

Pubblicato il 23/10/2019

Sent. n. 1126/2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 179 del 2017, proposto da [omissis], rappresentata e difesa dall'avvocato Stefano Bigolaro, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Padova, Gall. G. Berchet n. 8; contro

Comune di Fiesso D'Artico e Unione dei Comuni Città della Riviera del Brenta, rappresentati e difesi dall'avvocato Domenico Chinello, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in Mirano, Calle Ghirardi, 15;

per l'accertamento

- dell'illegittimità della determinazione del contributo di costruzione effettuata dal Responsabile del Settore Tre Edilizia Privata – Urbanistica del Comune di Fiesso d'Artico (VE) con note del [omissis] prot. [omissis], nonché della nota di rigetto del [omissis] prot. [omissis], come ribadite da ultimo con nota del [omissis] prot. [omissis], in relazione alla SCIA presentata da [omissis] il [omissis] con il prot. [omissis] per il restauro e la riqualificazione funzionale della “barchessa” di [omissis] sita in Fiesso d'Artico (VE), in via [omissis] n. [omissis];

- dell'applicabilità all'intervento di cui trattasi del contributo di costruzione riferito al cambio di destinazione d'uso dall'originaria destinazione produttiva (ad opificio) a quella di progetto turistico – ricettiva, anziché al cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico - ricettiva, come preteso dall'Amministrazione comunale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Comune di Fiesso D'Artico e dell'Unione dei Comuni Città della Riviera del Brenta;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 18 luglio 2019 il dott. Stefano Mielli e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

[omissis] espone di aver acquistato nel 2012 la “barchessa” di [omissis], complesso del XVII secolo soggetto a vincolo ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e di aver presentato in data [omissis] una segnalazione certificata di inizio attività per il restauro e il recupero funzionale della barchessa, per destinarla ad uso turistico alberghiero.

Il Comune di Fiesso d'Artico con nota prot. n. [omissis] del [omissis] ha comunicato che l'intervento deve ritenersi soggetto al pagamento del contributo di costruzione perché comportante la

modificazione della destinazione d'uso dell'immobile da residenziale a turistico ricettivo, chiedendo il pagamento della somma di € 55.178,50.

Con il ricorso in epigrafe tale nota, unitamente ad altre con le quali il Comune aveva già comunicato di ritenere dovuto il pagamento del contributo e rigettato l'istanza di revisione in autotutela della richiesta, è impugnata con un unico motivo con il quale la parte ricorrente contesta la violazione dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, l'erroneità dei presupposti, la contraddittorietà e l'incongruità manifesta perché il Comune non ha tenuto conto di alcuni elementi che comprovano che non è dovuto il contributo di costruzione.

In particolare la parte ricorrente rileva che l'immobile per oltre 50 anni ha avuto la destinazione produttiva, perché utilizzato per la produzione di liquori dal 1934 al 1954, e per l'imbottigliamento e la vendita del vino dal 1954 al 1987, salvo poi rimanere di fatto inutilizzato e sfitto, con la conseguenza che il Comune dovrebbe concludere per la non onerosità dell'intervento in quanto l'immobile, prima di essere adibito all'uso turistico ricettivo, aveva già un uso produttivo.

Pertanto, prosegue la parte ricorrente, il Comune erra una prima volta nel considerare come decisiva la classificazione catastale del manufatto in C/2 "magazzini e locali di deposito", variata dalla precedente proprietà nel 2002 rispetto all'originaria destinazione D/1 "opificio", senza tener conto che tale classificazione ha valore solamente ai fini tributari e non ai fini urbanistico edilizi, ed erra una seconda volta nell'attribuire all'immobile classificato come magazzino – deposito una destinazione residenziale.

Sotto quest'ultimo profilo, prosegue la parte ricorrente, il Comune qualifica la barchessa come struttura pertinenziale ed accessoria alla villa, senza tuttavia considerare che storicamente la "villa veneta" nasce come complesso agricolo produttivo funzionale all'azienda agraria, per cui dovrebbe ritenersi piuttosto che è la "villa" ad essere complementare alla barchessa, e che l'immobile ha sempre avuto ed ha tuttora una sua autonomia rispetto alla villa, dato che è appartenuto a diversi proprietari. Si è costituito in giudizio il Comune di Fiesso d'Artico replicando puntualmente alle censure proposte e concludendo per la reiezione del ricorso.

Alla pubblica udienza del 18 luglio 2019, la causa è stata trattenuta in decisione.

Il ricorso è infondato e deve essere respinto perché nel caso di specie il Comune ha fondato la propria determinazione su consolidati principi giurisprudenziali dai quali non emergono elementi per discostarsi.

