

Pubblicato il 06/02/2017

Sent. n. 184/2017

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 1330 del 2001, proposto da:

Motorauto di Cerri & Bertuccelli S.n.c., ora denominata Immobiliare di Cerri e Vettori & C. S.n.c., in persona del legale rappresentante p.t., società rappresentata e difesa dagli avvocati Roberto Righi, Antonio Vannucci Zauli e Elindo Buonaccorsi, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Roberto Righi in Firenze, via Lamarmora 14;

contro

Comune di Viareggio, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Maria Lidia Iascone, con domicilio presso la Segreteria T.A.R. in Firenze, via Ricasoli 40;

per l'annullamento,

previa sospensione,

- del provvedimento del 28 marzo 2001 del Dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio, nella parte in cui ha comunicato alla ricorrente che *"la DIA edilizia risulta onerosa e più precisamente in ragione di L.35.576.000 relativamente agli oneri di urbanizzazione (primaria L. 23.615.000; secondaria L. 11.961.000).... Inoltre in riferimento agli standards previsti per legge così come indicato nella delibera di Consiglio Comunale del 31 gennaio 2001 n. 9 si prevede che tali requisiti siano soggetti alla monetizzazione della area a parcheggio (previste dall'art. 108 e 109 del Regolamento edilizio) così come dai prezzi indicati nella determina dirigenziale n. 1488 del 29 giugno 2000 risulta onerosa e più precisamente L. 120.353.000"*;

- nonché, ove assuma carattere provvedimentale, della successiva comunicazione del Comune di Viareggio, ricevuta in data 22 maggio 2001, recante la motivazione giustificativa dell'atto impositivo;

- per quanto occorre possa ed in partibus quibus, per l'annullamento o disapplicazione delle deliberazioni del Consiglio Comunale di Viareggio 31 gennaio 2001 n. 9 e n. 10, in quanto applicate dal provvedimento 28 marzo 2001,

- degli artt. 107, 108 e 109 del vigente regolamento edilizio comunale;

e, quindi, per l'accertamento,

della non debenza, in tutto o in parte, degli oneri concessori nella misura pretesa dal Comune di Viareggio nel citato provvedimento 28 marzo 2001 con condanna del Comune di Viareggio alla loro restituzione comprensiva di interessi e rivalutazione monetaria sino al giorno del loro rimborso.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visto l'atto di costituzione della società "Immobiliare di Cerri e Vettori & C." snc, nuova denominazione sociale assunta dalla "Motorauto di Cerri & Bertuccelli" snc, quest'ultima originaria ricorrente;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 17 gennaio 2017 il dott. Giovanni Ricchiuto e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con il presente ricorso la società Motorauto di Cerri & Bertuccelli s.n.c. ha impugnato il provvedimento del Comune di Viareggio in data 28 marzo 2001, di richiesta degli oneri concessori per complessive Lire 35.576.000, nonché della somma di Lire 120.353.000, per la monetizzazione delle aree di parcheggio.

Detto provvedimento è successivo alla presentazione, in data 8 marzo 2001, di una DIA per la trasformazione della destinazione d'uso dell'immobile da artigianale in commerciale, mediante demolizione di una parete divisoria e destinazione di una superficie di 180 mq a vendita e la rimanente parte a magazzino, uffici e servizi.

Seguiva l'emanazione del provvedimento ora impugnato nell'ambito del quale si sostiene l'esistenza dei seguenti vizi:

1. si sarebbe in presenza di un mutamento di destinazione d'uso meramente funzionale che, in quanto tale, avrebbe dovuto essere qualificato "non oneroso", anche considerando che il Comune di Viareggio non avrebbe approvato il piano delle funzioni di cui alla L.reg. n. 39/1994;
2. il mutamento di destinazione d'uso non sarebbe urbanisticamente rilevante in quanto nell'area sarebbero ammesse sia la funzione commerciale che quella produttiva;
3. l'Amministrazione comunale avrebbe calcolato gli oneri concessori come se si fosse in presenza di una nuova costruzione con destinazione commerciale, mentre in realtà l'intervento sarebbe inquadrabile come ristrutturazione edilizia;
4. sarebbe indebita la richiesta di ottenere dalla ricorrente l'ulteriore somma di Lire 120.353.000, quali oneri di urbanistica commerciale conseguenti alla DIA;
5. risulterebbe non dovuta la somma corrispondente alla monetizzazione dei parcheggi di cui alla L. 122/1989, risultando dovuta solo la somma corrispondente alla monetizzazione di cui alla L. reg. 28/1999 (corrispondente alla sosta di relazione), adottata in attuazione del D. Lgs. 114/98.

