

titolo edilizio

ONERI E

CONTRIBUTI

rassegna
 di giurisprudenza
 2009-2013

titolo edilizio ONERI E CONTRIBUTI

raccolta di giurisprudenza
2009-2013



fax: 049 9710328 – email: info@exeo.it

La presente opera è una raccolta, ordinata in una classificazione tematica, di sintesi ed estratti giurisprudenziali in materia di oneri e contributi correlati al rilascio del titolo edilizio, tratti da pronunce recensite dalla rivista telematica Urbium.it, appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011, 2012 e 2013.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore e il curatore si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Copyright © 2014 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale. **Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente e dai suoi stretti collaboratori professionali, o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Edizione: aprile 2014 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-6907-023-5 - codice: JRE88 - nic: 176 - prezzo: € 20,00 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco (PD) info@exeo.it. Luogo di elaborazione: sede operativa.

SOMMARIO

[ONERI E CONTRIBUTI](#)

[AUTORIZZAZIONE EDILIZIA](#)

[CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE](#)

[CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE --> ESONERO](#)

[CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE --> ESONERO --> IN IPOTESI DI COMPENSAZIONE
ESPROPRIATIVA-URBANISTICA](#)

[CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE](#)

[CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> ESONERO](#)

[CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> ESONERO --> IN IPOTESI DI COMPENSAZIONE
ESPROPRIATIVA-URBANISTICA](#)

[CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> MOTIVAZIONE](#)

[CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> PARAMETRI DI RIFERIMENTO](#)

[CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> PRESUPPOSTI](#)

[CONTRIBUTO DI URBANIZZAZIONE --> RISERVA DI LEGGE](#)

[DETERMINAZIONE](#)

[IN CASO DI DIA/SCIA](#)

[MOMENTO DI COMPUTO](#)

[NATURA GIURIDICA](#)

[NEL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO](#)

[NEL RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO](#)

[NELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA](#)

[OMESSA DETERMINAZIONE --> EFFETTI](#)

[OMESSA DETERMINAZIONE --> IN CASO DI SILENZIO-ASSENSO](#)

[OMESSO PAGAMENTO](#)

[OMESSO PAGAMENTO --> FIDEIUSSIONE](#)

[OMESSO PAGAMENTO --> SANZIONI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> AEROPORTI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> ATTIVITÀ RICETTIVE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDIFICI COMMERCIALI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> EDILIZIA ABITATIVA CONVENZIONATA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> FRAZIONAMENTO EDILIZIO](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> IMPIANTI SPORTIVI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> INTERVENTI POST-SISMA](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE IN ZONE TERREMOTATE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> OPERE NON COMPLETATE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> PARCHEGGI](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> SALE CINEMATOGRAFICHE](#)

[OPERE ED INTERVENTI, CASISTICA --> TEATRO TENDA](#)

[PATTUZIONI NEGOZIALI](#)

[PERFEZIONAMENTO](#)

[PRESCRIZIONE](#)

[PUBBLICHE CALAMITÀ](#)

[RAPPORTI COL TITOLO EDILIZIO](#)

[REGIONI/PROVINCE --> BASILICATA](#)

[REGIONI/PROVINCE --> FRIULI VENEZIA GIULIA](#)

[REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA](#)

[REGIONI/PROVINCE --> MARCHE](#)

[REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI BOLZANO](#)

[REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA](#)

[REGIONI/PROVINCE --> TOSCANA](#)

[RIDETERMINAZIONE](#)

[RIDETERMINAZIONE --> AFFIDAMENTO](#)

[RIDETERMINAZIONE --> DECADENZA DEL TITOLO EDILIZIO](#)

[RIDETERMINAZIONE --> INTERESSI](#)

[RIDETERMINAZIONE --> PRESUPPOSTI](#)

[RIDETERMINAZIONE --> TERMINE](#)

[RINNOVO DEL TITOLO EDILIZIO](#)

[SCOMPUTO](#)

[SOGGETTI PASSIVI](#)

[SOMME VERSATE IN ECCEDEXA](#)

[VARIANTE](#)

ONERI E CONTRIBUTI

CORTE DEI CONTI, SEZIONE EMILIA-ROMAGNA n.265 del 31/05/2011 - Relatore: Francesco Maria Pagliara - Presidente: Luigi Di Murro

Sintesi:

Vi è una sostanziale continuità tra le norme del D.P.R. 380/2001 e le norme della legge 10/1977 concernenti la determinazione degli oneri dovuti dal soggetto a cui è rilasciato il titolo edilizio.

Estratto: «5) Quanto, invece, alla parte restante del danno, costituita dalla perdita di entrate contributive realizzata nel periodo dal 1° gennaio 2005 all'ottobre 2009, occorre prendere le mosse dalla considerazione che tale periodo ricade interamente sotto il vigore del citato Testo unico dell'edilizia (d.P.R. n. 380 del 2001. Questo corpo normativo è stato emanato – unitamente al d.lgs 6 giugno 2001 n. 378, recante “Disposizioni legislative in materia edilizia. (Testo B)” e al d.P.R. 6 giugno 2001 n. 379 recante “Disposizioni regolamentari in materia edilizia. (Testo C)” - in esecuzione delle norme e dei principi di cui alla legge 8 marzo 1999, n. 50 (“Delegificazione e testi unici di norme concernenti procedimenti amministrativi – Legge di semplificazione 1998”), che prevedeva, in attuazione dell'art. 20, comma 1, della legge 15 marzo 1997, n. 59 (c.d. “legge Bassanini”), l’emanazione di regolamenti (ai sensi dell'art. 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400) per la delegificazione e la semplificazione dei procedimenti amministrativi (art. 1), nonché il riordino delle norme legislative e regolamentari disciplinanti varie fattispecie e materie “mediante l’emanazione di testi unici riguardanti materie e settori omogenei, comprendenti, in un unico contesto e con le opportune evidenziazioni, le disposizioni legislative e regolamentari” (art. 7). Le norme del d.P.R. n. 380 del 2001 che interessano in particolare ai fini dell’odierno giudizio sono già state riportate al punto 2.b) della presente esposizione in diritto, cui si rinvia. Qui preme osservare che le norme anzidette hanno ripreso i contenuti sostanziali delle preesistenti disposizioni della legge n. 10 del 1977 in coerenza, peraltro, ai limiti di intervento del legislatore delegato come segnati dai principi e criteri direttivi fissati dall’art. 7, comma 2, della legge n. 50 del 1999, tra cui il “coordinamento formale delle disposizioni vigenti, apportando, nei limiti di detto coordinamento, le modifiche necessarie per garantire la coerenza logica e sistematica della normativa anche al fine di adeguare e semplificare il linguaggio normativo” (v. art. 7, comma 2, lett. d). In altre parole, il legislatore delegato, con l’emanazione del Testo unico in oggetto, ha realizzato un unico quadro normativo delle preesistenti disposizioni nella materia che occupa, effettuando un’opera di ricognizione, coordinamento e razionalizzazione delle stesse senza, comunque, introdurre innovazioni sostanziali rispetto al sistema normativo previgente. Ad avviso del Collegio, in un siffatto contesto non appare quindi configurabile alcuna radicale discontinuità delle disposizioni de quibus raccolte nel Testo unico n. 380 del 2001 rispetto a quelle della legge n. 10 del 1977 sulla edificabilità dei suoli, tale da poter giustificare, per quanto qui interessa, dubbi ed incertezze applicative in ordine alla determinazione del contributo afferente al costo di costruzione. Ciò anche a voler considerare l’aspetto innovativo riferito alla sostituzione della concessione edilizia con il “permesso di costruire”, che tuttavia non ha comportato modifiche di rilevanza sostanziale alla disciplina del costo di costruzione, come del resto può desumersi dal raffronto tra le sopra riportate disposizioni degli artt. 3 (“contributo per il rilascio della concessione”) e 6 (“determinazione del costo di costruzione”) della legge n. 10

del 1977 e le corrispondenti disposizioni dell'art. 16 ("contributo per il rilascio del permesso di costruire") del d.P.R. n. 380 del 2001 nonché degli artt. 27 ("contributo di costruzione") e 29 ("costo di costruzione") della legge Emilia Romagna n. 31 del 2002. Al riguardo, peraltro, non appare superfluo osservare che nel presente giudizio oggetto di contestazione non è un (ipotetico) "cattivo" uso del potere abilitativo del Comune in ordine all'attività edificatoria, bensì il mancato aggiornamento ISTAT, negli anni sopra specificati (2005 – 2009), del costo di costruzione da determinarsi (ed effettivamente determinato) all'atto del rilascio dei provvedimenti di autorizzazione a costruire; provvedimenti - giova sottolinearlo - che in questa sede non hanno formato oggetto di alcuna censura.⁶ Passando al merito degli addebiti mossi a carico dell'odierno convenuto, occorre anzitutto soffermarsi sulla collocazione dell'Unità Operativa "Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente" all'interno del sistema di organizzazione del Comune come ridefinito (con deliberazione di giunta n. 120 del 2 novembre 2000) a seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (T.U. Enti Locali), ed ordinato per "Aree" comprendenti, a loro interno, più Unità Operative. Orbene, la suddetta Unità Operativa "Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente", della quale il sig. I.N. è stato Responsabile dal 2001 al luglio 2009, rappresenta un'articolazione dell'Area n. 3 – "Servizi per la Collettività ed il Territorio" comprendente, oltre alla menzionata Unità, anche le Unità Operative "Attività Produttive - Sportello unico - Turismo (escluso quello culturale)", "Lavori Pubblici e manutenzione" e "Polizia Municipale - Protezione civile". Come desumibile dalla documentazione in atti (v. Statuto del Comune e Piani Esecutivi di Gestione), l'Unità Operativa in questione, sostitutiva (dall'anno 2001) del Settore "Urbanistica e Ambiente", ancorché costituisca, così come le altre Unità Operative, una struttura interna (all'Area n. 3) di tipo non apicale, risulta comunque dotata, negli specifici ambiti di competenza, di autonomia funzionale e gestionale per il conseguimento degli obiettivi programmati, con imputazione dei relativi capitoli di bilancio (42035 - oneri su costo di costruzione; 42036 – oneri di urbanizzazione primaria; 42037 – oneri di urbanizzazione secondaria...). D'altra parte, giusta quanto precisato dal Comune di V., e come sottolineato dalla Procura attrice, senza alcuna contestazione difensiva sul punto, il geom. I.N., anche dopo la "trasformazione" del Settore "Urbanistica e Ambiente" in Unità Operativa "Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente", all'esito allo svolgimento "delle attività istruttorie di natura tecnica in materia urbanistica ed edilizia" provvedeva "autonomamente all'adozione del provvedimento finale" (v. "Prospetto dotazione organica del servizio" trasmesso con nota sindacale 8 gennaio 2010, prot. n. 213), in piena continuità con le funzioni di Responsabile di Settore precedentemente esplicate. In altre parole, anche successivamente alla creazione - unitamente alla figura dei relativi Responsabili - delle "Aree", individuate come "strutture operative di massima dimensione, finalizzate a garantire l'efficacia dell'intervento nell'ambito di materie aventi caratteristiche omogenee" (v. Statuto del Comune di V.) ed articolate, a loro volta, in Unità Operative, l'intero procedimento abilitativo edilizio, e quindi la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) in sede di rilascio del permesso di costruzione, continuava a fare capo, in via diretta, al geom. I.N., nella sua qualità di Responsabile della Unità Operativa "Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente". Tanto chiarito, va subito aggiunto che l'adeguamento annuo del costo di costruzione secondo l'indice ISTAT, disciplinato dalla normativa dianzi richiamata (v. art. 16 d.P.R. n. 380/2001; artt. 27 e 29 l.reg. Emilia Romagna n. 31/2002), rientra indiscutibilmente nell'ambito del procedimento autorizzatorio di cui sopra, trattandosi di adempimento strettamente connesso all'esatto computo del contributo dovuto in relazione al permesso di costruire. Appare perciò evidente, ad avviso del Collegio,

