

Pubblicato il 26/10/2024

Sent. n. 816/2024

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 254 del 2014, proposto da [omissis], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Michele Cucchieri, con domicilio digitale come da pec da Registri di Giustizia;

contro

Comune di Ancona, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Gianni Fraticelli, con domicilio eletto presso lo studio Avv. Gianni Fraticelli in Ancona, piazza XXIV Maggio - Ufficio Legale, con domicilio digitale coem da pec da Registri di Giustizia; Comune di Ancona Dirigente Settore Gestione Edilizia, non costituito in giudizio;

per l'annullamento

in parte qua del permesso di costruire n. [omissis] rilasciato dal Comune di Ancona per la "*Regolarizzazione uso e frazionamento unità immobiliare ad uso commerciale [omissis] ubicato in [omissis] ad Ancona*";

della nota prot. n. [omissis] con la quale il Dirigente del Settore Gestione Edilizia del Comune di Ancona ha comunicato il rilascio del citato permesso a costruire ed ha invitato la parte ricorrente al pagamento dei contributi *ex* DPR 380/01 quantificati in Euro 148.571,37 di cui Euro 66.818,14 per oneri di urbanizzazione primaria, Euro 78.525,12 per oneri di urbanizzazione secondaria ed Euro 3.228,11 per costo di costruzione.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Ancona;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 ottobre 2024 il dott. Fabio Belfiori e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Il ricorso in esame riguarda la richiesta di annullamento parziale del permesso di costruire n. [omissis] rilasciato dal Comune di Ancona alla [omissis] per il frazionamento e la regolarizzazione d'uso di un'unità immobiliare situata in via [omissis]. Parte ricorrente contesta la quantificazione degli oneri di urbanizzazione imposti con il titolo edilizio, chiedendo l'accertamento della non debenza oppure l'accertamento della somma eventualmente dovuta, ritenuta comunque inferiore rispetto a quella richiesta.

Il permesso di costruire in discorso è stato rilasciato dal Comune di Ancona per consentire la trasformazione di un'unità immobiliare commerciale posta al piano terra in due distinte unità.

Il Comune ha quantificato gli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione ammontanti a 148.571,37 euro, di cui euro 66.818,14 per oneri di urbanizzazione primaria, euro 78.525,12 per oneri di urbanizzazione secondaria ed euro 3.228,11 per costo di costruzione.

Parte ricorrente ritiene che la richiesta del Comune sia illegittima. A sostegno, mediante un unico motivo di diritto, si deduce illegittimità per violazione di legge ed eccesso di potere, violazione dell'articolo 16 DPR 380 del 2001, dell'articolo 6 delle NTA del PRG e del Regolamento del Comune di Ancona per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione e relative modalità. Eccesso di potere per travisamento dei fatti ed erroneità dei presupposti sviamento, difetto istruttorio e di motivazione logicità, ingiustizia, contraddittorietà, violazione dell'articolo 97 Cost.

Si afferma, nel motivo di ricorso, che in sostanza il fabbricato in questione sarebbe caratterizzato da un'unica unità immobiliare sita al piano terra e da un locale con destinazione industriale posto al primo e secondo piano, oltre ad un alloggio per il custode posto al piano secondo.

Viene evidenziato che l'immobile, al piano terra, era già destinato ad uso commerciale anche se l'originario permesso di costruire del 1973 prevedeva la destinazione industriale, successivamente, però, mutata in commerciale. Si dice, infatti che i beni in oggetto ricadono in zona "D" del PRG con destinazione commerciale e che sin dal 1988 i locali in rilievo sarebbero stati sempre locati ad uso commerciale.

In particolare, l'uso commerciale sarebbe stato legittimato ai sensi dell'articolo 6 delle NTA del PRG 1993 ("*.... I cambi d'uso senza opere su unità immobiliari avvenuti legittimamente prima del 07.04.1988 (data di adozione del PRG vigente) senza alcun atto abilitativo sono da considerarsi, ai fini della verifica degli usi regolati, come "acquisiti"*"), come attesterebbe una nota del Comune di Ancona del 7 maggio 2010.

Con l'istanza di permesso a costruire, afferma parte ricorrente, si mirava al frazionamento del locale commerciale posto al piano terra in due distinte unità, la prima di 875,06 mq, con locale retrostante ad uso deposito di 1.299,96 mq, quindi per complessivi 2.175,02 mq (6.525,06 mc); la seconda unità di 623,37 mq con locale retrostante ad uso deposito di 883,05 mq, per complessivi 1.506,42 mc.

La ricorrente afferma, in sintesi, che con il titolo edilizio in epigrafe, non vi sarebbe stato alcun cambio di destinazione d'uso e che il frazionamento non ha richiesto opere edilizie significative, pertanto non dovrebbero essere corrisposti oneri sulla base della superficie totale dell'unità originaria (si cita a supporto un parere della Regione Marche, n. 188 del 6 novembre 2011), ma, al limite, tali oneri andrebbero commisurati sulla sola parte effettivamente interessata al frazionamento.

In tal senso si sarebbe espresso anche il Comune di Ancona, che con il Regolamento per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione redatto ai sensi degli articoli 16 e 19 del DPR 380 del 2001, avrebbe previsto che in caso di frazionamento, gli oneri andrebbero calcolati sulla minore superficie.

