Giuseppe Toscano, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Grosseto, rappresentato e difeso dall'avvocato Federica Ambrogi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per sentire dichiarare che

il Comune di Grosseto non ha diritto a chiedere e ottenere gli oneri concessori di urbanizzazione primaria e secondaria e i costi di costruzione in relazione al permesso di costruire n. [omissis], ove occorrer possa, previo annullamento dei seguenti atti:

- della nota del [omissis] avente per oggetto [omissis] emissione reversali per un totale di Euro 25.994,77;

- della nota del [omissis] a firma del funzionario responsabile Servizio Vincoli e Territorio Aperto P.A..

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 5 giugno 2019 il dott. Gianluca Bellucci e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Il Comune di Grosseto ha rilasciato alla signora Rita Pietosi il permesso di costruire prot. n. [omissis], avente a oggetto la sostituzione edilizia con cambio di destinazione di manufatti esistenti; il progetto assentito prevedeva la realizzazione di 4 edifici residenziali unifamiliari al posto dell'impianto sportivo (unità immobiliare avente destinazione direzionale di servizio) risalente agli anni 1991/1992 (il quale comprendeva il locale bar, il locale tunnel gioco, i locali giochi da tavolo, megaschermo/convegni e direzione e segreteria, nonché le tribune per gli spettatori). Il complesso ricreativo/sportivo di mq. 179,65 e di mc. 572,90 è stato sostituito dal nuovo complesso residenziale di mq. 176,77 e di mc. 504,16.

Il suddetto titolo edilizio era rilasciato in conformità al piano di recupero della zona (piano particolareggiato ex art. 29 della legge n. 47/1985, teso a recuperare aree illegittimamente edificate ma suscettibili di sanatoria edilizia), approvato con deliberazione consiliare n. 63 del 24.7.2003

Il Comune ha condizionato il rilascio del permesso di costruire al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, tanto che l'interessata ha effettuato il primo versamento della somma di euro 4.274,97.

La ricorrente, ritenendo non dovuti gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, è insorta ai fini dell'accertamento della non spettanza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione al Comune di Grosseto.

Il ricorso si incentra sulle seguenti censure:

1) Non debenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione: violazione degli artt. 183, 184, 188 e 191 della L.R. n. 65/2014, dell'art. 3 del d.p.r. n. 380/2001 e dell'art. 37 delle NTA.

Nel caso di specie non vi è aumento del carico urbanistico, il quale anzi diminuisce (la categoria terziaria-direzionale è stata sostituita dalla categoria abitativa); il costo di costruzione, inoltre, non è dovuto in quanto l'art. 188, comma 2 lett. b, della L.R. n. 65/2014 prevede l'esenzione per la ristrutturazione edilizia e per l'ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie preesistente. L'art. 191, comma 12, della L.R. n. 65/2014 prevede, nell'ambito dei piani attuativi, l'esecuzione diretta, da parte del titolare del permesso di costruire, delle opere di urbanizzazione primaria funzionali alla trasformazione urbanistica del territorio.

2) Omessa o insufficiente istruttoria in relazione al profilo del carico urbanistico; violazione del principio di buona amministrazione e correttezza; rideterminazione degli oneri urbanistici e dei costi di costruzione.

Il Comune pretende oneri di urbanizzazione e costi di costruzione a prescindere da una concreta verifica del carico urbanistico. L'Amministrazione nulla ha obiettato in ordine alla relazione allegata alla richiesta del permesso di costruire (allegato C III) e alla relazione annessa al ricorso datata 15.11.2018: a fronte del calcolo effettuato dall'interessata onde dimostrare che il carico urbanistico della categoria esistente (terziario-direzionale) superava quello proprio della categoria (abitativa) *post operam*, il Comune non ha controdedotto alcunché dal punto di vista tecnico. Infatti, la nota comunale del 26.9.2018 (con cui il Servizio edilizia privata invita l'Ufficio finanziario a emettere reversali d'incasso per un totale di euro 25.994) e quella del 19.11.2018 (di risposta del Comune alle osservazioni) difettano di qualsiasi analisi tecnica del carico urbanistico. La ricorrente contesta inoltre l'affermazione, contenuta nella nota comunale del 19.11.2018, secondo cui il piano di recupero, privo di progetto esecutivo a causa della mancanza di fondi, prevede interventi di nuova urbanizzazione (strade, sottoservizi, impianti per allaccio alla rete fognaria, alla condotta dell'acqua, ecc.), e replica sul punto che: I) il piano di recupero non è più eseguibile, stante la scadenza del termine decennale, II) le opere erano già state finanziate col versamento degli oneri concessori relativi alla costruzione dell'impianto sportivo preesistente, III) la mancata attuazione del piano di recupero ha indotto la ricorrente stessa a provvedere all'allaccio alla fognatura, all'adduzione idrica, elettrica e telefonica.

3) Obbligo di restituzione delle somme incamerate dal Comune (importo di euro 4.274,97 versato il 22.10.2018 quale prima rata ed euro 963 quale prima rata della polizza fideiussoria), oltre a interessi dal giorno del dovuto al saldo, interessi anatocistici dalla domanda e interessi ex art. 1284 cod. civ. dalla data della domanda.