che anche per tale adempimento l'ordinaria competenza a provvedere (appartenesse e) appartenga al Responsabile della Unità Operativa interessata, più che al Responsabile dell'Area di riferimento ("Servizi per la Collettività ed il Territorio") o agli organi deliberativi dell'Ente. D'altro canto, l'aggiornamento in questione si risolve in una operazione di calcolo da effettuarsi sulla base di un parametro - la variazione ISTAT - fissato da prescrizioni legislative (statali e regionali) alla stregua delle quali si sarebbe dovuto provvedere automaticamente anno per anno, senza alcuna possibilità di valutazioni ed apprezzamenti discrezionali da parte degli organi di governo comunali trattandosi, invero, di adeguamento comunque obbligatorio per legge. Sul punto le disposizioni di riferimento, vale a dire l'art. 16, comma 9, del d.P.R. n. 380/2001 - testualmente riproduttivo, in parte qua, dell'art. 6, comma 3, della legge n. 10 del 1977 - e l'art. 29, comma 3, della legge regionale Emilia Romagna n. 31 del 2002, risultano univocamente chiare e vincolanti nel prevedere che nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali il costo di costruzione è adeguato annualmente dai Comuni "in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica", con l'ulteriore rilevante precisazione, nella norma statale appena citata, che all'adeguamento si procede anche "in eventuale assenza di tali determinazioni" ed "autonomamente". 7) Per quanto precede, ritiene il Collegio che nella fattispecie in esame, riguardo al mancato adeguamento annuale del costo di costruzione, si sia verificata una situazione di illegittima omissione a provvedere da parte del Comune. Omissione in primo luogo imputabile al geom. I.N. il quale, nella sua veste di Responsabile della competente Unità Operativa, avrebbe dovuto dare piena e continuativa attuazione, anche dopo l'entrata in vigore del Testo Unico dell'edilizia, alla delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 29 settembre 1999 (di recepimento della deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 in data 29 marzo 1999) aggiornando annualmente, con propria determinazione, il costo di costruzione, così come stabilito al punto 4) del dispositivo della delibera medesima; adempimento, del resto, di non particolare complessità, già curato dall'odierno convenuto in riferimento all'anno 2001 mediante l'adozione della determinazione n. 58 del 20 dicembre 2000. Né il contestato inadempimento può trovare valida giustificazione nel documento denominato "Appunti per una discussione della Giunta in merito alla pianificazione urbanistica comunale e ai primi adempimenti conseguenti alla nuova legge di disciplina dell'attività edilizia" allegato dalla difesa del convenuto. Trattasi infatti, come anche sottolineato dall'Organo requirente, di documento - senza data e senza alcuna sottoscrizione - del quale non è affatto chiara la provenienza, privo comunque di qualsiasi valenza autoritativa e decisoria ed inidoneo, pertanto, ad esplicitare efficacia vincolante nei confronti del convenuto, e ciò a fronte - è bene ripeterlo - sia del perdurante obbligo, normativamente espresso, di adeguare annualmente il costo di costruzione, sia del menzionato atto deliberativo comunale (delib. cons. n. 58 del 29 settembre 1999) che poneva tale incumbente a carico del "Capo Settore Urbanistica" (ora Unità Operativa "Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente"). Incumbente, peraltro, mai revocato, né formalmente né implicitamente, ed anzi ribadito, con richiamo testuale ai precedenti e sottostanti provvedimenti regionale (delib. cons. n. 1108/1999) e comunale (delib. cons. n. 58/1999), dalla deliberazione di giunta n. 105 in data 8 ottobre 2009 con la quale, nel prendere atto "...della necessità di procedersi all'aggiornamento del costo di costruzione ai sensi della deliberazione di Consiglio Regionale n. 1108/99 e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 58/99, alla luce delle intervenute variazioni dei costi di costruzione accertata dall'ISTAT", si disponeva che il Responsabile della U.O. "Urbanistica Edilizia Privata e Ambiente" avrebbe provveduto "all'aggiornamento annuale ed autonomo del predetto

costo di costruzione, secondo le modalità di cui alla deliberazione di CR n. 1108/99". Il che sta a confermare, con tutta evidenza, la piena e perdurante validità ed efficacia delle due suindicate delibere (regionale e comunale) del 1999 anche oltre l'entrata in vigore del Testo unico dell'edilizia.8) In sostanza, dunque, il mancato aggiornamento del costo di costruzione configura, ai fini del presente giudizio, una condotta omissiva dell'odierno convenuto qualificabile, se non come dolosa, certamente come gravemente colposa. A questo riguardo, osserva il Collegio come nella fattispecie in esame difettino i profili del c.d. dolo "erariale" o "contrattuale", peraltro solo adombrato dalla Procura attrice, non risultando il comportamento del sig. I.N. improntato a consapevole volontà del medesimo di agire in violazione dei propri doveri d'ufficio e di arrecare un ingiusto pregiudizio all'Ente. Nella condotta del sunnominato ricorrono, tuttavia, gli elementi della colpa grave, ove si consideri, anzitutto, che l'aggiornamento annuale del costo di costruzione - operazione, come già detto, di relativa semplicità - postulava un dovere particolarmente pregnante e puntuale di diligenza nell'adempimento di tale obbligo, specie per i connessi rilevanti riflessi sulle finanze del Comune. Va inoltre evidenziato che l'inadempienza si è protratta per svariati anni senza che il convenuto abbia mai adottato, nell'ambito dell'autonomia di competenze non meramente esecutive di cui in precedenza si è fatto cenno, alcuna concreta, documentata iniziativa di natura "operativa", o anche solo "sollecitatoria" e/o "propositiva", volta a definire la vicenda dell'adeguamento ISTAT di cui si discute; vicenda, occorre ribadirlo, coinvolgente, in via diretta ed immediata, l'importante attività gestionale in materia di edilizia privata propriamente riservata all'Unità Operativa ("Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente") della quale il sig. I.N. era Responsabile. In altre parole, viene qui in rilievo la prolungata, ingiustificata inerzia del convenuto in ordine all'adeguamento del costo di costruzione, inerzia da ritenersi e valutarsi quale espressione di inescusabile e macroscopica superficialità nella cura dell'attività gestoria di un settore comunale, quello dell'edilizia privata, di assoluto rilievo. Per quanto sin qui dedotto, il Collegio ritiene dunque sussistente una condotta gravemente colposa del sig. I.N., direttamente causativa, nella misura che si andrà a specificare, del danno alle finanze comunali perseguito in questa sede.9) Ciò posto, la condotta omissiva del sunnominato va però collocata in un certo contesto fattuale, del quale occorre tenere debitamente conto ai fini della delimitazione della responsabilità posta a carico del convenuto medesimo. In particolare, con riferimento alla questione che ne occupa, non risulta che i già menzionati "Appunti per una discussione della Giunta in merito alla pianificazione urbanistica comunale e ai primi adempimenti conseguenti alla nuova legge di disciplina dell'attività edilizia" - ove risulta annotato, a proposito del contributo di costruzione, che "Anche in questo caso non sono necessarie, ora, scelte particolari; occorre infatti attendere le nuove determinazioni del consiglio regionale e quindi le tabelle per contributi e oneri rimangono quelle in vigore. E' facoltà del Consiglio Comunale l'adeguamento del costo di costruzione sulla semplice base dei dati ISTAT." - siano stati poi tradotti in formali deliberati del Comune contenenti disposizioni o indicazioni in ordine all'adeguamento del costo di costruzione. In realtà, allo stato degli atti, nel periodo intercorso tra la determinazione n. 58 del 28 dicembre 2000 (oggetto: Aggiornamento costo di costruzione) adottata dal geom. I.N. e la delibera giuntale n. 105 in data 8 ottobre 2009 (oggetto: "Aggiornamento ISTAT costo di costruzione") conseguente alla relazione in pari data dell'arch. Maria Di Donato - subentrata al geom. I.N. nella responsabilità dell'Unità Operativa Urbanistica - Edilizia Privata - Ambiente" -, nessun organo comunale, elettivo e non, risulta in alcun modo essersi formalmente attivato, nell'ambito dell'esercizio delle proprie peculiari competenze, perché le modalità dell'adeguamento ISTAT del costo di

