



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte

(Sezione Seconda)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 176 del 2012, proposto da:
C.B. Italia Industrie Alimentari s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t.,
rappresentata e difesa dall'avv. Giorgio Santilli, con domicilio eletto presso il suo
studio in Torino, via Paolo Sacchi, 44;

contro

Comune di Bene Vagienna, in persona del Sindaco p.t., rappresentato e difeso
dagli avv.ti Giovanni Martino, Piero Golinelli ed Alessandra Golinelli, con
domicilio eletto presso lo studio del primo in Torino, via Stefano Clemente, 22;

per l'accertamento

della non onerosità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in
relazione ai lavori di riqualificazione immobile industriale con annessi uffici,
abitazione custode e area espositiva e di vendita in Fraz. Buratto - Via Fossano -
Bene Vagienna

nonchè per l'annullamento

del permesso di costruzione n. 62/11 rilasciato il 25.10.2011 dal Comune di Bene Vagienna alla C.B. ITALIA S.r.l. nella parte in cui determina la misura dei contributi ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nella misura di euro 97.265,76

nonchè in subordine

per il riconoscimento della debenza del contributo in misura ridotta rispetto alla misura di 6,00 euro/mq..

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Bene Vagienna;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 3 luglio 2013 la dott.ssa Ofelia Fratamico e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

Con ricorso notificato il 6.02.2012 la C.B. Italia Industrie Alimentari s.r.l. ha chiesto al Tribunale di annullare, previa sospensione dell'efficacia, il permesso di costruire n. 62/11 rilasciatole dal Comune di Bene Vagienna, nella parte in cui determinava la misura dei contributi dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 nell'importo di € 97.265,76, nonché di accertare la non onerosità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione ai lavori di "riqualificazione immobile industriale con annessi uffici, abitazione custode e area espositiva e di vendita in Fraz. Buratto – via Fossano – Bene Vagienna" o, in subordine, di riconoscere dovuto il contributo con riduzione rispetto alla misura di 6,00 euro/mq.

Il 2.03.2012 si è costituito in giudizio il Comune di Bene Vagienna, eccependo l'inammissibilità e, in ogni caso, l'infondatezza nel merito del ricorso.

Con ordinanza n. 168/2012 dell'8.03.2012 il Collegio ha accolto l'istanza cautelare.

All'udienza pubblica del 3.07.2013 la causa è stata, infine, trattenuta in decisione.

DIRITTO

Con il ricorso in epigrafe la società ricorrente, utilizzatrice, in virtù di contratto di locazione finanziaria immobiliare, di un complesso industriale già sede di una fabbrica di ceramiche, ha lamentato l'illegittimità dell'imposizione da parte del Comune di Bene Vagienna, in sede di rilascio del permesso di costruire, del pagamento di oneri di urbanizzazione per la realizzazione dei lavori di riqualificazione dell'immobile che, consistendo in semplici opere di manutenzione straordinaria e mantenendo inalterate superfici e volumetria dell'unità immobiliare, non avrebbero comportato, a suo parere, a differenza di quanto ritenuto dall'Amministrazione, un incremento del carico urbanistico, già considerato al momento del rilascio dei titoli edilizi per la costruzione e l'ampliamento dell'impianto industriale nel 1973 e nel 1980.

Tale censura è fondata e meritevole di accoglimento.

Va ribadito sul tema che il contributo per oneri di urbanizzazione è un corrispettivo di diritto pubblico, di natura non tributaria, posto a carico del costruttore a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione in proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne ritrae (cfr. per tutti T.A.R. Puglia Bari, sez. III, 10.02.2011 n. 243).

Il presupposto imponible per il pagamento dei contributi di urbanizzazione va ravvisato nella domanda di una maggiore dotazione di servizi (rete viaria, fognature, ecc.) nell'area di riferimento, che sia indotta dalla destinazione d'uso concretamente impressa all'immobile: poiché l'entità degli oneri di urbanizzazione è in buona sostanza correlata alla variazione del carico urbanistico, è ben possibile

che un intervento di ristrutturazione e mutamento di destinazione d'uso possa non comportare aggravii di carico urbanistico e, quindi, l'obbligo della relativa corresponsione degli oneri; al contrario è altrettanto possibile che in caso di mutamento di destinazione di uso nell'ambito della stessa categoria urbanistica, faccia seguito un maggior carico urbanistico indotto dalla realizzazione di quanto assentito e correlativamente siano dovuti gli oneri concessori (T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 14.11.2007, n. 11213).

Nella fattispecie non affiorano elementi utili a comprovare che il rifacimento dei servizi (bagni, spogliatoi) e la realizzazione di nuovi impianti tecnici (centrale termica, centrale frigorifera, impianto di scarico acque bianche, impianto di scarico acque nere, impianto antincendio) sia stata accompagnata da un'alterazione del carico urbanistico, tenendo conto che la "riqualificazione" de qua interessa un immobile avente già in precedenza destinazione industriale .

In ogni caso, come affermato di recente (cfr. sentenze di questa Sezione 2/3/2012 n. 355; 24/8/2012 n. 1467) in presenza di un insediamento già in possesso di analoghe caratteristiche funzionali (l'immobile era, come detto, già sede di una fabbrica di ceramiche) l'Amministrazione – per poter legittimamente esigere il contributo per gli oneri di urbanizzazione – avrebbe dovuto dare contezza degli indici o, comunque, delle condizioni da cui si evinceva il maggior carico urbanistico addebitabile alla predetta destinazione (cfr. T.A.R. Lombardia Milano, sez. IV – 4/5/2009 n. 3604).

Nel caso concreto l'Amministrazione ha evidenziato, invece, solo nelle memorie difensive che la debenza ex novo degli oneri di urbanizzazione sarebbe stata cagionata dallo stato di abbandono che avrebbe caratterizzato lo stabilimento industriale (inattivo da circa 20 anni) "azzerando" il precedente "carico urbanistico derivante dal suo uso".

Tali argomentazioni, soprattutto in mancanza di precisi elementi esposti al riguardo nel provvedimento impugnato, non possono essere condivise.

Alla luce delle argomentazioni che precedono il ricorso deve essere, dunque, accolto, con conseguente annullamento dell'atto impugnato nella parte relativa alla richiesta da parte del Comune degli oneri di urbanizzazione, accertamento della non spettanza dei detti oneri per l'intervento di "riqualificazione" di cui è causa ed assorbimento di ogni altra doglianza.

Alla luce della particolarità della controversia sussistono, infine, giusti motivi per compensare tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Seconda) definitivamente pronunciando,

- accoglie il ricorso e, per l'effetto, annulla l'atto impugnato nella parte relativa alla richiesta da parte del Comune degli oneri di urbanizzazione, accertando la non spettanza dei detti oneri per l'intervento di "riqualificazione" di cui è causa;
- compensa tra le parti le spese di lite

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 3 luglio 2013 con l'intervento dei magistrati:

Savio Picone, Presidente FF

Ofelia Fratamico, Primo Referendario, Estensore

Antonino Masaracchia, Primo Referendario

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 16/09/2013

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)