

Pubblicato il 12/09/2018

Sent. n. 696/2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 562 del 2017, proposto da: Caemar R.E. S.r.l. e Bisciuetta S.r.l., rappresentate e difese dagli avv. Giovanni Gerbi ed Elisabetta Caorsi, presso i quali sono elettivamente domiciliate nel loro studio in Genova, via Roma, 11/1;

contro

Comune di Genova, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Luca De Paoli, presso il quale è elettivamente domiciliato negli uffici della civica Avvocatura in Genova, via Garibaldi, 9;

per l'accertamento

della non debenza del contributo (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) in relazione all'intervento di "frazionamento in due unità" dell'immobile sito in Genova, Via Marussig, civico 4 (piano fondi del caseggiato civico 10 di Via Quinto), di cui alla DIA 14 agosto 2009 (pratica n. 4689/2009),

e per l'annullamento

della nota 22 maggio 2017, prot. 173735, con la quale il Dirigente del Settore Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Genova ha chiesto il pagamento "del contributo di costruzione che doveva essere corrisposto all'epoca della presentazione della denuncia di inizio attività";

di ogni altro atto antecedente, preparatorio, presupposto e comunque connesso ed in particolare, occorrendo, della nota 3 luglio 2017 con la quale lo stesso Dirigente ha comunicato "di confermare il contenuto della nota" 22 maggio 2017, prot. 173735.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 luglio 2018 il dott. Richard Goso e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Le Società ricorrenti sono proprietarie, dal 2010, dell'immobile indicato in epigrafe, sito al piano fondi di uno stabile residenziale costruito in forza di licenza edilizia rilasciata nel 1951 e variante del 1953.

In data 14 agosto 2009, una delle due Società (la Caemar R.E. S.r.l.), nella sua veste di promissaria acquirente dell'unità immobiliare in questione, aveva presentato una DIA per il frazionamento in due unità distinte.

Con atto del 9 dicembre 2010, il Comune di Genova ha certificato l'agibilità dei locali risultanti dal frazionamento.

In seguito, con nota del 22 maggio 2017, il Comune ha contestato la mancata corresponsione del contributo di costruzione, per un importo complessivo di € 51.781,78, dovuto per la trasformazione di una parte dell'immobile da autorimessa a locale commerciale.

Ritiene l'Amministrazione che il cambio d'uso si sarebbe concretizzato soltanto a seguito della DIA: in precedenza, l'intera unità immobiliare era classificata come autorimessa (C6) e non risultava che fosse stata stabilmente utilizzata per l'esercizio di attività commerciali.

Con ricorso notificato il 18 luglio 2017 e depositato il successivo 9 agosto, le Società interessate hanno impugnato il menzionato atto comunale e chiesto che venga accertata la non debenza del contributo.

Sostengono le ricorrenti che l'unità immobiliare di che trattasi avrebbe avuto destinazione commerciale fin dall'origine.

In ogni caso, tale destinazione si sarebbe consolidata, a partire dalla metà degli anni '60, per effetto dell'utilizzo concreto dell'immobile che, dapprima, aveva ospitato una vendita di motociclette, poi un mobilificio, infine un deposito di pompe funebri.

Ne consegue che, non essendo intervenuto alcun mutamento di destinazione d'uso, sarebbe ingiustificata la pretesa contributiva del Comune.

Con memoria depositata in prossimità dell'udienza di trattazione, il Comune di Genova, già costituitosi formalmente in giudizio, argomenta nel senso dell'infondatezza del ricorso.

Parte ricorrente ha depositato una memoria di replica.

Il ricorso, quindi, è stato chiamato alla pubblica udienza del 11 luglio 2018 e ritenuto in decisione.

DIRITTO

Nella qualità di proprietarie delle unità immobiliari derivate dal frazionamento realizzato in forza di DIA del 14 agosto 2009, le Società ricorrenti si oppongono alla pretesa relativa al pagamento del contributo di costruzione dovuto per il cambio di destinazione d'uso, da autorimessa a commerciale, di una parte dei locali.

Esse chiedono che sia accertata la non debenza del contributo in quanto l'originario titolo edilizio avrebbe già previsto la destinazione commerciale, successivamente consolidatasi per effetto dell'utilizzo concreto di cui costituisce prova la comunicazione di opere interne presentata in data 24 aprile 1997 dalla precedente proprietà.

Invertendo l'ordine delle questioni prospettate dalla parte ricorrente, il Collegio rileva, innanzitutto, che non è stata dimostrata la natura non pertinenziale dell'originaria autorimessa.

In ogni caso, non possono nutrirsi dubbi circa la rilevanza urbanistica dell'intervento che comporti il mutamento di destinazione d'uso di un immobile da autorimessa, sia pure non pertinenziale, a commerciale (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 26 febbraio 2015, n. 974).