costruzione ricevessero certa e sollecita definizione nel vigore della nuova normativa statale e regionale (d.P.R. n. 380/2001 e l.reg. Emilia Romagna n. 31/2002); fermo restando comunque, come già sottolineato, l'obbligo, non la mera facoltà, del Comune di provvedere a tale adeguamento. D'altra parte, anche ammesso e non concesso (stante il chiaro dettato normativo) che fosse effettiva facoltà del Consiglio Comunale deliberare, sulla base di una valutazione politica e discrezionale, in ordine all'adeguamento o meno del costo di costruzione, in ogni caso una tale decisione avrebbe dovuto essere formalizzata con uno specifico atto consiliare (con piena assunzione della conseguente responsabilità); il che non è avvenuto, né le delibere di adozione di variante al PRG (n. 39 dell'11-04-2003; n. 48 del 28-04-2003; n. 35 del 21-04-2009) richiamate nella memoria di costituzione del convenuto (vedasi pag. 6), ed alla stessa allegate, esprimono alcuna volontà politico-amministrativa di mantenere fermo il costo anzidetto. Non si può, inoltre, non evidenziare come abbia fatto assoluto difetto, nella vicenda in esame, l'esercizio da parte dei dirigenti succedutisi nella carica di Responsabile dell'Area n. 3 ("Servizi per la Collettività ed il Territorio") dei propri poteri di direttiva, di impulso e di controllo, quando non sostitutivi, in relazione alla specifica attività svolta dall'Unità Operativa "Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente". In conclusione, al di là di ipotizzabili profili di responsabilità la cui valutazione appartiene prioritariamente alla competenza della Procura Requirente, resta il fatto che l'assenza di una qualunque iniziativa da parte dei vari soggetti comunali (in primis Consiglio, Giunta e dirigenti Responsabili dell'Area 3) comunque coinvolti dalla discussa problematica in ragione delle rispettive attribuzioni, ha consentito che la grave anomalia gestionale rappresentata dal mancato adeguamento del costo di costruzione si protraesse per diversi anni in una situazione di persistente inazione dell'amministrazione; situazione che ha senza dubbio contribuito al progressivo formarsi dell'ingente danno per cui è causa. Tutto ciò risulta ancora più evidente se si considera che, a distanza di anni dall'entrata in vigore della nuova normativa sull'edilizia, è bastata la relazione dell'8 ottobre 2009 dell'arch. Maria di Donato per attivare il potere deliberativo della Giunta e provvedere all'aggiornamento del costo di costruzione (vedasi deliberazione n. 105 in data 8 ottobre 2009) senza, peraltro, che nel frattempo il Consiglio Regionale avesse adottato alcuna nuova determinazione in materia. Del resto, e vale la pena di rimarcarlo, nella menzionata relazione si espone testualmente che "Le procedure di approvazione dell'aggiornamento cambiano secondo indirizzi interni ai Comuni, che non si è potuto riscontrare, a volte delibera di giunta, altre volte determina del responsabile urbanistica-edilizia, ma il riscontro dell'aggiornamento si è potuto avere in quasi tutti i comuni. Tuttavia la scrivente si è premurata di contattare la Regione, dalla quale ha ricevuto rassicurazioni sulla non rilevanza relativamente alla procedura di approvazione, ma certezza sull'obbligo dei comuni di procedere all'aggiornamento" (vedasi pag. 4), a riprova del fatto che se in precedenza i vari organi comunali avessero prestato, ognuno nell'ambito delle proprie prerogative, maggiore cura e attenzione circa la corretta applicazione della procedura di calcolo del costo di costruzione, l'ammontare del danno sarebbe risultato di gran lunga inferiore a quello poi accertato, o forse non si sarebbe realizzato. Ritiene pertanto il Collegio che nella dedotta vicenda il mancato intervento degli altri soggetti comunali interessati, concretizzatosi anch'esso in una continuata ed assolutamente ingiustificabile inerzia, pur non facendo venire meno la responsabilità per colpa grave dell'odierno convenuto assuma, tuttavia, concorrente rilevanza nella produzione dell'evento dannoso. Tale apporto concausale, valutato con riguardo all'insieme delle accennate condotte "inattive", appare complessivamente stimabile, per la notevole incidenza che esso ha avuto sul protrarsi per anni

dell'inadempimento dell'obbligo di adeguamento del costo di costruzione, nella misura del 75 per cento, con corrispondente riduzione al 25 per cento della percentuale di responsabilità restante a carico del sig. I.N..»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.1069 del 27/04/2011 - Relatore: Concetta Plantamura - Presidente: Mario Arosio

Sintesi:

La determinazione degli oneri previsti per il rilascio del titolo in sanatoria non necessita di particolare motivazione, in quanto costituisce il risultato di un calcolo materiale, essendo la misura concreta direttamente ricollegata dalla legge al carico urbanistico accertato, secondo parametri rigorosamente stabiliti.

Estratto: «Quanto al secondo motivo di ricorso, con cui si lamenta la mancata esplicitazione dell'iter logico seguito dall'amministrazione per la determinazione dell'importo richiesto a saldo della reclamata sanatoria, si rassegnano le seguenti considerazioni. Secondo un costante orientamento giurisprudenziale, condiviso da questo T.A.R., la determinazione degli oneri previsti per il rilascio del titolo in sanatoria non necessita di particolare motivazione, in quanto costituisce il risultato di un calcolo materiale, essendo la misura concreta direttamente ricollegata dalla legge al carico urbanistico accertato, secondo parametri rigorosamente stabiliti (cfr. Consiglio di Stato, Sez. V, 9.02.2001, n. 584; T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 07 luglio 2010, n. 2847; T.A.R. Emilia Romagna Parma, sez. I, 06 luglio 2010, n. 351; T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 15 aprile 2009, n. 3862; T.A.R. Campania Napoli, sez. VIII, 03 settembre 2008, n. 10035; T.A.R. Abruzzo Pescara, sez. I, 20 febbraio 2008, n. 113; T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 26 aprile 2006, n. 1065; T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 04 luglio 2005, n. 1082; T.A.R. Calabria, 24.06.1994, n. 758; T.A.R. Lombardia, Brescia, 16.04.1992, n. 425). Nel caso di specie, a riprova di quanto affermato, va rilevato come la stessa ricorrente ha mostrato di potere risalire alle modalità di calcolo seguite dall'amministrazione per addivenire al saldo qui contestato, come chiaramente emerge dalla ricostruzione contenuta a pg. 3 del ricorso introduttivo. Né si può ritenere che l'apporto di discrezionalità alla fattispecie in questione sia da ricondurre alla riqualificazione dell'abuso (come tipologia 1 in luogo della tipologia 3) operata dall'amministrazione, atteso che, trattasi comunque di attività veicolata sulla base degli elementi forniti dalla stessa richiedente nella domanda di sanatoria, dove (lasciando chiaramente emergere, nel confronto con il titolo edilizio in precedenza conseguito e come poc'anzi indicato, l'avvenuto mutamento di destinazione d'uso dei locali sottotetto con creazione di nuovi volumi), l'amministrazione è stata indotta alla riqualificazione dell'intervento in conformità dei parametri legali in precedenza evidenziati. Le ragioni della riqualificazione e del conseguente ricalcolo degli oneri, poi, sono state compiutamente esternate dall'amministrazione nella determinazione del 6.11.2006 (agli atti), rilasciata proprio allo scopo di fornire chiarimenti all'istante e da quest'ultima non contestata. Per le suesposte considerazioni anche il secondo motivo si appalesa, quindi, infondato.»

TAR CALABRIA, SEZIONE I CATANZARO n.2697 del 15/11/2010 - Relatore: Giovanni Iannini - Presidente: Giuseppe Romeo

Sintesi:

Dall'art. 16 D.P.R. 380/2001 si desume in maniera incontrovertibile che l'obbligazione relativa al pagamento degli oneri concessori è legata al rilascio del titolo edilizio, pertanto è illegittima la delibera di assegnazione delle aree PEEP che imponga il pagamento degli oneri concessori.

Estratto: «3. Il primo motivo di ricorso è incentrato sulla violazione delle norme del T.U. dell'Edilizia (art. 16) relative all'insorgenza dell'obbligo di pagamento degli oneri concessori. Osserva in particolare la ricorrente, che gli oneri concessori trovano fondamento nel titolo edilizio, di talché non sarebbe in alcun modo ammesso anticipare la richiesta del pagamento di tali oneri, il cui ammontare andrebbe determinato al momento del rilascio dell'atto autorizzativo. La censura è fondata. Il primo comma dell'art. 16 in discorso dispone che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. Già da tale norma si desume in maniera incontrovertibile che l'obbligazione relativa al pagamento degli oneri concessori è legata al rilascio del titolo edilizio. Ciò risulta in maniera ancora più chiara dalle previsioni successive. Nel secondo comma dell'art. 16 si specifica la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. Il terzo comma dello stesso articolo prevede, poi, che la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. Ne risulta, pertanto, l'illegittimità della deliberazione impugnata, nella parte in cui sposta l'obbligo di pagamento dei contributi concessori ad un momento antecedente a quello del rilascio del titolo edilizio. Per il carattere assorbente del primo motivo di ricorso, può omettersi l'esame delle successive censure, incentrate pur sempre sull'illegittima anticipazione dell'obbligo di pagare i contributi concessori.»

TAR EMILIA ROMAGNA, SEZIONE PARMA n.490 del 11/10/2010 - Relatore: Emanuela Loria -
Presidente: Michele Perrelli

Sintesi:

L'art. 16 D.P.R. 380/2001, che, con riferimento agli oneri di urbanizzazione prevede che nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle stesse, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, è analogicamente applicabile anche nell'ipotesi in cui la Regione ritardi nel fissare i criteri di quantificazione del c.d. "onere ecologico".

Estratto: «Con il primo motivo la ricorrente sostiene che la citata delibera del Consiglio Comunale, con la quale sono stati fissati i contributi in discorso, non è stata preceduta dalla fissazione dei parametri da parte di apposita delibera del Consiglio Regionale, come previsto dall'art. 32 citato in rubrica. Inoltre il contenuto così come è stato fissato è incongruo rispetto agli elementi individuati dal medesimo art. 32 L.R. (ampiezza e andamento demografico dei Comuni, loro caratteristiche geografiche etc...). La censura è infondata in quanto il Comune, in assenza della fissazione di parametri regionali, ha ritenuto di fare applicazione dell'art. 16

del D.P.R. n. 380/2001, laddove prescrive che “nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle stesse, i Comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale”. Tale scelta appare legittima in quanto l’articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, pur essendo espressamente riferita alla distinta fattispecie del contributo degli oneri di urbanizzazione, esprime un’esigenza comune all’ipotesi in cui gli interventi edilizi siano soggetti al contributo commisurato anche al cosiddetto “onere ecologico”, essendo evidente che vi è una identità di ratio tra le due ipotesi, che è deducibile dal rinvio che l’una fa all’altra nell’indicare le modalità di determinazione dei parametri regionali; è quindi possibile interpretare estensivamente la disposizione in modo tale da farvi rientrare, per legittimare la temporanea competenza comunale, anche l’ipotesi del ritardo della Regione nel fissare i criteri di quantificazione dell’“onere ecologico”. Quanto alle censure riguardanti i singoli parametri assunti dalla delibera comunale, si rammenta che la legge riconosce all’Autorità amministrativa ampi margini di discrezionalità nella definizione delle tabelle parametriche – che costituiscono espressione di un potere di natura regolamentare –, con il solo consueto limite della necessaria rispondenza a criteri di imparzialità e ragionevolezza, tanto da circoscrivere il sindacato giurisdizionale ad aspetti che ne evidenzino in modo palese l’incongruità, l’illogicità o l’incoerenza. Quanto all’obsolescenza dei dati presi a riferimento (anno 2001), in quanto l’articolo 28 comma 3 della L.R. 32/2001 prevede che la definizione a livello regionale (dei parametri di incidenza) deve intervenire con cadenza al meno quinquennale, la censura è infondata in quanto non appare così macroscopicamente in ritardo il dato del 2001 rispetto al 2005 trattandosi del primo anno del quinquennio. Per quanto concerne la valutazione dell’incidenza della tipologia di rifiuto (il Comune avrebbe preso come riferimento solo la crescita prevedibile della popolazione, ma non la tipologia di rifiuto) e i dati presi a riferimento del Comune di Milano, la doglianza è infondata in quanto risulta che il comune ha fatto riferimento ai dati raccolti dal Sistema Informativo economico dei Rifiuti, con riferimento ai costi di smaltimento e trattamento dei rifiuti del bacino di Parma, assumendo i dati del Comune di Milano al fine della verifica dei parametri macroeconomici utilizzati nello studio di cui all’allegato n. 1 della delibera consiliare n. 257/2005.»

