



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 le Marche

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 467 del 2009, proposto da:
G & D Costruzioni S.r.l., rappresentata e difesa dagli avv. Andrea Monsagrati,
Luigi Farachi, con domicilio eletto presso l'Avv. Luigi Orlandi, in Ancona, viale
della Vittoria 7;

contro

Duomo GPA S.r.l., rappresentata e difesa dall'avv. Alberto Clini, con domicilio
eletto presso l'Avv. Maurizio Miranda, in Ancona, via Palestro, 46;
Comune di Fano, rappresentato e difeso dall'avv. Federico Romoli, con domicilio
eletto presso l'Avv. Francesco Perugini, in Ancona, corso Mazzini, 7;
Assessorato all'Urbanistica del Comune di Fano, non costituito;

per l'annullamento

del provvedimento di accertamento e richiesta di pagamento della somma di €
13.295,28, prot. U197 del 17.10.2008 della concessionaria Duomo GPA S.r.l.,
notificato in data 2.3.2009 con il quale si è proceduto alla verifica dei contributi di

costruzioni relativi alla concessione n. 1503/2001 rilasciata in data 28.2.2002 dal Comune di Fano.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Duomo GPA S.r.l. e del Comune di Fano;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 5 aprile 2012 il dott. Tommaso Capitanio e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con il presente ricorso, G & D Costruzioni impugna il provvedimento con cui Duomo GPA (concessionaria della riscossione del Comune di Fano ed incaricata nel 2007 di riscuotere anche le maggiori somme dovute, a titolo di oneri concessori, dai titolari di concessioni edilizie rilasciate dal Comune nel decennio precedente) le ha ingiunto il pagamento della somma di € 13.295,28.

A fondamento dell'ingiunzione vi sono gli esiti della verifica svolta da Duomo GPA sulla correttezza degli oneri concessori determinati a suo tempo e versati dalla ricorrente in sede di rilascio di una concessione edilizia e della successiva variante. La società intimata ha accertato le seguenti difformità:

(in relazione alla concessione n. 1503/2001):

- maggiore determinazione della superficie conteggiata di circa 20 mq;
- omessa determinazione delle superfici delle logge, dei pianerottoli d'ingresso agli appartamenti, dei pianerottoli e delle parti comuni ai vari appartamenti (con conseguente variazione della classe di maggiorazione);

- ai fini del volume, omessa determinazione della parte coperta del corsello di manovra dell'interrato ed errata applicazione, per il fabbricato fuori terra, dell'altezza della parte centrale del primo piano dei fabbricati A e B pari a metri 3,05 anziché metri 4,20;

(in relazione alla variante n. 358/2004, la quale, secondo Duomo GPA è stata a suo tempo erroneamente considerata non onerosa):

- ai fini della SNR, riduzione delle unità immobiliari da 32 a 31, creazione di due balconi al piano di copertura dell'edificio A, modifiche della disposizione degli interrati (con conseguente variazione dei rapporti fra le superfici e aumento della classe di maggiorazione da IV a V);

- ai fini del volume, creazione di alcune taverne al piano interrato, con conseguente percentuale di applicazione del 50% e non del 25%.

2. La ricorrente contesta il suddetto provvedimento per i seguenti motivi:

a) violazione dei principi in materia di autotutela amministrativa, sia in relazione al periodo di tempo ragionevole entro il quale la P.A. può esercitare il potere, sia con riguardo alla omessa comparazione dei contrapposti interessi;

b) lesione del legittimo affidamento;

c) carenza di potere (con riguardo alla qualificazione come essenziale della variante del 2004, che il Comune aveva a suo tempo qualificato diversamente). Al limite, il Comune avrebbe dovuto accertare l'abuso edilizio, il che avrebbe consentito di presentare domanda di accertamento di conformità (con conseguente differente calcolo degli oneri dovuti);

d) nel merito, i conteggi effettuati da Duomo GPA non sono condivisibili in quanto:

d.1.) sono state considerate superfici utili semplici rientranze architettoniche (c.d. spalloni);