Si è costituito in giudizio il Comune di Grosseto.

All'udienza del 5 giugno 2019 la causa è stata posta in decisione.

DIRITTO

Con la prima censura l'istante sostiene che, per effetto del permesso di costruire rilasciato il 20.4.2018, non vi è stato alcun incremento del carico urbanistico, con la conseguenza che non sono dovuti, in relazione al suddetto titolo edilizio, gli oneri di urbanizzazione; aggiunge che non è nemmeno dovuto il contributo per costo di costruzione, stante l'esenzione prevista dall'art. 188, comma 2, lett. b, della L.R. n. 65/2014; la ricorrente invoca altresì l'art. 191, comma 12, della L.R. n. 65/2014, che nell'ambito dei piani attuativi prevede l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria.

Il motivo non ha pregio.

Per effetto del richiamato permesso di costruire il ricorrente ha operato una sostituzione edilizia con cambio di destinazione, concretante il passaggio da una categoria all'altra delle destinazioni d'uso tipizzate dal legislatore (art. 99 della L.R. n. 65/2014); trattasi di passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, qualificate da un differente regime contributivo in ragione del diverso carico urbanistico.

Invero, questa Sezione ha già affermato che il mutamento di destinazione d'uso, anche solo funzionale, comporta un aggravio di carico urbanistico quando implica un passaggio tra categorie urbanisticamente differenti e deve quindi essere annoverato tra gli interventi di tipo oneroso (TAR Toscana, III, 27.2.2018, n. 309; idem, 23.1.2017, n. 132; idem, 14.10.2015, n. 1387).

Non si attaglia al caso in esame l'invocato art. 188, comma 2 lett. b, della L.R. n. 65/2014, trattandosi di norma riferita ad una tipologia di opere non riconducibile a quella assentita con il permesso di costruire in questione, invero quest'ultimo ha ad oggetto una sostituzione edilizia con mutamento di destinazione d'uso della struttura sportiva sostituita, mentre la norma regionale riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento non eccedente il 20% della superficie utile abitabile preesistente di edifici unifamiliari.

Inappropriato è anche il riferimento all'art. 191, comma 12, della L.R. n. 65/2014, in quanto la norma riguarda l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, ovvero un'ipotesi estranea alla vicenda in esame, non avendo la ricorrente provveduto a realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Con il secondo motivo la ricorrente lamenta l'omessa verifica, da parte del Comune, del carico urbanistico, ovvero la mancanza di qualsiasi analisi tecnica del carico urbanistico; l'interessata osserva inoltre che, stante la mancata attuazione del piano di recupero, ha dovuto di propria iniziativa provvedere all'allaccio alla fognatura nonché all'adduzione idrica, elettrica e telefonica.

Il mezzo è infondato.

L'allaccio alla rete fognaria, elettrica, idrica o telefonica non costituisce opere di urbanizzazione e quindi non rileva ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione (TAR Toscana, III, 12.12.2013, n. 1718); l'art. 62 della L.R. n. 65/2014 non include gli allacci tra le opere di urbanizzazione, in quanto gli stessi sono funzionali all'utilizzo dell'impianto da parte della singola unità immobiliare e non si pongono a servizio della collettività della zona.

Sotto altro profilo, la determinazione degli oneri di urbanizzazione non richiede una particolare motivazione o una puntuale verifica delle opere di urbanizzazione realizzate o realizzande: essi prescindono dall'esistenza o meno delle opere di urbanizzazione e vengono quantificati indipendentemente sia dall'utilità che il privato ritrae dal titolo edilizio rilasciatogli, sia dalle spese effettivamente occorrenti per realizzare le suddette opere (Cons. Stato, n. 462/1977). Infatti, ai sensi dell'art. 16, comma 4, del d.p.r. n. 380/2001 gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti dal Comune in base a tabelle parametriche predefinite e sono quindi espressione di attività amministrativa vincolata (TAR Toscana, III, 14.9.2004, n. 3782): "il computo degli oneri di urbanizzazione costituisce provvedimento di per sé vincolato, che va emesso sulla base di parametri prestabiliti e che pertanto non richiede una specifica motivazione sulla determinazione delle relative somme (Cons. Stato, V, 22.1.2015, n. 251).

In conclusione, il ricorso deve essere respinto, con la conseguenza che non sussiste alcun obbligo, per il Comune, di restituire la somma versata dalla deducente in relazione agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come indicato nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo respinge. Condanna la ricorrente a corrispondere al Comune la somma di euro 3.000 (tremila) oltre accessori di legge, a titolo di spese di giudizio.

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 5 giugno 2019 con l'intervento dei magistrati:

Saverio Romano, Presidente

Gianluca Bellucci, Consigliere, Estensore

Pierpaolo Grauso, Consigliere

L'ESTENSORE

Gianluca Bellucci

IL PRESIDENTE

Saverio Romano

IL SEGRETARIO