Si è costituito il Comune di Viareggio e ha contestato le argomentazioni proposte evidenziando, in particolare, che l'intervento sarebbe stato correttamente qualificato come ristrutturazione edilizia, comportante un mutamento di destinazione d'uso con opere, circostanza quest'ultima che non poteva che determinare l'incremento del carico urbanistico e il calcolo degli oneri di urbanizzazione nella misura richiesta dal provvedimento ora impugnato.

Alla camera di consiglio del 12 luglio 2001, con ordinanza nr.818/2001, questo Tribunale ha respinto l'istanza cautelare.

In data 30 agosto 2009 si è costituita la società Immobiliare di Cerri e Vettori & C. snc, in conseguenza della nuova denominazione sociale assunta dalla società Motorauto di Cerri & Bertuccelli snc, quest'ultima originaria ricorrente.

Nel corso del giudizio tutte le parti hanno avuto cura di precisare le proprie argomentazioni, soprattutto per quanto concerne gli oneri corrispondenti alla monetizzazione degli spazi adibiti a parcheggio.

All'udienza del 17 gennaio 2017, uditi i procuratori delle parti costituite, il ricorso è stato trattenuto per la decisione.

DIRITTO

1. Il ricorso è infondato e va respinto.

1.1 Con il primo, il secondo e il terzo motivo si sostiene che si sarebbe in presenza di un mutamento di destinazione d'uso meramente funzionale che, in quanto tale, avrebbe dovuto considerarsi non

oneroso, risultando irrilevante, ai fini della qualificazione dell'intervento, l'avvenuta demolizione di una parete interna.

Tutti i tre motivi sono infondati.

1.2 In primo luogo è necessario evidenziare che l'intervento di cui alla DIA sopra citata ha per oggetto il cambio di destinazione dell'immobile, da artigianale in commerciale e, quindi, tra categorie urbanistiche autonome e distinte, considerando la differente tipologia di servizi correlati agli insediamenti che caratterizzano dette categorie.

L'art. 4 LR 39/94 considera, come mutamenti delle destinazioni d'uso rilevanti, i passaggi dalle categorie industriale e artigianale a quella commerciale, circostanza quest'ultima che va correlata al fatto che, nel caso di specie, il mutamento di destinazione d'uso è relativo all'intera superficie del fabbricato.

Dall'esame della stessa DIA è, poi, possibile evincere che l'abbattimento del muro divisorio è funzionale al cambio di destinazione, risultando finalizzato a delimitare l'area di vendita della nuova destinazione commerciale e, quindi, dalla porzione di immobile aperta al pubblico a quella adibita a magazzino di pertinenza.

Ciò premesso è del tutto evidente come non abbia rilievo l'asserita "*modesta quantità e qualità delle opere edilizie*" atteso che proprio la realizzazione di queste ultime è il presupposto per il mutamento di destinazione d'uso.

1.3 Altrettanto irrilevante è il riferimento all'art. 3 della L. reg. 39/94, nella parte in cui prevede la facoltà dei Comuni di dotarsi del "piano delle funzioni" per consentire il cambio di destinazione d'uso senza opere e ciò, in quanto nel caso di specie siamo in presenza di un cambio di destinazione con opere e con incremento del carico urbanistico.

In presenza di un mutamento di destinazione d'uso tra categorie autonome l'Amministrazione comunale non poteva quindi che applicare la circolare regionale n. 767/2000, nella parte in cui prevede il pagamento degli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione nel caso di interventi che comportano un aumento di carico urbanistico.

1.4 Risulta incontestato che la destinazione commerciale ai sensi del D.M. n.1444/1968 prevede standard urbanistici maggiori rispetto alla destinazione artigianale.

Detta impostazione è stata fatta propria, di recente, anche dal Legislatore nazionale che con il D.L. 12 settembre 2014, n. 133 (c.d. sblocca Italia) ha considerato "urbanisticamente rilevante" il mutamento di destinazione d'uso intervenuto tra le categorie di cui si tratta, proprio in ragione della differenza sostanziale della tipologia degli esercizi che le caratterizzano.

La necessità di adeguare gli oneri di urbanizzazione al nuovo uso assentito è da ricercare nell'esigenza di evitare che il contributo possa essere evaso tutte le volte che la nuova tipologia assegnata all'immobile avrebbe comportato, già dall'origine, un più oneroso regime contributivo urbanistico (in questo senso è il T.A.R. Toscana Firenze Sez. III, 14-02-2013, n. 243).

