

Pubblicato il 13/04/2017

Sent. n. 256/2017

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 164 del 2017, proposto da:

Luigi Atzori e Antonina Frau, rappresentati e difesi dall'avvocato Matteo Atzeni, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Mauro Schirra in Cagliari, via Campidano n. 36;

contro

Comune di Oristano, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Gianna Caccavale, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Sergio Cassanello in Cagliari, via Loru n. 4;

per l'annullamento

previa sospensione, della nota del Dirigente del Servizio Edilizia Privata del Comune di Oristano 14.02.2017 e della nota del Dirigente Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Oristano 14.07.2016, emesse nel contesto della pratica edilizia n. 108/2016 – codice SUE 487; (ove occorra) della Deliberazione del Commissario Straordinario del Comune di Oristano n. 16 del 27.09.2011, nella parte in cui stabilisce le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione in caso di ristrutturazioni e di modifica di destinazione d'uso da destinazioni specifiche di zona ad altre destinazioni;

per l'accertamento

del diritto dei ricorrenti a corrispondere gli oneri di urbanizzazione quantificati non sull'intero fabbricato ma nella misura del solo incremento del carico urbanistico apportato allo stato preesistente dalle opere e lavori di cui alla domanda di accertamento di conformità presentata in data 24.03.2016.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 12 aprile 2017 il dott. Francesco Scano e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

In data 4.1.2016 i signori Luigi Atzori e Antonina Frau presentavano all'amministrazione comunale istanza per il cambio di destinazione d'uso in deroga, ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis D.P.R. n. 380/2001, relativa ad un immobile di loro proprietà sito ad Oristano in Via Liguria n. 60. Detta

operazione si rendeva necessaria in quanto, sin dal gennaio 2016, nel fabbricato si trovavano ubicati gli uffici dell'ARPAS, in virtù di un contratto di locazione stipulato tra l'Agenzia Regionale ed i ricorrenti medesimi, mentre la destinazione d'uso autorizzata dell'immobile risultava essere fin dal 1976 a magazzini e abitazione.

Con Deliberazione n. 18 del 23.02.2016, il Consiglio Comunale assentiva il mutamento di destinazione, subordinando tuttavia il rilascio del titolo richiesto alla sanatoria di alcune irregolarità edilizie (ridotto incremento volumetrico e di superficie coperta, e alcune opere interne necessarie all'ARPAS per fruire degli spazi).

Alla luce di tale prescrizione, i ricorrenti, in data 24.3.2016, presentavano al Comune resistente domanda di accertamento di conformità e contestuale cambio di destinazione d'uso in deroga.

Con nota del 14.7.2016, l'Ufficio tecnico del Comune di Oristano dava riscontro positivo all'istanza, richiedendo, ai fini del rilascio del titolo, documentazione integrativa e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione dovuti per il cambio di destinazione e l'ampliamento dell'immobile.

Nonostante le osservazioni dei ricorrenti sulla quantificazione dei suddetti oneri concessori, l'Amministrazione confermava la propria valutazione con nota del Dirigente del Settore Sviluppo del Territorio del 14.2.2017.

Col ricorso in esame, notificato l'11.3.2017 e depositato il 17.3.2017, i signori Atzori e Frau, hanno impugnato gli anzidetti provvedimenti comunali del 24.7.2016 e del 14.2.2017, nella parte in cui quantificano gli oneri di urbanizzazione, per l'ampliamento e la modifica della destinazione d'uso autorizzati nell'immobile di loro proprietà, rapportandoli al complessivo carico urbanistico dell'intero fabbricato.

Nell'assunto dei ricorrenti gli oneri concessori suddetti andavano computati sulla base del solo incremento di carico urbanistico che le opere in sanatoria avevano apportato, scomputato quindi l'impatto urbanistico della edificazione preesistente; concludevano quindi chiedendo l'annullamento dei provvedimenti impugnati e l'accertamento del diritto degli stessi a corrispondere gli oneri di urbanizzazione quantificati sul solo incremento del carico urbanistico apportato alle opere preesistenti, con vittoria delle spese.

Per resistere al ricorso si è costituito il Comune di Oristano che ne ha chiesto il rigetto, vinte le spese, sostenendo che il computo degli oneri concessori sia stata correttamente effettuato dall'amministrazione in rapporto al complessivo carico urbanistico dell'edificio, il quale fin dal 1976 era stato di fatto destinato ad uso d'uffici, senza che fossero stati versati i relativi oneri di urbanizzazione, introdotti soltanto con la Legge Bucalossi n. 10 del 1977 e, pertanto, ai tempi non previsti.

Il ricorso è fondato e merita accoglimento.

In linea generale, giova al riguardo rimarcare che, gli oneri di urbanizzazione assolvono alla prioritaria funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona, con la precisazione che per aumento del carico urbanistico deve intendersi tanto la necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione, quanto l'esigenza di utilizzare più intensamente quelle già esistenti.

È pertanto pienamente condivisibile il principio, ripetutamente affermato dalla giurisprudenza amministrativa, secondo cui, "qualora il progetto riguardi la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di un edificio preesistente, il suo impatto è destinato ad incidere su una zona già urbanizzata, per cui la sua incidenza sarà data dalla consistenza del nuovo intervento, con conseguente sussistenza del correlativo onere contributivo in ragione del solo incremento del carico urbanistico, detratto l'impatto già esistente." (Cons. St., Sez. V, 13 maggio 2014, n. 2437)

Orbene, risalendo la costruzione dell'immobile di cui è causa al 1976, ossia ad un'epoca in cui non vigeva ancora l'istituto del contributo concessorio, introdotto nell'ordinamento urbanistico con la Legge Bucalossi n. 10 del 1977, "il relativo onere deve ritenersi assolto virtualmente, giacché, in difetto di un'imputazione virtuale del pregresso, alla sopravvenuta disciplina impositiva verrebbe data un'inammissibile applicazione retroattiva." (Consiglio di Stato, sez. VI, 02/07/2015, n. 3298).

Ne consegue che, nel caso di specie, il contributo per gli oneri di urbanizzazione deve essere computato al solo incremento di carico urbanistico che le opere in sanatoria hanno apportato, sottratto l'importo imputabile al carico urbanistico generato dall'edificio preesistente, in quanto, risalendo la costruzione originaria ad un periodo antecedente alla Legge Bucalossi n. 10 del 1977, che ha introdotto l'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.

Deve pertanto concludersi per l'accoglimento del ricorso e l'annullamento degli atti impugnati.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vanno liquidate nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto,

lo accoglie e, per l'effetto, annulla i provvedimenti impugnati.

Condanna il Comune di Oristano al pagamento delle spese del giudizio in favore dei ricorrenti, che liquida nella complessiva somma di € 2500,00 (duemilacinquecento/00), oltre accessori di legge e rimborso del contributo unificato.

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

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 12 aprile 2017 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Scano, Presidente, Estensore

Marco Lensi, Consigliere

Giorgio Manca, Consigliere

IL PRESIDENTE, ESTENSORE

Francesco Scano

IL SEGRETARIO