Tale intervento comporta, infatti, il passaggio tra categorie urbanisticamente differenti, con un aggravio del carico urbanistico che integra il presupposto per il pagamento degli oneri relativi alla nuova destinazione.

Occorre accertare, quindi, se l'immobile delle ricorrenti avesse effettiva destinazione commerciale prima del 2009.

Nell'ordinamento della Regione Liguria, la destinazione d'uso degli immobili va individuata sulla base dei criteri previsti dall'art. 13, comma 2, della legge 6 giugno 2008, n. 16, che, nel testo vigente *ratione temporis* (al momento di presentazione della DIA), stabiliva: "*Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di*

indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente".

E' stato precisato che tale disposizione configura un sistema "a cascata", "*per cui si dà in primo luogo la prevalenza agli atti pubblici dai quali risulta la destinazione legale, solo in caso di totale assenza, consente di far riferimento ad elementi integrativi, ma pur sempre e solo risultanti da atti giuridici, cioè con documenti di prova preesistenti e non formati per l'occasione*" (Cons. Stato, sez. IV, 26 marzo 2013, n. 1712).

In assenza dei predetti elementi, la destinazione d'uso va determinata sulla base del "primo accatastamento" e, in ulteriore subordine, con riguardo alle caratteristiche strutturali dell'immobile. Nel caso in esame, la documentazione in atti non è idonea a rivelare l'esistenza di una pregressa destinazione commerciale.

L'originaria licenza edilizia del 1951 e la variante del 1953, infatti, nulla indicavano circa la destinazione d'uso del piano fondi dello stabile assentito, mentre i certificati di abitabilità rilasciati nel 1953 e nel 1954 non comprendevano detto piano (ivi definito interrato o seminterrato).

Si trattava, pertanto, di spazi privi dei requisiti minimi atti a consentire la prolungata permanenza di persone richiesta dalla destinazione commerciale.

In secondo luogo, la comunicazione di opere interne 24 aprile 1997 attesta che l'immobile è adibito "*ad attività commerciale per deposito e approntamento feretri*" da parte dell'impresa conduttrice dei locali.

Tale utilizzo era limitato ad una parte degli spazi del piano fondi e, non implicando l'accesso di clientela, non comportava un carico urbanistico maggiore di un'autorimessa.

Il locale adibito a deposito feretri, peraltro, non era neppure contiguo alla sede dell'attività commerciale dell'impresa di pompe funebri, sicché risulta evidente l'aggravio urbanistico relativo all'incremento dei flussi di traffico determinato dalla successiva destinazione a vendita al dettaglio.

Va richiamata, infine, la comunicazione di opere interne presentata dalla promissaria acquirente Caemar R.E. S.r.l. in data 10 agosto 2009, nella quale si dichiara che l'immobile è attualmente adibito ad autorimessa.

A fronte di tali risultanze documentali, non rilevano gli elementi di fatto allegati dalla parte ricorrente per dimostrare il pregresso utilizzo commerciale dei locali in questione in quanto, come già precisato, la destinazione d'uso di un immobile deve essere prioritariamente determinata sulla base dei pertinenti titoli abilitativi edilizi o, comunque, di provvedimenti amministrativi.

Fermo restando che è stata solamente affermata, ma non dimostrata, l'esistenza di un'attività di vendita di motociclette, mentre la difesa comunale ha chiarito, con il supporto di adeguata documentazione a comprova, che l'attività di vendita di mobili, cui fa riferimento una generica dichiarazione postuma del conduttore dei locali, non era svolta presso l'unità immobiliare per cui è causa, sita in via Quinto n. 10, bensì nel limitrofo immobile di via Quinto n. 18C.

Per tali ragioni, deve conclusivamente ritenersi che la destinazione d'uso dell'immobile in questione sia effettivamente mutata (da autorimessa a commerciale) soltanto a seguito della DIA presentata nel 2009, sicché è legittima la pretesa comunale inerente alla corresponsione del contributo di costruzione.

Il ricorso, pertanto, è infondato e deve essere respinto.

Le spese di lite possono essere eccezionalmente compensate fra le parti in causa, in ragione della complessità della vicenda controversa e delle peculiarità che la caratterizzano.

P.Q.M.

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

Spese compensate.

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

Così deciso in Genova nella camera di consiglio del giorno 11 luglio 2018 con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Daniele, Presidente

Richard Goso, Consigliere, Estensore

Elena Garbari, Referendario

L'ESTENSORE

Richard Goso

IL PRESIDENTE

Giuseppe Daniele

IL SEGRETARIO