d.2.) è stato erroneamente computato il vano tecnico situato nel sottoscala dell'ascensore del fabbricato C;

d.3.) è stata rinvenuta l'esistenza di logge non presenti nel progetto e mai realizzate e sono stati calcolati nella SNR anche i pianerottoli che consentono l'accesso alle unità immobiliari;

d.4.) è stato erroneamente computato anche il c.d. corsello di manovra interrato (che costituisce anch'esso un volume tecnico);

d.5.) allo stesso modo, è errato il calcolo del volume delle stanze centrali delle unità abitative poste al primo piano nei fabbricati A e B (in quanto la parte eccedente il solaio non supera l'altezza per la quale può essere calcolata come superficie utile);

d.6.) la riduzione delle unità immobiliari da 32 a 31 non ha implicato alcuna modifica della superficie e del volume;

d.7.) le taverne interrate non sono abitabili, sia per l'altezza dei locali sia per il rapporto di superficie finestrata (inferiori ai valori minimi previsti dalla normativa di settore).

3. Si sono costituiti il Comune di Fano e Duomo GPA, chiedendo il rigetto del ricorso.

Con ordinanza n. 364/2009 è stata accolta la domanda cautelare.

Alla pubblica udienza del 5 aprile 2012 la causa è stata trattenuta per la decisione di merito.

4. Il ricorso non merita accoglimento, per le ragioni che si vanno ad indicare.

5. I primi due motivi di ricorso debbono essere respinti, in quanto nella specie, ad onta di ciò che risulta dal preambolo del provvedimento impugnato, non si è in presenza dell'esercizio del potere di autotutela (se non a livello puramente descrittivo), trattandosi di controversia afferente diritti soggettivi (*in terminis*, vedasi per tutte la sentenza del Tribunale n. 1475/2009).

Pertanto, ferma restando la facoltà per il destinatario dell'atto con cui gli viene richiesto il pagamento degli oneri concessori di agire eventualmente nei riguardi del creditore per violazione del principio di buona fede (o per abuso del diritto) - e quindi il legittimo affidamento può essere preso in considerazione solo a questi fini - il pagamento degli oneri stessi può essere chiesto dal Comune nel termine di prescrizione decennale (e ciò vale sia per la somma dovuta inizialmente, sia per eventuali conguagli che, a seguito di un riesame della pratica edilizia, dovessero risultare dovuti).

6. Quest'ultima precisazione conduce al rigetto anche del motivo *sub c)*, visto che Duomo GPA, non già riesaminando nel merito la decisione assunta a suo tempo dal Comune, ma semplicemente verificando i dati progettuali, ha chiesto il pagamento degli oneri con riferimento ad un intervento che il Comune aveva a suo tempo ritenuto esente. Tale intervento, poi, non è da ritenere abusivo ai sensi dell'art. 31 del T.U. n. 380/2001, in quanto autorizzato dal Comune, mentre l'unico errore a suo tempo commesso dagli uffici comunali è stato quello di non considerare che la variante (come si dirà meglio nel prosieguo) implicava modifica della classe di maggiorazione dell'edificio. E' pertanto infondata anche la censura riportata all'ultimo alinea del terzo motivo di ricorso (pagina 10).

7. Passando invece ad esaminare il merito della vicenda, il Tribunale rileva anzitutto un equivoco di fondo nel quale – non importa se consapevolmente o meno – indulge la ricorrente, ossia il ripetuto riferimento al fatto che Duomo GPA avrebbe considerato superfici utili ed abitabili alcune delle parti degli edifici in argomento menzionati nell'atto impugnato.

La difesa di Duomo GPA ha invece efficacemente chiarito che in realtà tali porzioni degli immobili non sono stati considerate come superfici residenziali, ma come superfici non residenziali e dunque computate secondo le percentuali previste dalla normativa di riferimento.