Sintesi:

Se è vero che di regola le tabelle parametriche regionali e comunali sono prive di efficacia retroattiva e non possono dunque trovare applicazione per i permessi di costruire concessi prima della loro operatività, deve ritenersi che nel caso in cui le tabelle parametriche intervengano per la prima volta a definire i criteri di calcolo del contributo un qualche effetto retroattivo possa pur sempre prodursi salvo il generale limite dei rapporti esauriti.

Estratto: «Con il secondo motivo di ricorso la ricorrente si duole della violazione del principio di irretroattività degli atti amministrativi e dell’art. 38 L.R. Emilia Romagna n. 31/2002, salvo che esista un’apposita norma attributiva del relativo potere o che le determinazioni siano a favore dei destinatari. La doglianza è infondata. Invero, sul punto il Collegio, pur non ignorando il costante orientamento giurisprudenziale secondo cui le tabelle parametriche regionali e comunali sono prive di efficacia retroattiva e non possono dunque trovare applicazione per i permessi di costruire concessi prima della loro operatività, rileva tuttavia come un simile indirizzo interpretativo assuma a riferimento l’ordinaria ipotesi della revisione periodica dei parametri e della conseguente necessità che, per la determinazione

del dovuto, si applichino i parametri vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire; diverso, però, è il caso in cui le tabelle parametriche intervengano per la prima volta a definire i criteri di calcolo del contributo, quando un qualche effetto retroattivo deve pur sempre prodursi – salvo il generale limite dei rapporti esauriti –, perché è insito nella legge che la disciplina attuativa integri la regolamentazione della materia senza sottrarre al contributo nessuno dei titoli edilizi rilasciati nel vigore della legge stessa, la quale autorizza in tal modo l'efficacia retroattiva delle tabelle (ciò per l'assenza negli artt. 16 e 19 del d.P.R. n. 380 del 2001 di una disciplina intertemporale del tipo di quella contenuta nel previgente art. 5, comma 2, della legge n. 10 del 1977).»

Sintesi:

Il contributo commisurato al c.d. "onere ecologico", come il contributo di urbanizzazione, è sempre dovuto in corrispondenza del rilascio di titolo abilitativo per la realizzazione di attività edilizie, indipendentemente dal fatto che l'intervento edilizio assentito comporti un'alterazione delle caratteristiche originarie del luogo interessato tale da richiedere l'intervento dell'amministrazione per il ripristino dell'ambiente.

Estratto: «Del pari è infondata la doglianza (quarto motivo), con la quale la ricorrente ritiene che sia stata violata la norma dell'art. 10 legge 28 gennaio 1977 n. 10 nonché dell'art. 19 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 32 della l. R. 25 novembre 2002 n. 312. La ricorrente sostiene che il suddetto contributo, a differenza degli oneri di urbanizzazione, non sia sempre dovuto in corrispondenza del rilascio di titolo abilitativo per la realizzazione di attività edilizie, ma lo sia solo nei casi in cui l'intervento edilizio assentito comporti un'alterazione delle caratteristiche originarie del luogo interessato tale da richiedere l'intervento dell'amministrazione per il successivo ripristino. Tali presupposti non sussisterebbero nel caso di specie, posto che l'intervento edificatorio realizzato dalla ricorrente non ha comportato alcuna alterazione delle caratteristiche dei luoghi e non ha pertanto richiesto alcun intervento di ripristino da parte del Comune, con l'ulteriore conseguenza che il contributo preteso non è assolutamente dovuto. L'assunto è infondato, in quanto il contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ha carattere generale perché prescinde totalmente dall'esistenza delle singole opere di urbanizzazione, ha natura di prestazione patrimoniale imposta e viene determinato senza tenere conto né dell'utilità che il privato ritrae dal titolo edificatorio né delle spese effettivamente occorrenti per realizzare le suddette opere (v., ex multis, Cons. Stato, Sez. V, 15 dicembre 2005 n. 7140). Da ciò si desume che analoghe caratteristiche sono per coerenza proprie del contributo commisurato al c.d. «onere ecologico» – arbitrarie essendo distinzioni che non troverebbero fondamento né nella lettera della legge né nella "ratio" dell'istituto –, e che, pertanto, il relativo contributo è sempre dovuto, indipendentemente dalla circostanza che siano stati o meno effettuati i corrispondenti interventi di tutela dell'ambiente. La ricorrente, in subordine nega la debenza del contributo in questione nel caso di specie, sostenendo che, nel caso concreto, la pretesa del Comune sarebbe illegittima in quanto l'impresa UNIEDIL, in occasione del rilascio del titolo, aveva già corrisposto il costo alternativo di costruzione. Invero, il contributo di costruzione versato dalla ricorrente non riguardava la totalità della superficie costruita, ma esclusivamente la parte di essa che non aveva destinazione produttiva, in quanto destinata a terziario e residenziale. Il Comune ha legittimamente chiesto la corresponsione del costo di costruzione per la parte destinata a uso terziario/commerciale, e

ha limitato la pretesa del pagamento del contributo "D + S" alla sola superficie produttiva (mq. 3.774,12).»

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.2252 del 01/07/2010 - Relatore: Gianluca Bellucci - Presidente: Angela Radesi

Sintesi:

Ai fini degli oneri concessori, il progetto edilizio non può essere frazionato, ai fini della individuazione dei titoli edilizi necessari alla sua attuazione e dei corrispondenti regimi giuridici, nei vari interventi in esso previsti, diversi tra loro per consistenza e caratteristiche, rilevando l'impatto complessivo dell'opera, nelle sue molteplici articolazioni.

Estratto: «Con la seconda doglianza la ricorrente deduce che l'intervento di restauro e risanamento conservativo, oggetto, assieme ad altri interventi, della citata convenzione e concessione edilizia, richiedeva invece la semplice autorizzazione gratuita e, comunque, non doveva essere considerato ai fini del computo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, con conseguente violazione dell'art.7 della legge n.94/1982 e degli artt.4 e 18 della L.R. n.52/1999. Il rilievo non può essere accolto. Il titolo edilizio rilasciato e la presupposta convenzione hanno ad oggetto una pluralità di opere, di cui solo una parte circoscritta consiste nel restauro e risanamento conservativo; il progetto comprende infatti, oltre al restauro conservativo della facciata dell'edificio "Kursaal", le realizzazioni di volumetrie interrato e di quattro corpi di fabbrica a prevalente destinazione residenziale, opere di ristrutturazione e rialzamento degli immobili preesistenti, la realizzazione della torre centrale, il completamento delle opere previste nel progetto unitario concordato (P.U.C.), la sistemazione degli spazi scoperti. Orbene, il progetto edilizio non può essere frazionato, ai fini della individuazione dei titoli edilizi necessari alla sua attuazione e dei corrispondenti regimi giuridici, nei vari interventi in esso previsti, diversi tra loro per consistenza e caratteristiche, rilevando l'impatto complessivo dell'opera, nelle sue molteplici articolazioni; in altre parole, rileva la configurazione unitaria dei lavori, nel risultato delle loro complessive e reciproche interferenze, talchè nell'ambito di una vasta ristrutturazione non è dato scorporare il singolo intervento di manutenzione o di restauro, il quale non si colloca come disegno autonomo o a sé stante, ma come iniziativa giustificata dall'insieme di tutti gli interventi progettati e connessa, con reciproche interferenze, agli stessi (TAR Campania, Napoli, III, 21/12/1995, n.708). Del resto il rilascio di un'unica concessione edilizia per tutti gli interventi previsti nel progetto unitario concordato trova esplicita previsione nell'art.7 della convenzione urbanistica. Occorre altresì considerare che il d.l. n.9/1982, convertito nella legge n.94/1982, nel prevedere all'art.7 il carattere gratuito del titolo autorizzatorio concernente l'attività di risanamento conservativo, trova applicazione circoscritta all'edilizia residenziale, come dimostra il titolo della legge medesima (limitato a "norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti"). Ne discende che l'intervento sull'edificio "Kursaal", destinato a cinema e teatro, non può beneficiare della predetta esenzione (TAR Piemonte, I, 3/3/1994, n.87; Cass.pen., 10/2/1987; si veda anche, sia pure con riferimento a diverso istituto contemplato nella stessa legge: Cons.Stato, V, 28/12/2001, n.6438; idem, 1/3/2000, n.1076). Nessun pregio ha il riferimento, espresso con il predetto motivo di gravame, alla L.R. n.52/1999, in quanto la stessa è entrata in vigore nel

febbraio 2000, ovvero dopo il rilascio della concessione edilizia e la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo da cui ha avuto origine la controversia in esame.»

TAR MARCHE n.1451 del 22/12/2009 - Relatore: Gianluca Morri - Presidente: Giuseppe Daniele

Sintesi:

In materia di contributi di cui all'art. 3 della Legge n. 10/1977 relativi a concessione edilizia, se è vero che la liquidazione del contributo viene effettuata dall'amministrazione, tale liquidazione non dà tuttavia luogo ad un provvedimento, ancorché di carattere paritetico, avente natura costitutiva. Si tratta, invece, di attività meramente ricognitiva e contabile, perché frutto dell'applicazione di criteri automatici di determinazione del quantum debeatur.

