Pubblicato il 12/09/2019

Sent. n. 10887/2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Bis)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5157 del 2005, proposto da
[omissis], in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Massimo Frontoni e Alessandro Villa, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Alessandro Villa in Roma, via Cicerone, 66;
contro
Roma Capitale, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Umberto Garofoli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso l'Avvocatura Comunale in Roma, via del Tempio di Giove 21;
per l'accertamento
del diritto del ricorrente all'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sull'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato condominiale e per la condanna dell'Amministrazione Comunale alla restituzione delle somme a tale titolo versate dal [omissis]

Visti il ricorso e i relativi allegati;
Visto l'atto di costituzione in giudizio di Roma Capitale;
Visti tutti gli atti della causa;
Relatore nell'udienza pubblica del giorno 17 luglio 2019 la dott.ssa Ofelia Fratamico e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con il ricorso in epigrafe il [omissis] ha chiesto al Tribunale di "accertare il (suo) diritto … all'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi all'intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato condominiale e… condannare il Comune di Roma … al rimborso della somma di € 78.518,68 corrisposta… per tale causale, oltre rivalutazione monetaria ed interessi come per legge".
A sostegno della sua domanda il ricorrente ha dedotto i seguenti motivi: violazione e falsa applicazione degli artt. 3, 10, 17 e 22 del DPR n. 380/2001, eccesso di potere per travisamento dei fatti, difetto di istruttoria, omessa motivazione.
Si è costituito in giudizio il Comune di Roma, ora Roma Capitale, chiedendo il rigetto del ricorso in quanto infondato.
Con decreto presidenziale n. 3478/2016 del 22.06.2016 il ricorso è stato dichiarato perento.

Tale provvedimento è stato, però, revocato con decreto n. 3115/2019 dal Presidente della Sezione II bis, con conseguente reiscrizione del ricorso sul ruolo di merito.
All'udienza pubblica del 17.07.2019 la causa è stata, infine, trattenuta in decisione.

DIRITTO

Con il ricorso in epigrafe il [omissis] ha dedotto a) di aver presentato in data 31.07.2003 denuncia di inizio attività dei lavori di demolizione e ricostruzione dell'edificio condominiale, divenuto del tutto inagibile a causa di un precario equilibrio strutturale; b) di essersi vista richiedere da Roma Capitale per tale intervento il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; c) di aver provveduto "al solo fine di impedire l'interruzione del procedimento instaurato con il deposito della DIA" all'elaborazione di una perizia asseverata estimativa per la determinazione dei suddetti oneri ed al versamento, "in via cautelativa", delle relative somme, in data 29.09.2004; d) di aver posto in essere un semplice intervento di recupero edilizio, che si sostanziava nella demolizione e fedele ricostruzione dell'originario edificio quanto a sagoma e volumetria e, in quanto tale, avrebbe dovuto essere considerato esente da qualsiasi onere contributivo; e) di aver reclamato invano il rimborso degli oneri versati senza ricevere alcuna risposta dall'Amministrazione Comunale.
Alla luce di tali circostanze il [omissis] ha, quindi, chiesto al Tribunale di accertare il suo diritto all'esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e di condannare Roma Capitale alla rifusione della somma di € 78.518,68 già corrisposta, lamentando la violazione da parte dell'Amministrazione del DPR n. 380/2001 ed eccesso di potere per travisamento dei fatti, difetto di istruttoria ed omessa motivazione circa le ragioni alla base della affermata debenza degli oneri.
Tali censure sono fondate e meritevoli di accoglimento
Nel caso di specie, l'intervento edilizio, attuato tramite DIA non ha comportato un aumento del carico urbanistico, in quanto ha previsto la demolizione di un fabbricato divenuto ormai pericolante e la sua successiva riedificazione con pari volumetria, stessa sagoma e medesimi prospetti.
L'edificio risultante dalla ristrutturazione ha conservato, dunque, la stessa volumetria, le medesime caratteristiche e la stessa destinazione d'uso dell'edificio precedente, non determinando alcuna modifica dei parametri e del carico urbanistico.
Se, perciò, il contributo per oneri di urbanizzazione costituisce un corrispettivo di diritto pubblico previsto dal legislatore a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione, ovvero un contributo speciale che ha la propria causa giuridica nelle maggiori spese che l'Amministrazione pubblica deve accollarsi in dipendenza della costruzione dell'edificio e del connesso utilizzo, da parte dei detentori del bene, dei servizi e degli spazi circostanti, la sua debenza, come ricordato anche da Roma Capitale nelle sue difese, non dipende tanto, ai sensi degli artt. 16 e 22 del DPR n. 380/2001, dalla tipologia del titolo abilitativo richiesto (permesso di costruire o DIA, oggi SCIA) per la realizzazione delle opere, quanto, piuttosto, dalla natura e dagli effetti dell'intervento edilizio posto in essere. Di aumento o meno, appunto, del carico antropico.
Come evidenziato anche da questo Tribunale (cfr. TAR Lazio, Roma, Sez. II quater, 6.11.2018 n. 10729) "il criterio discretivo tra l'intervento di demolizione e ricostruzione e la nuova costruzione è costituito, nel primo caso, dall'assenza di variazioni di volume dell'altezza e della sagoma dell'edificio per cui, in assenza di tali indefettibili e precise condizioni, si deve parlare di intervento equiparabile a nuova costruzione, da assoggettarsi alle regole proprie della corrispondente attività edilizia. Detti criteri vanno osservati con particolare rigore, specie a seguito dell'ampliamento della categoria della demolizione e ricostruzione operata dal d.lgs. n. 301/2002, dato che, proprio perché non vi è più il limite della fedele ricostruzione, si richiede la conservazione delle caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente nel senso che debbono essere presenti gli elementi fondamentali, in particolare per i volumi per cui la ristrutturazione edilizia, per essere tale e non finire per coincidere con la nuova costruzione, deve conservare le caratteristiche fondamentali dell'edificio

