

Publicato il 28/02/2017

N. 00156/2017 REG.PROV.COLL.

N. 01132/2012 REG.RIC.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Emilia Romagna

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1132 del 2012, proposto da:

XX S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa dagli avv.ti XXXX, con domicilio eletto presso lo studio del terzo in Bologna, via XXXX, XX;

contro

Comune di Castel San Pietro Terme, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avv. XXXX XXXX, con domicilio eletto presso il suo studio in Bologna, via XXXX, X;

nei confronti di

XXX XXXX XXX S.r.l. non costituita in giudizio;

per l'accertamento

della gratuità delle denunce di inizio attività, presentate allo sportello SUAP in data 12/11/2009 e in data 15/02/2010, e per la conseguente condanna dell'Amministrazione comunale alla restituzione alla ricorrente di quanto indebitamente versato a tale titolo, maggiorato degli interessi legali dalla data di avvenuto pagamento sino alla effettiva restituzione e della rivalutazione monetaria;

previo, occorrer possa, annullamento

del provvedimento del 9 agosto 2012, notificato in data 27 settembre 2012, avente ad oggetto "DIA n. AP505/2011 (presentata allo sportello SUAP in data 12/11/2009 PG: 26791) e DIA AP506/2011 (presentata allo sportello SUAP in data 15/02/2010 PG n. 3668) trasmessa a questo servizio in data 18/11/2011 - risposta alle osservazioni presentata in data 14/02/2012 protocollo n. 2539", mediante il quale il Comune di Castel San Pietro Terme ha richiesto alla ricorrente il versamento di un importo pari a €19.925,87 a titolo di oneri di urbanizzazione, nonché la presentazione di una dichiarazione di un progettista abilitato circa la conformità delle opere realizzate alla normativa urbanistica ed edilizia di Castel San Pietro, con qualificazione dell'intervento ristrutturazione edilizia, con divisione di unità immobiliari e di tutti gli atti ad essi presupposti, consequenziali o comunque connessi ed, in particolare, della nota protocollo del 23 gennaio 2012;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Castel San Pietro Terme;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 8 febbraio 2017 il dott. Ugo De Carlo e uditi per le parti i difensori XXX XXXX e XXXX XXXX;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

La società ricorrente è proprietaria di un cospicuo complesso immobiliare con destinazione d'uso logistica realizzato nel 2005 e suddiviso in tre sub-comparti dati in locazione a due diverse società.

In data 12.11.2009 veniva presentata una DIA per lavori di manutenzione straordinaria del comparto 1.3 dato in locazione alla s.r.l. XXX, consistenti nella realizzazione di uffici, spogliatoi uomini/donne e di una pensilina esterna per favorire l'attività di XXX.

A seguito di un sopralluogo effettuato ad altri finii funzionari comunali ritenevano che l'intervento effettuato con la DIA andasse qualificato come ristrutturazione edilizia con conseguente richiesta di oneri di urbanizzazione. La modifica della denominazione dell'intervento edilizio nasceva dal constatare che nel terzo capannone vi erano due diversi conduttori con la conseguenza secondo l'Amministrazione che era aumentato il carico urbanistico.

Nel corso del procedimento volto a formalizzare la riqualificazione dell'intervento edilizio, la ricorrente presentava le sue osservazioni per difendere la scelta originaria, ma il procedimento si concludeva con la formale ingiunzione a pagare il contributo di costruzione e gli oneri di segreteria conseguenti alla valutazione dell'intervento come ristrutturazione edilizia.

La ricorrente pagava quanto richiesto al solo scopo di evitare l'annullamento della DIA e presentava il ricorso in esame fondato su due motivi.

Il primo sottolinea come la distinzione operata in giurisprudenza tra la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia dipende dall'esistenza o meno di un aumento della superficie utile, del numero delle unità immobiliari, della modifica della sagoma o della destinazione d'uso.

Alla luce di tali criteri è evidente che l'intervento presentato con la DIA era una manutenzione straordinaria poiché si limitava alla creazione all'interno del comparto 1.3 di alcuni locali a servizio dell'attività esistente, senza aumento di carico urbanistico, peraltro la superficie interessata dai quattro nuovi locali è pari a mq. 136 a fronte di una superficie complessiva del comparto 1.3 di mq. 7.438,46.