Estratto: «Nel caso in esame, a giudizio del Collegio, non ricorre la fattispecie dell'autotutela amministrativa in senso stretto, cioè l'autoannullamento di atti illegittimi. Va, infatti, osservato che la Concessionaria si limita a richiedere un pagamento integrativo, senza disporre alcunché riguardo la precedente determinazione del contributo effettuata dal Comune al momento di rilascio del titolo edilizio. Questo, tuttavia, non esclude che l'amministrazione (e per essa il concessionario appositamente incaricato), disponga comunque del potere, esercitabile entro il termine prescrizione, di pretendere il pagamento di quanto ab origine dovuto dal richiedente il titolo edilizio, come quest'ultimo ha il potere di pretendere, entro lo stesso termine, la restituzione di quanto eventualmente pagato in eccedenza. Per altro è vero che la liquidazione del contributo viene effettuata dall'amministrazione, ma tale liquidazione non dà luogo ad un provvedimento (ancorché di carattere paritetico) avente natura costitutiva. Si tratta, invece, di attività meramente ricognitiva e contabile (cfr. Consiglio Stato, Sez. IV, 6.6.2008 n. 2686), perché frutto dell'applicazione di criteri automatici di determinazione del quantum debeatur (attraverso tabelle parametriche applicabili a volumi e superfici di progetto), nonché di norme giuridiche che nulla lasciano alla discrezionalità dell'ente riguardo l'ammontare effettivamente dovuto. L'amministrazione non esercita, pertanto, alcun potere libero e discrezionale, tanto è vero che la determinazione potrebbe essere effettuata anche dal richiedente in via del tutto autonoma (come in effetti avviene quando esso contesta l'illegittima pretesa di un contributo superiore a quanto ritenuto dovuto). Di conseguenza, volendo analizzare la vicenda in termini paritetici e negoziali, l'errore è sempre riconoscibile da parte del debitore che si comporti osservando i canoni di correttezza e di ordinaria diligenza, il quale non può quindi invocare la tutela di un inesistente legittimo affidamento.»

TAR MARCHE n.224 del 15/04/2009 - Relatore: Gianluca Morri - Presidente: Luigi Passanisi

Sintesi:

Sulla base del generale principio che correla gli oneri di urbanizzazione al carico urbanistico, costituisce intervento edilizio oneroso quello consistente nella divisione e nel frazionamento di un'unità immobiliare in due o più unità qualora, a seguito di tale

operazione e stante l'autonoma utilizzabilità delle stesse, si realizzi un aumento del carico urbanistico.

Estratto: «Con il primo motivo viene dedotta violazione della Legge n. 662/96, della L.r. n. 14/86 nonché eccesso di potere per ingiustizia, difetto di motivazione, travisamento dei fatti ed errore sui presupposti. In particolare la ricorrente deduce che si tratta di lavori di restauro e di risanamento conservativo (e non di ristrutturazione) senza aumento di volumi e di superfici, conformi alle prescrizioni di PRG, per cui devono sottostare al regime gratuito e a quello procedimentale della DIA. Illegittimamente, pertanto, l'Amministrazione comunale ha qualificato tali lavori come ristrutturazione edilizia da assoggettare al regime concessorio oneroso. La ricorrente deduce, inoltre, che, in ogni caso, il cambio d'uso da uffici ad abitazioni (piani secondo e terzo) riduce il carico urbanistico, per cui il contributo non sarebbe stato comunque dovuto essendo anche presenti tutte le urbanizzazioni necessarie. Sul punto il Collegio ritiene di condividere le argomentazioni comunali che hanno trovato conferma anche in sede di verifica. Circoscrivendo la questione alle sole opere edilizie, potrebbe apparire sostenibile l'ipotesi che i lavori oggetto della concessione n. 26/01 siano ascrivibili alla tipologia del restauro e del risanamento conservativo. Ciò, tuttavia, non è sufficiente per qualificare l'intervento sotto il profilo oneroso o gratuito, poiché è necessario considerare anche l'aspetto funzionale dello stesso. Sotto questo punto di vista assume rilevanza il fatto che l'intervento, nel suo complesso, ha determinato una profonda modificazione dell'edificio, trasformandolo da destinazione esclusivamente terziaria e unifunzionale (di fatto banca) ad una destinazione mista e polifunzionale (banca, uffici e appartamenti). L'intervento, inoltre, ha comportato un articolato frazionamento e un sensibile aumento di unità immobiliari che passano da 4 (di cui 1 D/5 e 3 A/10 e 1 A/2) a 20 (di cui 1 D/5, 9 A/10, 6 A/2 e 4 beni comuni non censibili). Al riguardo deve trovare applicazione quella giurisprudenza, condivisa dal Collegio, che è concorde nel ritenere, sulla base del generale principio che correla gli oneri di urbanizzazione al carico urbanistico, che costituisce intervento oneroso la divisione ed il frazionamento di un'unità immobiliare in due o più unità qualora, a seguito di tale operazione e stante l'autonoma utilizzabilità delle stesse, si realizzi un aumento del carico urbanistico (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 29.4.2004 n. 2611; T.A.R. Emilia Romagna Parma, 15.7.2008 n. 352; T.A.R. Toscana, Sez. III, 22.1.2007 n. 62; T.A.R. Lazio Roma, 4.1.2006 n. 36; T.A.R. Piemonte Sez. I, 26.11.2003 n. 1675). In sostanza, ai fini dell'insorgenza dell'obbligo di corresponsione degli oneri concessori, è rilevante il verificarsi di un maggior carico urbanistico quale effetto dell'intervento edilizio, per cui è sufficiente che esso determini la trasformazione della realtà strutturale e la fruibilità urbanistica, con oneri conseguentemente riferiti all'oggettiva rivalutazione dell'immobile e funzionali a sopportare l'aggiuntivo carico socio-economico che l'attività edilizia comporta, anche quando l'incremento dell'impatto sul territorio consegua solo a marginali lavori dovuti ad una divisione o frazionamento dell'immobile (cfr. T.A.R. Emilia Romagna Parma, Sez. I, 19.2.2008 n. 100).»

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.2838 del 17/05/2012 - Relatore: Sergio De Felice -
Presidente: Anna Leoni

Sintesi:

Anche la sottoposizione a regime di autorizzazione può o deve essere coniugata con il pagamento di oneri e contributi di urbanizzazione, in quanto, nel sistema, non è escluso che, a prescindere da quale sia la normativa regionale applicabile, il mutamento di destinazione d'uso funzionale - pur solo autorizzabile - sia subordinato al pagamento di contributi.

Estratto: «Con riguardo al sospetto di eventuale incostituzionalità della legge regionale, vale quanto già osservato da questo Consesso in merito alla normativa regionale dell'Emilia Romagna (quella operante *ratione temporis* l.r. n.46 del 1988 e quella successiva n.6 del 1995) e cioè che anche la sottoposizione a regime di autorizzazione può o deve essere coniugata con il pagamento di oneri e contributi di urbanizzazione, in quanto, nel sistema, non è escluso che, a prescindere da quale sia la normativa regionale applicabile (quella precedente o quella successiva), il mutamento di destinazione d'uso funzionale - pur solo autorizzabile - sia subordinato al pagamento di contributi (così Consiglio Stato, sez. IV, 14 aprile 2006 , n. 2163).Pertanto, ciò che rileva ai fini della debenza del contributo, non è necessariamente il relativo titolo abilitativo edilizio (autorizzazione piuttosto che concessione), ma la circostanza del mutamento di destinazione di uso e dell'aumento del carico urbanistico.»

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.6161 del 20/12/2013 - Relatore: Umberto Realfonzo -
Presidente: Giorgio Giaccardi

Sintesi:

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione costituisce una prestazione di natura tributaria e paratributaria, collegata alla produzione di ricchezza dei singoli che è generata dallo sfruttamento del territorio.

Sintesi:

Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto anche in presenza di una trasformazione edilizia che, indipendentemente dall'esecuzione fisica di opere, si rivela produttiva di vantaggi economici ad essa connessi, situazione che si verifica per il mutamento di destinazione o comunque per ogni variazione anche di semplice uso che comporti un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico.

Estratto: «1.§.1. L'Amministrazione, appellante principale, premette una propria autonoma ricostruzione delle disposizioni di cui gli artt. 44, 48 e 64 della L.R. Lombardia n. 12/2005 per cui il "costo di costruzione" non costituirebbe un corrispettivo per l'aumento del carico urbanistico derivante dall'intervento edilizio, ma avrebbe una natura impositiva, tanto da essere assimilabile alle prestazioni patrimoniali imposte di cui all'articolo 23 della Costituzione, ed essendo rapportato a quanto materialmente costruito, come indice di capacità retributiva.Per gli interventi di ristrutturazione la L.R. cit. prevede, all'art. 44, 10° co.,

che gli “oneri di urbanizzazione” siano riferiti agli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, mentre il “costo di costruzione” ex art. 48 della medesima legge, doveva essere fissato dalla Giunta Regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata (1° comma) ed in relazione ad una quota variabile dal 5 al 20% a seconda delle caratteristiche delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione d'ubicazione (3° comma), al costo reale degli interventi stessi, così come individuato nel progetto presentato, senza però mai superare il valore determinato per le nuove costruzioni. Il D.M. 10 maggio 1977 ancora oggi rimarrebbe l'unica normativa di dettaglio sulla tecnica estimativa che consentirebbe di rapportare al valore economico del fabbricato la quota di contributo relativa al costo di costruzione dello stesso. In definitiva il contributo di costruzione nel sistema lombardo dovrebbe essere calcolato applicando al costo reale dell'intervento la percentuale relativa alla classe derivante dall'applicazione della tabella del predetto D.M. senza fare alcun riferimento né al carico urbanistico né alla volumetria abitabile. Per il recupero dei sottotetti, l'art. 64 della cit. L.R. n. 12 prevede al 7° co. che oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si debba corrispondere il costo di costruzione calcolato sulla volumetria sulla “superficie lorda di pavimento” resa abitativa secondo le tariffe provate vigenti in ciascun Comune per le opere di nuova costruzione. In conseguenza, con la prima rubrica, il Comune di M. lamenta che il Giudice di prime cure avrebbe erroneamente affermato che il calcolo della quota del contributo di costruzione avrebbe dovuto avere come parametro di riferimento la “volumetria resa abitativa”, e non la superficie complessiva così come previsto dall'articolo 2 del D.M. 15 maggio 1977. Il riferimento alla “volumetria resa abitativa” avrebbe rilievo solamente per gli oneri di urbanizzazione. Se non fosse così si finirebbe per introdurre un criterio incompatibile con la ratio impositiva di tale contributo perché non si valorizzerebbe l'incremento patrimoniale determinato dalle opere, bensì l'incremento del carico insediativo già valorizzato con gli oneri di urbanizzazione. L'assunto è fondato nei limiti e nei sensi che seguono. Esattamente l'Amministrazione appellante ricorda, in linea di principio, che la quota di contributo commisurata al costo di costruzione costituisce una prestazione di natura tributaria e paratributaria, collegata alla produzione di ricchezza dei singoli che è generata dallo sfruttamento del territorio (cfr. Cons. Stato, sez. V 21 aprile 2006 n. 2258; Cons. Stato Sez. V 6 maggio 1997 n. 462; Cons. Stato Sez. VI 18 gennaio 2012 n. 177). Infatti il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto anche in presenza di una trasformazione edilizia che, indipendentemente dall'esecuzione fisica di opere, si rivela produttiva di vantaggi economici ad essa connessi, situazione che si verifica per il mutamento di destinazione o comunque per ogni variazione anche di semplice uso che comporti un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico (cfr. Consiglio di Stato Sez. IV 14/10/2011 n. 5539). Nello specifico però, il settimo comma, primo periodo, dell'art. 64 della L.R. Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 prevede che: “La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione”. In sostanza, la quantificazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo riferito al costo di costruzione per il recupero dei sottotetti è agganciata da un lato alla “superficie lorda di pavimento resa abitativa”, e dall'altro alle “tariffe approvate e vigenti” per le opere di nuova costruzione. In tal senso, il TAR ha ragione quanto ha escluso la legittimità di un conteggio che tenga conto della “superficie complessiva”, cioè la superficie utile più quella non residenziale di cui all'art 2 del D.M. 10.5.1977 n.10. Infatti, in applicazione del principio ermeneutico generale della