Il presupposto per il pagamento dei contributi di urbanizzazione è, peraltro, una conseguenza della domanda di una maggiore dotazione di servizi nell'area di riferimento, che sia indotta dalla destinazione d'uso concretamente impressa all'immobile, determinando una variazione quantitativa e qualitativa del carico urbanistico.

1.5. La modifica della destinazione d'uso, dunque, non può che comportare l'imposizione del pagamento della differenza, tra, gli oneri di urbanizzazione dovuti per la destinazione originaria e quelli dovuti per la nuova destinazione successivamente autorizzata.

1.6 Da ultimo va evidenziato che nella fattispecie di cui si tratta, e contrariamente a quanto affermato dalla ricorrente, il calcolo degli oneri di urbanizzazione è stato posto in essere qualificando l'intervento come ristrutturazione e, non, come nuova costruzione.

1.7 Le censure sopra citate sono, pertanto, infondate e vanno respinte.

2. Altrettanto da respingere sono il quarto e il quinto motivo con i quali si contesta la richiesta di ottenere l'ulteriore somma di Lire 120.353.000, corrispondente alla monetizzazione dei parcheggi di cui alla L. 122/1989 e di cui alla L. reg. 28/1999.

2.1 In realtà la ricorrente non adduce l'esistenza di una disposizione di legge o di regolamento idonea a inficiare il calcolo posto in essere, limitandosi ad affermare genericamente l'avvenuta duplicazione delle superfici da monetizzare.

E', peraltro, evidente che le sopra citate tipologie di parcheggi rispondono a finalità del tutto differenti che legittimano un computo distinto e separato delle singole superfici.

2.2 Gli standard a parcheggio e verde, di cui al D.M.1444, hanno natura pubblica e le relative aree devono essere reperite obbligatoriamente in quantità variabile a seconda della destinazione e cedute al Comune, costituendo un parametro essenziale per la quantificazione del carico urbanistico.

La L. n.122/89 (c.d. Legge Tognoli), al contrario, si riferisce alla sosta c.d. residenziale delle singole unità immobiliari, disciplina quest'ultima che, nel prevedere l'obbligo di parcheggi privati per le nuove costruzioni, è applicabile anche agli esercizi commerciali che insistono su una determinata area (T.A.R. Campania Salerno Sez. II, 26-05-2011, n. 1008).

Si consideri, inoltre, che i parcheggi privati di cui all'articolo 9 della L. 122 del 1989, sono di proprietà privata, riservati agli abitanti delle unità residenziali e sono asserviti all'immobile con vincolo di pertinenzialità.

Al contrario, i parcheggi di cui alla sosta di relazione fanno riferimento ad un'area pubblica al fine di destinare l'occupazione di una determinata superficie in conseguenza dell'utilizzo di una determinata area.

2.3 Per quanto concerne la sosta di relazione, l'art. 6 del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, consente che siano le Regioni a procedere alla fissazione dei criteri riferiti al settore commerciale, affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino, tra l'altro, "quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita" (comma 2, lett. c).

La Regione Toscana con la legge 7 febbraio 2005, n. 28, agli artt. 4 e 6, ha rinviato ad un regolamento regionale la fissazione delle dotazioni e delle caratteristiche dei parcheggi e degli standard, poi adottato con la delibera del 26.7.1999, n. 233.

L'art. 10 di detto regolamento ha determinato la dotazione di parcheggi necessari per consentire l'insediamento di strutture commerciali, prevedendo, oltre al rispetto degli standard fissati per ogni zona omogenea dal D.M.1444/68, due tipologie di parcheggi: a) i parcheggi per la sosta stanziale di cui alla legge 122/89 e quelli di relazione ai sensi della sopracitata legge regionale.

2.4 Ne consegue che, non solo la disposizione citata legittima la richiesta cumulativa del pagamento di detti oneri, ma nel contempo, risulta corretto anche il procedimento che ha portato l'Amministrazione a disporre la monetizzazione delle aree di cui si tratta.

Detta monetizzazione è disciplinata dall'art. 109 del regolamento edilizio comunale che espressamente prevede la possibilità di superare la mancata cessione delle aree di cui si tratta con il pagamento al Comune del corrispettivo del costo di esproprio.

3. In conclusione l'infondatezza di tutte le censure proposte comporta il rigetto del ricorso in quanto infondato.

La particolarità della fattispecie consente di compensare le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Compensa le spese del presente giudizio.

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 17 gennaio 2017 con l'intervento dei magistrati:

Rosaria Trizzino, Presidente

Riccardo Giani, Consigliere

Giovanni Ricchiuto, Primo Referendario, Estensore

L'ESTENSORE
Giovanni Ricchiuto

IL PRESIDENTE
Rosaria Trizzino

IL SEGRETARIO