Inoltre, anche nella perizia di parte allegata al ricorso vi è una notevole confusione nel richiamo alle norme regolamentari che stabiliscono le modalità di computo della superficie e del volume degli immobili ai fini del calcolo degli oneri concessori. Come è noto, infatti, il contributo introdotto dalla L. n. 10/1977 (e poi confermato dall'attuale T.U. n. 380/2001) ha due componenti, gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione; per il calcolo degli oneri di urbanizzazione si fa riferimento al volume dell'edificio (Reg. regionale n. 6/1977), mentre il costo di costruzione è determinato in base alla superficie (vedasi il D.M. n. 801/1977). Pertanto, le asserzioni del geom. Garbatini non sono da condividere allorché vengono richiamate le norme del Regolamento regionale n. 6/1977 (che riguarda le modalità di calcolo della parte riferita agli oneri di urbanizzazione) a sostegno delle censure riferite all'errata determinazione della SNR dei fabbricati in argomento. Per la superficie si applicano per l'appunto le norme del D.M. 10/5/1977, n. 801.

8. Il ricorso va pertanto respinto con riguardo ai profili indicati al precedente punto 2, lettere d.1), d.2) e d.3), dovendosi ritenere corretti i calcoli eseguiti dal concessionario.

A questo proposito, il Collegio, anche alla luce degli elaborati progettuali versati in atti, condivide le argomentazioni difensive di Duomo GPA relative alla qualificazione, dal punto di vista tecnico-costruttivo, delle rientranze (c.d. spalloni), delle logge e dei pianerottoli (che non sono tali, vista la loro superficie).

9. Per quanto concerne il vano tecnico dell'ascensore del fabbricato C, lo stesso andava computato, in quanto, ai sensi dell'art. 11 del citato Reg. regionale n. 6/1977, solo i vani tecnici che fuoriescono dalla linea di gronda dell'edificio non vanno considerati ai fini della determinazione del volume complessivo. Nella specie si tratta di locale situato al piano interrato e che dunque non fuoriesce dalla linea di gronda.

10. Con riguardo ai c.d. corselli di manovra l'odierno Collegio ritiene sufficiente richiamare la sentenza n. 1475/2009 di questo Tribunale, dalle cui conclusioni non ci si intende discostare.

11. In relazione alla censura indicata con la lettera d.5) il Collegio rileva che negli elaborati grafici versati in atti quello che la ricorrente qualifica come sottotetto non abitabile (e dunque volume tecnico) è in realtà parte integrante del primo piano dell'edificio, il che si evince dal fatto che nell'elaborato il solaio del primo piano è contraddistinto da una linea tratteggiata. Ma se così è, ne consegue che l'altezza del primo piano è stata correttamente calcolata da Duomo GPA. Al riguardo, la difesa della società ha richiamato l'art. 8 delle NTA del PRG di Fano, norma di cui la ricorrente non ha contestato né l'esistenza né l'applicabilità al caso di specie.

12. Per quanto riguarda la riduzione delle unità immobiliari complessive, la difesa di Duomo GPA ha efficacemente chiarito che se ciò non ha (ovviamente) implicato aumento di superficie o di volume, ha invece inciso sulla classe di maggiorazione da applicare (essendo stato realizzato un appartamento avente superficie superiore a 110 mq).

13. Infine, anche per quanto concerne le taverne i calcoli eseguiti dalla società resistente sono da ritenere corretti, in quanto vi è una evidente differenza fra cantina e taverna. Detto che nella variante alla originaria concessione i locali *de quibus* risultano indicati espressamente come taverne (munite per lo più di servizi igienici), gli stessi sono locali a servizio della residenza, per cui, essendo interrati, vanno computati al 50% (art. 11 del citato Reg. regionale n. 6/1977).

14. In conclusione, il ricorso va respinto.

Sussistono tuttavia giusti motivi per disporre la compensazione delle spese di giudizio fra le parti. Contributo unificato come per legge (art. 13, comma 6-bis.1, del T.U. n. 115/2002).

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per le Marche (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge e compensa fra le parti le spese di giudizio. Contributo unificato come per legge.

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

Così deciso in Ancona nelle camere di consiglio del giorno 5 aprile 2012 e del giorno 19 aprile 2012 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Passanisi, Presidente

Gianluca Morri, Consigliere

Tommaso Capitano, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 20/04/2012

IL SEGRETARIO

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