prevalenza della norma speciale sulla norma generale è esatto l'assunto per cui in materia di oneri di urbanizzazione relativi al recupero dei sottotetti, deve farsi esclusivo riferimento al più ristretto ambito spaziale individuato al settimo comma dell'art. 64 della L.R. .Pertanto, in base al vecchio brocardo "ubi lex voluit dixit", se il legislatore regionale ha prescritto che gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione debbono essere computati con riferimento alla "volumetria o sulla superficie lorda di pavimento resa abitativa", ha intenzionalmente inteso porre una fattispecie peculiare derogatoria del regime generale di cui agli artt. 44 e 48 della L.R. n.12/2005.La Società, nella memoria del 3.10.2013, esattamente ricorda come tale individuazione è del tutto coerente sia con le finalità generali di recupero di patrimonio edilizio ai fini abitativi, sia con riferimento al fatto che non possano computarsi tutte le superfici non residenziali che spesso non appartengono nemmeno all'esecutore dell'intervento.Al riguardo, al fine del calcolo del costo di costruzione per gli interventi in questione deve dunque escludersi che possano essere conteggiate come fattori di moltiplicazione le superfici non destinate anche indirettamente ai fini residenziali quali i locali di pertinenza del fabbricato ad uso comune quali androni, deposito biciclette e carrozzine, deposito rifiuti, corridoi e disimpegni dei solai delle cantine ed ecc. (ma al riguardo vedi anche infra).Tuttavia il richiamo alle "tariffe vigenti" di cui all'art. 64, co. 7. della detta L.R. implica che per la determinazione del costo di costruzione per le nuove costruzioni – sia pure con riferimento alle sole superfici lorde di pavimento rese abitative -- debba farsi diretto rinvio all'art. 48 della L.R. n. 12/2005, ed al D.M. 10 maggio 1977.In altre parole, l'interpretazione della preposizione "calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento resa abitativa secondo le tariffe approvate vigenti per ciascun Comune per le opere di nuova costruzione" deve essere coerente con il precedente art. 48 ed implica che il calcolo del costo di costruzione dei recuperi edilizi dei sottotetti deve essere computato utilizzando da un lato la volumetria o la superficie s.l.p. resa abitativa e dall'altro le tabelle comunali per le nuove costruzioni di cui all'art. 48 della L.R. n. 12/2005.Solo in relazione a quest'ultimo limitato profilo il primo motivo del Comune può, per tale parte, essere accolto.»

Sintesi:

In base all'art. 4 D.M. 10 maggio 1977 una volta individuate le superfici abitabili ed il costo unitario di costruzione pro tempore, deve farsi luogo all'individuazione dei presupposti per l'applicazione delle maggiorazioni in misura non superiore al 50% che la predetta normativa prevede in caso di edifici che abbiano caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla legge 1179/1965. In concreto, per l'identificazione degli edifici soggetti agli incrementi percentuali di cui agli artt. 5, 6 e 7, si deve tener conto: a) della superficie utile abitabile (Su); b) della superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr) e cioè ad esempio di cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse singole o collettive, androni di ingresso e porticati liberi, logge e balconi; c) delle caratteristiche specifiche.

Estratto: «___2.§.3. Nella 3° rubrica l'appellante incidentale riproponeva la censura relativa all'importo esatto da applicare. Tale censura è già stata esaminata sub n.2.§.1. a cui si fa diretto riferimento.___2§.4. Con la quarta rubrica la società ripete le censure non esaminate dal TAR.Per ragioni di economia espositiva derivanti dalla stretta connessione dei relativi

profili, possono essere esaminati congiuntamente i seguenti motivi che residuano dall'esame che precede. ___2§.4.1. Con un primo punto si lamenta che sarebbe stata inserita erroneamente la superficie delle scale e dei "terrazzi tecnologici" nella srn. ___2§.4.2. Con il terzo capo di doglianza si lamenta che il Comune avrebbe poi errato nel maggiorare del 50% il predetto costo unitario in quanto tale maggiorazione non sarebbe prevista dalla delibera della Giunta Regionale Lombardia n. 53.844/1994, con cui la Regione aveva individuato le maggiorazioni delle classi di edifici con caratteristiche superiori per cui il D.P.R. n. 380/2001, nel momento in cui ha riprodotto all'articolo 16, 9° comma, l'art. 6 della abrogata legge n. 10/1967 avrebbe lasciato in vita anche la predetta delibera regionale del 1994, che non prevedeva alcuna maggiorazione. Erroneamente poi il Comune avrebbe ritenuto di assegnare l'edificio alla classe X di cui all'articolo 6 del D.M. in quanto tale attribuzione concerne una superficie netta totale di servizi accessori ricompreso dal 50 al 65% della superficie utile abitabile, mentre nel caso la superficie netta totale di servizi accessori sarebbe pari al 34,76 della superficie utile abitabile. Inoltre sarebbe illegittimo attribuire all'edificio l'incremento del 10% che l'art. 7 del D.M. riserva agli edifici dotati di caratteristiche particolari con riferimento al fatto che non è caratterizzato da un'altezza libera netta di piano superiore a 3 m rispetto a quella minima prescritta dalle norme regolamentari. Quindi se il D.M. fosse stato applicato correttamente, l'edificio sarebbe stato inserito in classe VI e la maggiorazione teoricamente applicabile sarebbe stata solo del 25%. ___2§.4.3. Con la quarta rubrica si lamenta ancora che il Comune avrebbe sbagliato nell'attribuire all'edificio la classe X e ad ancorare la quota di contributo alla misura del 20% del costo di costruzione anziché nella misura del 10% ai sensi della D.G.R. n. 53844/94 del D.M. 10 maggio 1977. La lettera a) dell'art. 2 del D.M. 1077 appare chiaramente diretta ad accogliere una determinata categoria di superfici che si caratterizzano tutte per l'appartenenza a locali chiusi quali, in particolare, cantine, soffitte, cabine idriche, vani motore ascensore, lavatoi comuni, centrali termiche e tutti gli spazi residuali di locali che, pur rientrando della stessa tipologia, non sono suscettibili di predeterminazione normativa. Pertanto le scale dovrebbero ritenersi fuori dall'ambito di previsione della citata lettera e quindi dell'intero articolo 2 perché non sono "locali" bensì strutture perché, a prescindere da ogni cosa ulteriore rilievo, se il legislatore avesse voluto ricomprenderle lo avrebbe chiaramente detto. In tal senso si sarebbe sempre pronunciata la giurisprudenza. In materia di oneri di urbanizzazione relativi al recupero dei sottotetti dovrebbe farsi esclusivo riferimento alla maggiorazione del 20% di cui al ricordato settimo comma dell'art. 64 della L.R. Lombardia 11 marzo 2005 n. 12. ___2§.4.4. In conseguenza le scale avrebbero dovuto essere escluse dal conteggio ai fini del calcolo delle "superfici per servizi ed accessori", in tal senso sarebbe illegittima, per violazione dell'art. 23 Cost. la circolare comunale n. 10 del 2000 esattamente annullata dal TAR. ___2§.4.5. Per quanto riguarda i "terrazzi tecnologici" si tratterebbe del lastrico di copertura dell'edificio sul quale era prevista l'installazione di alcuni impianti tecnologici. Nessuna disposizione del D.M. 10 maggio 1977 consentirebbe di conteggiare le coperture delle costruzioni aperte scoperte nella "superficie non residenziale degli edifici", giacché l'espressione "altri locali a stretto servizio della residenza" deve ritenersi di stretta interpretazione e quindi non comprensiva di parti di edificio che non possono essere incluse nel concetto di "locali". In ogni caso non potevano essere ricomprese quelle parti riferibili alle unità immobiliari non utilizzate come abitazioni ma come uffici. ___2§.4.6. I predetti profili per la gran parte non convincono, fatto salvo l'assenza di rilievo delle scale ai fini dell'incremento percentuale. Deve in primo luogo escludersi l'attuale rilevanza della Tabella A della Delib. G.R. 1994 53844 nella fattispecie in esame, in quanto l'articolo 16, comma 9,