La destinazione d'uso è un elemento che qualifica i beni immobili e risponde a precisi scopi di interesse pubblico, di pianificazione o di attuazione della pianificazione, in quanto individua i beni sotto il profilo funzionale, specificando le destinazioni fissate dagli strumenti urbanistici in considerazione della qualità e quantità degli standard necessari a seconda della specifica destinazione. La giurisprudenza ha costantemente affermato (cfr. da ultimo Tar Veneto, Sez. II, 15 luglio 2019, n. 835; nello stesso senso Consiglio di Stato, Sez. IV, 26 marzo 2013, n. 1712; Tar Valle d'Aosta, Sez. I, 19 settembre 2013, n. 62; Tar Liguria, Sez. I, 11 luglio 2011, n. 1086; Tar Puglia, Bari, Sez. II, 23 novembre 2009, n. 2898), che "la destinazione d'uso giuridicamente rilevante di un immobile è unicamente quella prevista da atti amministrativi pubblici, di carattere urbanistico o catastale, dovendosi del tutto escludere il rilievo di un uso di fatto che in concreto si assume sia stato praticato sull'immobile, risultante da circostanza di mero fatto; tale uso, quantunque si sia protratto nel tempo, è comunque inidoneo a determinare un consolidamento di situazioni ed a modificare ex se la qualificazione giuridica dell'immobile (arg. ex Cons. Stato, sez. IV, 26 marzo 2013, n. 1712; T.A.R. Valle d'Aosta, sez. I, 19 settembre 2013, n. 62)" con la precisazione che in assenza o indeterminatezza del titolo, vale la classificazione risultante da altri documenti probanti (cfr. Tar Campania, Napoli, Sez. III, 5 maggio 2016, n. 2243).

La giurisprudenza si è orientata nel senso di riconoscere esclusiva preminenza agli elementi formali relativi alla destinazione dell'immobile, a causa dell'impossibilità, per le autorità di controllo, di accertare ex post quale fosse effettivamente l'uso di fatto dell'immobile nel passato, dato che si tratta di un elemento di conoscenza che è nell'esclusiva disponibilità del proprietario.

Nel caso di specie il Comune ha tenuto conto dell'ultima destinazione d'uso dell'immobile risultante dai dati catastali modificati su iniziativa dell'allora proprietario che ha classificato l'immobile come C/2 "magazzini e locali di deposito", e dei dati emersi dall'esame degli atti di trasferimento della proprietà dell'immobile in cui lo stesso è descritto come "composto da abitazione e magazzini deposito di pertinenza (barchesse) con cortile esclusivo" (tale descrizione è contenuta nella denuncia attestante l'avvenuto trasferimento del 24 gennaio 2012, nell'atto di conferma del 26 marzo 2012, nonché nella dichiarazione resa ai fini dell'imposta municipale).

La tesi della parte ricorrente che, per contestare la natura pertinenziale della barchessa, richiamandosi all'origine storica della villa veneta come funzionale all'attività agricola, giunge ad affermare che è la villa veneta a dover essere dichiarata come pertinenziale alla barchessa e non il contrario, non persuade e non rileva in questa sede, perché, come è noto, rispetto alla sua origine storica, la villa veneta si è evoluta nel tempo e, come correttamente affermato dal Comune nella nota prot. n. [omissis] del [omissis], con cui ha respinto l'istanza di revisione in autotutela della precedente determinazione, la barchessa per la sua conformazione e la sua struttura architettonica divenuta nel tempo parte integrante al corpo principale della villa veneta, ha finito per acquisire una natura accessoria e pertinenziale alla villa contigua, e a tale caratteristica della barchessa si riferisce anche la citazione con cui esordisce la relazione storico illustrativa del progetto autorizzato dalla Soprintendenza (cfr. doc. 19 allegato al ricorso), ove viene evidenziato che "in un lotto di media estensione e sulla sponda sinistra del naviglio del Brenta si dispone la settecentesca villa *con le sue notevoli pertinenze*: le due ali laterali e le due imponenti adiacenze rustiche poste perpendicolarmente al corpo padronale e formanti con quest'ultimo un'ampia corte antistante il fronte posteriore".

Ne consegue che, posto che come sopra ricordato per regola generale la destinazione d'uso giuridicamente rilevante di un immobile è unicamente quella prevista da atti amministrativi pubblici, di carattere urbanistico o catastale ovvero quella risultante da altri documenti probanti, perché altrimenti dando rilievo alla destinazione di fatto si riconoscerebbe in capo al privato l'esercizio di un potere di qualificazione dell'uso incontrollabile perché non verificabile a posteriori, le conclusioni cui è pervenuto il Comune nel caso di specie appaiono prive di vizi logici, in quanto l'immobile è stato accatastato come magazzino e locale di deposito nel 2002 e qualificato come "abitazione magazzini deposito di pertinenza (barchesse)" nella documentazione proveniente dalla stessa parte (cfr. l'atto notarile di divisione, la denuncia di trasferimento della proprietà per l'esercizio dell'eventuale c.d. prelazione artistica, l'atto di conferma del trasferimento della proprietà a seguito del mancato esercizio del diritto di prelazione reso con atto notarile nonché la dichiarazione resa ai fini IMU di cui ai docc. 12, 13, 14 e 15 allegati alle difese del Comune).

Il ricorso pertanto deve essere respinto.

Per il principio della soccombenza le spese sono poste a carico della parte ricorrente nella misura indicata nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo respinge.

Condanna la parte ricorrente alla rifusione delle spese di lite in favore del Comune di Fiesso d'Artico liquidandole nella somma di € 3.000,00 a titolo di competenze e spese oltre ad iva e cpa.

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

Così deciso in Venezia nella camera di consiglio del giorno 18 luglio 2019 con l'intervento dei magistrati:

Alberto Pasi, Presidente

Stefano Mielli, Consigliere, Estensore

Daria Valletta, Referendario

L'ESTENSORE
Stefano Mielli

IL PRESIDENTE
Alberto Pasi

IL SEGRETARIO