preesistente e la successiva ricostruzione dell'edificio deve riprodurre le precedenti linee fondamentali quanto a sagoma, superfici e volumi ".
La stessa Amministrazione Comunale ha, poi, riconosciuto che "il presupposto dell'onerosità della trasformazione edilizia … è costituito dal maggior carico urbanistico determinato dall'intervento, per cui l'Ente locale deve richiedere il pagamento degli oneri se il peso insediativo aumenta, mentre non deve chiedere alcunchè se non si verifica alcuna variazione del carico urbanistico" e che, per tale motivo, "è solo nell'ipotesi di <<ristrutturazione ricostruttiva>> (come definita dalla Giurisprudenza: Cons. Stato Sez. IV, 7 aprile 2015 n. 1763; 9 maggio 2014 n. 2384; 6 luglio 2012 n. 3970) che gli oneri di urbanizzazione potrebbero al più ritenersi non dovuti, non anche quando, in ossequio alla prescrizione normativa, l'intervento risulti caratterizzato da una <<trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio>>".
Dagli atti di causa l'intervento posto in essere dal [omissis] ricorrente risulta appartenere proprio al genus della "ristrutturazione ricostruttiva", constando nella demolizione e nella fedele ricostruzione di un fabbricato degli anni '50 che, divenuto ormai pericolante, non risultava altrimenti recuperabile.
Né l'Amministrazione Comunale, nell'esigere dal ricorrente il pagamento degli oneri di urbanizzazione nel corso del procedimento o nell'ambito del presente giudizio, dinanzi alle precise doglianze del ricorrente, ha motivato in alcun modo la sua pretesa, esponendo le ragioni per cui il carico urbanistico e, dunque, il peso antropico dell'edificio ricostruito avrebbe dovuto essere considerato comunque aumentato rispetto a quello del fabbricato precedente, così da rendere necessaria un'integrazione di quanto eventualmente già versato.
Il Consiglio di Stato ha, inoltre, precisato al riguardo che "in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, dal contributo per gli oneri di urbanizzazione deve essere sottratto l'importo imputabile al carico urbanistico generato dall'edificio preesistente e, laddove la costruzione originaria sia stata realizzata in un periodo antecedente (all'introduzione dell')…istituto del contributo concessorio, il relativo onere deve ritenersi assolto virtualmente, visto che, in caso contrario, verrebbe data un'inammissibile applicazione retroattiva alla sopravvenuta disciplina impositiva" (cfr. Cons. St., Sez. VI; 2.07.2015 n. 3298).
In conclusione, il ricorso deve essere, perciò, accolto, con l'accertamento della non debenza da parte del [omissis] ricorrente, per l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio condominiale con medesima sagoma, altezza, volumetria e destinazione del precedente, degli oneri di urbanizzazione e condanna di Roma Capitale alla restituzione delle relative somme versate da [omissis] a tale titolo, oltre interessi legali dalla notifica del ricorso.
Trattandosi di un debito di valuta per la restituzione di somme indebitamente versate, deve essere, infine, respinta la richiesta di corresponsione della rivalutazione monetaria.
Per la complessità delle questioni trattate e per l'evoluzione degli orientamenti giurisprudenziali determinatasi sulle problematiche oggetto di causa, sussistono, infine, giusti motivi per compensare tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis),
definitivamente pronunciando,
- accoglie il ricorso e, per l'effetto, accerta non debenza da parte del [omissis] ricorrente, per l'intervento oggetto di causa degli oneri di urbanizzazione;
- condanna di Roma Capitale alla restituzione in favore del [omissis] ricorrente delle relative somme, oltre interessi legali dalla notifica del ricorso al saldo;
- compensa le spese.
Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.
Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 17 luglio 2019 con l'intervento dei magistrati:
Elena Stanizzi, Presidente

Silvio Lomazzi, Consigliere
Ofelia Fratamico, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE
Ofelia Fratamico

IL PRESIDENTE
Elena Stanizzi

IL SEGRETARIO