del d.P.R. n. 380 del 2001, che ha sostituito l'articolo 6 della legge n. 10 del 1977 (nel testo pro tempore in vigore di cui all'articolo 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), e l'articolo 48, comma 2, della legge regionale n. 12 del 2005, dispongono che il costo di costruzione degli edifici residenziali, ai fini del calcolo della relativa quota del contributo di costruzione, sia determinato periodicamente dalle regioni, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, come individuati dalle stesse regioni a norma dell'articolo 4, primo comma, lettera g), della legge n. 457 del 1978, ma che -- in caso di mancato aggiornamento da parte delle regioni -- il Comune potesse annualmente, ed autonomamente procedere alla fissazione del costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).Ciò posto, successivamente alla prima individuazione in Lire 482.300 al metro quadro, attuata con la deliberazione della Giunta regionale della Regione Lombardia n. 53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul B.U.R.L., 5° supplemento straordinario del 24 giugno 1994), non vi è stato più alcun intervento regionale in dichiarata considerazione della prevalenza dell'autonomia locale concessa dalla Costituzione. In tale direzione dunque del tutto legittimamente il Comune di M., nell'ambito della sua autonomia, ha fatto riferimento alla tabella allegata al D.M. 10 maggio 1977. Quindi, come visto, se ai fini dell'individuazione del fattore principale del calcolo si doveva tener conto solo della "superficie utile resa abitabile", il ricordato rinvio alle "tariffe vigenti" comporta comunque la necessità di valorizzare in concreto la tipologia dell'immobile computando quindi le percentuali di incremento di cui al D.M. 10-5-1977 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici" e ciò per la fondamentale ragione che le superfici degli accessori e dei servizi costituiscono un elemento indicativo ai fini della valorizzazione dell'immobile. La legge sul recupero dei sottotetti ai fini residenziali, con il richiamo alle tariffe vigenti, implica che il costo a mq possa, e debba, essere maggiorato con le percentuali di incremento connesse con la tipologia qualitativa dell'immobile di cui al D.M. N.10/1977. Pertanto, ferma restando la "volumetria o la superficie abitativa netta resa abitabile", sebbene le superfici degli accessori in questione non possano essere ricomprese in uno dei fattori del calcolo, ciò non vuol dire che la loro esistenza non incida, e rilevi sul piano concreto della fruibilità e della qualità estetica ed abitativa degli immobili. Per questo devono essere considerate ai fini della individuazione della percentuale di maggiorazione del "costo di costruzione" relativo alla valorizzazione della qualità architettonica. E' inesatta al riguardo la richiesta subordinata della società intesa ad una loro valorizzazione pro parte con la "quota uffici", dato che si tratta di spazi che, proprio in quanto utilizzabili per impianti, sono esponenziali del maggiore pregio architettonico dell'intero immobile, e che quindi giustificano il relativo incremento. In base all'art. 4 del D.M. 10 maggio 1977 una volta individuate le superfici abitabili ed il "costo unitario di costruzione" pro tempore, deve farsi luogo all'individuazione dei presupposti per l'applicazione delle maggiorazioni in misura non superiore al 50% che la predetta normativa prevede in caso di edifici che abbiano "caratteristiche tipologiche superiori" a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1 novembre 1965. In concreto, per l'identificazione degli edifici soggetti agli incrementi percentuali di cui agli artt. 5, 6 e 7, si deve tener conto:-- della superficie utile abitabile (Su);- della superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr) e cioè ad esempio: a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso e porticati liberi; d) logge e balconi;-- delle caratteristiche specifiche. Ciò premesso a norma dell'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977 n. 10 i "lastrici" ancorché "tecnologici" sono comunque assimilabili alle logge ed alle terrazze, ma anche, se si

considerano comunque i relativi box e vani di contenimento, alle cabine idriche, ed ai locali che contengono il motore dell'ascensore. Inoltre l'elencazione di cui all'art. 2, dato che corrisponde allo stato delle tecnologie di oltre trentacinque anni fa, ha un valore chiaramente esemplificativo e non prescrittivo per cui di nessun rilievo interpretativo ha il riferimento al termine "locali" molto enfatizzato dalla società immobiliare odierna appellata. Peraltro, come risulta dalle indicazioni istruttorie sulla Dia del 13.12.2005, nel caso le terrazze sono collegate da scale e sono accessibili e calpestabili. Come la comune esperienza dimostra, anche la presenza dei macchinari dell'ascensore, di riscaldamento, di condizionamento non ne preclude in assoluto l'utilizzo per le altre parti, per cui le relative superfici sono state esattamente computate ai fini della Snr utile, ai fini della individuazione degli incrementi percentuali. Dalla superficie non residenziale devono invece essere escluse le scale che sono una struttura necessaria (ma non la "scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi" di cui al n.2 dell'art. 7 del d.m. 1977 cit. che qui comunque non risulta). Di qui l'illegittimità del computo delle scale nell'ambito delle percentuali di Snr utili ai fini degli incrementi percentuali. In tali limiti può essere accolto il quarto profilo del terzo motivo per cui in sede di esecuzione da parte del Comune dovrà essere ricomputata la metratura ai fini della verifica del raggiungimento a meno, della percentuale del 50 % necessaria per l'inserimento in classe X.»

Sintesi:

A norma dell'art. 2 D.M. 10 maggio 1977 i «lastrici» ancorché «tecnologici» sono comunque assimilabili alle logge ed alle terrazze, ma anche, se si considerano comunque i relativi box e vani di contenimento, alle cabine idriche, ed ai locali che contengono il motore dell'ascensore.

Estratto: «__2.5.3. Nella 3° rubrica l'appellante incidentale riproponeva la censura relativa all'importo esatto da applicare. Tale censura è già stata esaminata sub n.2.5.1. a cui si fa diretto riferimento. __25.4. Con la quarta rubrica la società ripete le censure non esaminate dal TAR. Per ragioni di economia espositiva derivanti dalla stretta connessione dei relativi profili, possono essere esaminati congiuntamente i seguenti motivi che residuano dall'esame che precede. __25.4.1. Con un primo punto si lamenta che sarebbe stata inserita erroneamente la superficie delle scale e dei "terrazzi tecnologici" nella srn. __25.4.2. Con il terzo capo di doglianza si lamenta che il Comune avrebbe poi errato nel maggiorare del 50% il predetto costo unitario in quanto tale maggiorazione non sarebbe prevista dalla delibera della Giunta Regionale Lombardia n. 53.844/1994, con cui la Regione aveva individuato le maggiorazioni delle classi di edifici con caratteristiche superiori per cui il D.P.R. n. 380/2001, nel momento in cui ha riprodotto all'articolo 16, 9° comma, l'art. 6 della abrogata legge n. 10/1967 avrebbe lasciato in vita anche la predetta delibera regionale del 1994, che non prevedeva alcuna maggiorazione. Erroneamente poi il Comune avrebbe ritenuto di assegnare l'edificio alla classe X di cui all'articolo 6 del D.M. in quanto tale attribuzione concerne una superficie netta totale di servizi accessori ricompreso dal 50 al 65% della superficie utile abitabile, mentre nel caso la superficie netta totale di servizi accessori sarebbe pari al 34,76 della superficie utile abitabile. Inoltre sarebbe illegittimo attribuire all'edificio l'incremento del 10% che l'art. 7 del D.M. riserva agli edifici dotati di caratteristiche particolari con riferimento al fatto che non è caratterizzato da un'altezza libera netta di piano superiore a 3 m rispetto a quella minima prescritta dalle norme regolamentari. Quindi se il D.M. fosse

stato applicato correttamente, l'edificio sarebbe stato inserito in classe VI e la maggiorazione teoricamente applicabile sarebbe stata solo del 25%.___2§.4.3. Con la quarta rubrica si lamenta ancora che il Comune avrebbe sbagliato nell'attribuire all'edificio la classe X e ad ancorare la quota di contributo alla misura del 20% del costo di costruzione anziché nella misura del 10% ai sensi della D.G.R. n. 53844/94 del D.M. 10 maggio 1977. La lettera a) dell'art. 2 del D.M. 1077 appare chiaramente diretta ad accogliere una determinata categoria di superfici che si caratterizzano tutte per l'appartenenza a locali chiusi quali, in particolare, cantine, soffitte, cabine idriche, vani motore ascensore, lavatoi comuni, centrali termiche e tutti gli spazi residuali di locali che, pur rientrando della stessa tipologia, non sono suscettibili di predeterminazione normativa. Pertanto le scale dovrebbero ritenersi fuori dall'ambito di previsione della citata lettera e quindi dell'intero articolo 2 perché non sono "locali" bensì strutture perché, a prescindere da ogni cosa ulteriore rilievo, se il legislatore avesse voluto ricomprenderle lo avrebbe chiaramente detto. In tal senso si sarebbe sempre pronunciata la giurisprudenza. In materia di oneri di urbanizzazione relativi al recupero dei sottotetti dovrebbe farsi esclusivo riferimento alla maggiorazione del 20% di cui al ricordato settimo comma dell'art. 64 della L.R. Lombardia 11 marzo 2005 n. 12. ___2§.4.4. In conseguenza le scale avrebbero dovuto essere escluse dal conteggio ai fini del calcolo delle "superfici per servizi ed accessori", in tal senso sarebbe illegittima, per violazione dell'art. 23 Cost. la circolare comunale n. 10 del 2000 esattamente annullata dal TAR. ___2§.4.5. Per quanto riguarda i "terrazzi tecnologici" si tratterebbe del lastrico di copertura dell'edificio sul quale era prevista l'installazione di alcuni impianti tecnologici. Nessuna disposizione del D.M. 10 maggio 1977 consentirebbe di conteggiare le coperture delle costruzioni aperte scoperte nella "superficie non residenziale degli edifici", giacché l'espressione "altri locali a stretto servizio della residenza" deve ritenersi di stretta interpretazione e quindi non comprensiva di parti di edificio che non possono essere incluse nel concetto di "locali". In ogni caso non potevano essere ricomprese quelle parti riferibili alle unità immobiliari non utilizzate come abitazioni ma come uffici. ___2§.4.6. I predetti profili per la gran parte non convincono, fatto salvo l'assenza di rilievo delle scale ai fini dell'incremento percentuale. Deve in primo luogo escludersi l'attuale rilevanza della Tabella A della Delib. G.R. 1994 53844 nella fattispecie in esame, in quanto l'articolo 16, comma 9, del d.P.R. n. 380 del 2001, che ha sostituito l'articolo 6 della legge n. 10 del 1977 (nel testo pro tempore in vigore di cui all'articolo 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), e l'articolo 48, comma 2, della legge regionale n. 12 del 2005, dispongono che il costo di costruzione degli edifici residenziali, ai fini del calcolo della relativa quota del contributo di costruzione, sia determinato periodicamente dalle regioni, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, come individuati dalle stesse regioni a norma dell'articolo 4, primo comma, lettera g), della legge n. 457 del 1978, ma che -- in caso di mancato aggiornamento da parte delle regioni -- il Comune potesse annualmente, ed autonomamente procedere alla fissazione del costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Ciò posto, successivamente alla prima individuazione in Lire 482.300 al metro quadro, attuata con la deliberazione della Giunta regionale della Regione Lombardia n. 53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul B.U.R.L., 5° supplemento straordinario del 24 giugno 1994), non vi è stato più alcun intervento regionale in dichiarata considerazione della prevalenza dell'autonomia locale concessa dalla Costituzione. In tale direzione dunque del tutto legittimamente il Comune di M., nell'ambito della sua autonomia, ha fatto riferimento alla tabella allegata al D.M. 10 maggio 1977. Quindi, come visto, se ai fini dell'individuazione del fattore principale del