Non vi è alcuna trasformazione dell'organismo edilizio, ma solo lievi modifiche necessarie per integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Non vi è stata, inoltre, come argomentato dal Comune, alcuna autonomia creata tra il comparto 1.3 rispetto ai comparti 1.1. e 1.2 poiché essi erano da sempre separati e non vi è stata la creazione di alcuna unità immobiliare autonoma. Il comparto 1.3. rimane un magazzino idoneo ad ospitare la medesima quantità di merce. Il fatto che la superficie utile allo stoccaggio possa essere data in locazione a soggetti diversi non aumenta il carico urbanistico perché ciò non può dipendere dal numero di locatari. In conclusione la qualificazione dell'intervento edilizio come ristrutturazione è in palese violazione sia dell'art. 3 DPR 380/2001 che della L.R. 31/2001.

Il secondo motivo viene presentato nell'ipotesi in cui il Collegio ritenesse fondata la qualificazione edilizia dell'intervento; infatti anche in tal caso non sarebbe dovuto il versamento degli oneri richiesti.

Non vi sarebbe aumento del carico urbanistico poiché sugli edifici esistenti l'imposizione di oneri è legittima solo quando si verifichi un incremento di volumetria o di superficie o quando vi sia un mutamento della destinazione d'uso.

Nel caso di specie, comunque si voglia qualificare l'intervento svolto, non vi è stato aumento del carico urbanistico; la capacità di utilizzo dell'immobile logistico dipende solo dai metri quadri utilizzabili per lo stoccaggio al di là del numero dei conduttori.

Il Comune si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto del ricorso poiché la ricorrente avrebbe

realizzato nuovi uffici dividendo l'originario impianto in due distinte unità immobiliari tenuto conto altresì che le due conduttrici portano avanti diverse attività, la prima di logistica, la seconda di tipo commerciale/alimentare.

All'udienza del 8.2.2017 il ricorso andava in decisione.

## DIRITTO

Il ricorso è fondato.

L'immobile di proprietà della società ricorrente è un grande magazzino con superficie totale pari a mq. 20.381,73 diviso in tre comparti: sull'ultimo di questi comparti, con superficie pari a mq. 7.438,46, si è intervenuti con la DIA creando alcuni locali interni su una superficie complessiva di mq 136.

Non si capisce dove sarebbe stata operata la divisione dell'originario impianto in due diverse unità immobiliari.

Con l'intervento sono stati costruiti all'interno del vasto capannone dei nuovi uffici con connessi servizi per un totale di spazio occupato pari all'1,82% della superficie del comparto.

Si sono creati in sostanza dei locali che rendano meglio fruibile un immobile destinato ad uso magazzino: certamente questi lavori sono stati pensati per poter dare in locazione il comparto 1.3 a due diversi soggetti ognuno dei quali doveva avere quel minimo di spazi necessari per il personale chiamato ad operare nel settore logistico.

Ma anche il fatto che i soggetti conduttori dell'immobile siano diventati due, non comporta un aumento del carico urbanistico; le due società pur avendo un oggetto sociale molto diverso tra loro, nel magazzino della ricorrente svolgono lo stesso lavoro ossia lo stoccaggio di merci.

Orbene il carico urbanistico causato da un'attività di tipo logistico dipende dalla superficie esistente destinata a stoccare merci; il traffico di mezzi pesanti che verrà a caricare e scaricare merce non aumenta per il fatto che la superficie utile è divisa tra due diversi soggetti.

Anche la circostanza che sia stata creata una nuova apertura, come sottolineato nella discussione orale dal legale del Comune, non ha nessuna incidenza quanto al carico urbanistico, anzi può favorire un più celere deflusso dei mezzi.

Se da considerazioni di fatto si passa a valutazioni di tipo giuridico, non è difficile osservare che le conclusioni siano sempre a favore della tesi sostenuta dalla ricorrente.

L'art. 3, comma 1 lett. D), DPR 380/2001 così definisce la ristrutturazione edilizia: *“interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;”*.

Nell'Allegato alla L.R. 31/2002 l'intervento in esame è così definito: *“interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di*

*opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.”.*

E' evidente che l'intervento edilizio comunicato con le DIA del 2009 e del 2010 non può essere ricompreso in alcun modo nelle definizioni soprariportate.

Il ricorso va accolto con conseguente annullamento del provvedimento e la società ha diritto alla retrocessione delle somme versate oltre agli interessi legali dalla data del versamento fino a quella della restituzione.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna, Sezione Prima, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto annulla il provvedimento impugnato.

Condanna il Comune di Castel San Pietro Terme al rifondere le spese di giudizio che liquida in € 3.000 oltre accessori ed alla restituzione del contributo unificato ove versato.

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

Così deciso in Bologna nella camera di consiglio del giorno 8 febbraio 2017 con l'intervento dei magistrati:

Giuseppe Di Nunzio, Presidente

Umberto Giovannini, Consigliere

Ugo De Carlo, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

Ugo De Carlo

IL PRESIDENTE

Giuseppe Di Nunzio