In conclusione, parte ricorrente chiede, previo annullamento *in parte qua* del titolo in epigrafe, accertarsi che nulla era ed è dovuto dalla ricorrente per la pratica edilizia in questione; in subordine chiede di accertare e dichiarare la somma semmai effettivamente dovuta, che parte ricorrente ritiene essere in totale euro 59.473,46.

Si è costituito per resistere il Comune di Ancona, depositando memoria tre giorni prima dell'udienza, dunque tardivamente.

Alla pubblica udienza del 10 ottobre 2024, la causa è stata trattenuta in decisione.

La domanda principale proposta con il ricorso va disattesa, in forza di quanto affermato condivisibilmente dalla giurisprudenza, secondo cui con la "*divisione e frazionamento di una unità immobiliare in due o più unità, stante l'autonoma utilizzabilità delle stesse, si realizza un aumento dell'impatto sul territorio e sono dovuti i relativi oneri. (...) Ai fini dell'insorgenza dell'obbligo di corresponsione degli oneri concessori, è rilevante il verificarsi di un maggior carico urbanistico quale effetto dell'intervento edilizio, sicché non è neanche necessario che la ristrutturazione interessi globalmente l'edificio - con variazioni riguardanti nella loro interezza le parti esterne ed interne del fabbricato - ma è soltanto sufficiente che ne risulti comunque mutata la realtà strutturale e la fruibilità urbanistica, con oneri conseguentemente riferiti all'oggettiva rivalutazione dell'immobile e*

funzionali a sopportare l'aggiuntivo carico "socio - economico " che l'attività edilizia comporta, anche quando l'incremento dell'impatto sul territorio consegue solo a marginali lavori dovuti ad una divisione o frazionamento dell'immobile in due unità o fra due o più proprietari" (Consiglio di Stato sez. IV, 17/5/2012, n. 2838).

In caso analogo è stato, inoltre, affermato che la *"suddivisione dell'unico locale di vendita in due parti"* con *"erezione di tramezze e la modificazione degli ingressi"*, *"di per sé ha comportato un aumento del carico urbanistico imposto all'area"*, con conseguente inquadramento nella categoria edilizia della ristrutturazione e necessità dell'oneroso titolo edilizio (T.A.R. Piemonte sez. I, 26/11/2003, n.1675).

D'altra parte, l'intervento di frazionamento qui in rilievo, sicuramente non ricade, *ratione temporis*, nell'ambito applicativo delle modifiche apportate dal D.L. n. 133 del 2014, art. 17 comma 1 lett. b), n. 1 e 2, conv. in l. n. 164 del 2014, che hanno determinato l'ampliamento della categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, comprendendovi i frazionamenti non comportanti mutamento della volumetria complessiva e dell'originaria destinazione d'uso.

Dunque la domanda proposta in via principale, va rigettata, in quanto l'intervento oggetto del ricorso non può ritenersi gratuito, sotto il profilo edilizio.

La domanda proposta in subordine, va, di converso, accolta, poiché il carico urbanistico derivante dal frazionamento non pare possa ritenersi commisurato all'intera area, come effettuato dal Comune, pena la duplicazione del precedente carico in essere e legato all'esistente locale commerciale oggetto di frazionamento.

Può nella specie farsi applicazione del principio generale del *"conguaglio del contributo concessorio"*, ricavabile anche dalle disposizioni dell'art. 10, ultimo comma, L. 10/1977 e dell'art. 19, comma 3, d.P.R. 380/2001, per cui l'importo degli oneri deve essere calcolato con riferimento alla differenza tra quanto previsto per la nuova destinazione e quanto relativo alla precedente (cfr. Consiglio di Stato, sez. II, 17/6/2020, n. 3900).

Tale principio pare qui rilevante anche qualora non fosse nella specie configurabile alcuna variazione della destinazione d'uso, come conseguenza del p.d.c. 143/2010.

Espressione di tale principio incrementale è l'art. 13 (*"Suddivisione di unità immobiliari"*) del Regolamento per la determinazione degli oneri di urbanizzazione del Comune di Ancona il quale prevede che *"Nel caso di suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità, effettuata con interventi non riconducibili alla ristrutturazione edilizia, la parte sulla quale applicare gli oneri di urbanizzazione di cui alla prima riga della tabella C o in caso di edifici produttivi artigianali e industriali quelli di cui alla prima riga della tabella E, è quella relativa alle nuove unità immobiliari derivate di minore superficie"*.

Ne consegue l'annullamento degli atti impugnati ai fini del riesame della pratica edilizia in rilievo e della quantificazione degli oneri ad essa connessi.

Le spese possono essere compensate, sussistendone sufficienti ragioni dato il parziale accoglimento delle domande proposte.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei termini in motivazione.

Spese compensate.

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

Così deciso in Ancona nella camera di consiglio del giorno 10 ottobre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Renata Emma Ianigro, Presidente

Giovanni Rui, Consigliere

Fabio Belfiori, Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Fabio Belfiori

IL PRESIDENTE
Renata Emma Ianigro

IL SEGRETARIO