calcolo si doveva tener conto solo della “superficie utile resa abitabile”, il ricordato rinvio alle “tariffe vigenti” comporta comunque la necessità di valorizzare in concreto la tipologia dell’immobile computando quindi le percentuali di incremento di cui al D.M. 10-5-1977 “Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici” e ciò per la fondamentale ragione che le superfici degli accessori e dei servizi costituiscono un elemento indicativo ai fini della valorizzazione dell’immobile. La legge sul recupero dei sottotetti ai fini residenziali, con il richiamo alle tariffe vigenti, implica che il costo a mq possa, e debba, essere maggiorato con le percentuali di incremento connesse con la tipologia qualitativa dell’immobile di cui al D.M. N.10/1977. Pertanto, ferma restando la “volumetria o la superficie abitativa netta resa abitabile”, sebbene le superfici degli accessori in questione non possano essere ricomprese in uno dei fattori del calcolo, ciò non vuol dire che la loro esistenza non incida, e rilevi sul piano concreto della fruibilità e della qualità estetica ed abitativa degli immobili. Per questo devono essere considerate ai fini della individuazione della percentuale di maggiorazione del “costo di costruzione” relativo alla valorizzazione della qualità architettonica. E’ inesatta al riguardo la richiesta subordinata della società intesa ad una loro valorizzazione pro parte con la “quota uffici”, dato che si tratta di spazi che, proprio in quanto utilizzabili per impianti, sono esponenziali del maggiore pregio architettonico dell’intero immobile, e che quindi giustificano il relativo incremento. In base all’art. 4 del D.M. 10 maggio 1977 una volta individuate le superfici abitabili ed il “costo unitario di costruzione” pro tempore, deve farsi luogo all’individuazione dei presupposti per l’applicazione delle maggiorazioni in misura non superiore al 50% che la predetta normativa prevede in caso di edifici che abbiano “caratteristiche tipologiche superiori” a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1 novembre 1965. In concreto, per l’identificazione degli edifici soggetti agli incrementi percentuali di cui agli artt. 5, 6 e 7, si deve tener conto:-- della superficie utile abitabile (Su); - della superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr) e cioè ad esempio: a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso e porticati liberi; d) logge e balconi;-- delle caratteristiche specifiche. Ciò premesso a norma dell’art. 2 del D.M. 10 maggio 1977 n. 10 i “lastrici” ancorché “tecnologici” sono comunque assimilabili alle logge ed alle terrazze, ma anche, se si considerano comunque i relativi box e vani di contenimento, alle cabine idriche, ed ai locali che contengono il motore dell’ascensore. Inoltre l’elencazione di cui all’art. 2, dato che corrisponde allo stato delle tecnologie di oltre trentacinque anni fa, ha un valore chiaramente esemplificativo e non prescrittivo per cui di nessun rilievo interpretativo ha il riferimento al termine “locali” molto enfatizzato dalla società immobiliare odierna appellata. Peraltro, come risulta dalle indicazioni istruttorie sulla Dia del 13.12.2005, nel caso le terrazze sono collegate da scale e sono accessibili e calpestabili. Come la comune esperienza dimostra, anche la presenza dei macchinari dell’ascensore, di riscaldamento, di condizionamento non ne preclude in assoluto l’utilizzo per le altre parti, per cui le relative superfici sono state esattamente computate ai fini della Snr utile, ai fini della individuazione degli incrementi percentuali. Dalla superficie non residenziale devono invece essere escluse le scale che sono una struttura necessaria (ma non la “scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi” di cui al n.2 dell’art. 7 del d.m. 1977 cit. che qui comunque non risulta). Di qui l’illegittimità del computo delle scale nell’ambito delle percentuali di Snr utili ai fini degli incrementi percentuali. In tali limiti può essere accolto il quarto profilo del terzo motivo per cui in sede di esecuzione da

parte del Comune dovrà essere ricomputata la metratura ai fini della verifica del raggiungimento a meno, della percentuale del 50 % necessaria per l'inserimento in classe X.»

Sintesi:

L'elencazione di cui all'art. 2 D.M. 10 maggio 1977, dato che corrisponde allo stato delle tecnologie di oltre trentacinque anni fa, ha un valore chiaramente esemplificativo e non prescrittivo.

Estratto: «__2§.3. Nella 3° rubrica l'appellante incidentale riproponeva la censura relativa all'importo esatto da applicare. Tale censura è già stata esaminata sub n.2§.1. a cui si fa diretto riferimento.__2§.4. Con la quarta rubrica la società ripete le censure non esaminate dal TAR.Per ragioni di economia espositiva derivanti dalla stretta connessione dei relativi profili, possono essere esaminati congiuntamente i seguenti motivi che residuano dall'esame che precede.__2§.4.1. Con un primo punto si lamenta che sarebbe stata inserita erroneamente la superficie delle scale e dei "terrazzi tecnologici" nella srn.__2§.4.2. Con il terzo capo di doglianza si lamenta che il Comune avrebbe poi errato nel maggiorare del 50% il predetto costo unitario in quanto tale maggiorazione non sarebbe prevista dalla delibera della Giunta Regionale Lombardia n. 53.844/1994, con cui la Regione aveva individuato le maggiorazioni delle classi di edifici con caratteristiche superiori per cui il D.P.R. n. 380/2001, nel momento in cui ha riprodotto all'articolo 16, 9° comma, l'art. 6 della abrogata legge n. 10/1967 avrebbe lasciato in vita anche la predetta delibera regionale del 1994, che non prevedeva alcuna maggiorazione.Erroneamente poi il Comune avrebbe ritenuto di assegnare l'edificio alla classe X di cui all'articolo 6 del D.M. in quanto tale attribuzione concerne una superficie netta totale di servizi accessori ricompreso dal 50 al 65% della superficie utile abitabile, mentre nel caso la superficie netta totale di servizi accessori sarebbe pari al 34,76 della superficie utile abitabile.Inoltre sarebbe illegittimo attribuire all'edificio l'incremento del 10% che l'art. 7 del D.M. riserva agli edifici dotati di caratteristiche particolari con riferimento al fatto che non è caratterizzato da un'altezza libera netta di piano superiore a 3 m rispetto a quella minima prescritta dalle norme regolamentari. Quindi se il D.M. fosse stato applicato correttamente, l'edificio sarebbe stato inserito in classe VI e la maggiorazione teoricamente applicabile sarebbe stata solo del 25%.__2§.4.3. Con la quarta rubrica si lamenta ancora che il Comune avrebbe sbagliato nell'attribuire all'edificio la classe X e ad ancorare la quota di contributo alla misura del 20% del costo di costruzione anziché nella misura del 10% ai sensi della D.G.R. n. 53844/94 del D.M. 10 maggio 1977. La lettera a) dell'art. 2 del D.M. 1077 appare chiaramente diretta ad accogliere una determinata categoria di superfici che si caratterizzano tutte per l'appartenenza a locali chiusi quali, in particolare, cantine, soffitte, cabine idriche, vani motore ascensore, lavatoi comuni, centrali termiche e tutti gli spazi residuali di locali che, pur rientrando della stessa tipologia, non sono suscettibili di predeterminazione normativa. Pertanto le scale dovrebbero ritenersi fuori dall'ambito di previsione della citata lettera e quindi dell'intero articolo 2 perché non sono "locali" bensì strutture perché, a prescindere da ogni cosa ulteriore rilievo, se il legislatore avesse voluto ricomprenderle lo avrebbe chiaramente detto. In tal senso si sarebbe sempre pronunciata la giurisprudenza.In materia di oneri di urbanizzazione relativi al recupero dei sottotetti dovrebbe farsi esclusivo riferimento alla maggiorazione del 20% di cui al ricordato settimo comma dell'art. 64 della L.R. Lombardia 11 marzo 2005 n. 12.__2§.4.4. In conseguenza le scale avrebbero dovuto essere escluse dal conteggio ai fini

del calcolo delle "superfici per servizi ed accessori", in tal senso sarebbe illegittima, per violazione dell'art. 23 Cost. la circolare comunale n. 10 del 2000 esattamente annullata dal TAR. 2§.4.5. Per quanto riguarda i "terrazzi tecnologici" si tratterebbe del lastrico di copertura dell'edificio sul quale era prevista l'installazione di alcuni impianti tecnologici. Nessuna disposizione del D.M. 10 maggio 1977 consentirebbe di conteggiare le coperture delle costruzioni aperte scoperte nella "superficie non residenziale degli edifici", giacché l'espressione "altri locali a stretto servizio della residenza" deve ritenersi di stretta interpretazione e quindi non comprensiva di parti di edificio che non possono essere incluse nel concetto di "locali". In ogni caso non potevano essere ricomprese quelle parti riferibili alle unità immobiliari non utilizzate come abitazioni ma come uffici. 2§.4.6. I predetti profili per la gran parte non convincono, fatto salvo l'assenza di rilievo delle scale ai fini dell'incremento percentuale. Deve in primo luogo escludersi l'attuale rilevanza della Tabella A della Delib. G.R. 1994 53844 nella fattispecie in esame, in quanto l'articolo 16, comma 9, del d.P.R. n. 380 del 2001, che ha sostituito l'articolo 6 della legge n. 10 del 1977 (nel testo pro tempore in vigore di cui all'articolo 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), e l'articolo 48, comma 2, della legge regionale n. 12 del 2005, dispongono che il costo di costruzione degli edifici residenziali, ai fini del calcolo della relativa quota del contributo di costruzione, sia determinato periodicamente dalle regioni, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, come individuati dalle stesse regioni a norma dell'articolo 4, primo comma, lettera g), della legge n. 457 del 1978, ma che -- in caso di mancato aggiornamento da parte delle regioni -- il Comune potesse annualmente, ed autonomamente procedere alla fissazione del costo di costruzione, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Ciò posto, successivamente alla prima individuazione in Lire 482.300 al metro quadro, attuata con la deliberazione della Giunta regionale della Regione Lombardia n. 53844 del 31 maggio 1994 (pubblicata sul B.U.R.L., 5° supplemento straordinario del 24 giugno 1994), non vi è stato più alcun intervento regionale in dichiarata considerazione della prevalenza dell'autonomia locale concessa dalla Costituzione. In tale direzione dunque del tutto legittimamente il Comune di M., nell'ambito della sua autonomia, ha fatto riferimento alla tabella allegata al D.M. 10 maggio 1977. Quindi, come visto, se ai fini dell'individuazione del fattore principale del calcolo si doveva tener conto solo della "superficie utile resa abitabile", il ricordato rinvio alle "tariffe vigenti" comporta comunque la necessità di valorizzare in concreto la tipologia dell'immobile computando quindi le percentuali di incremento di cui al D.M. 10-5-1977 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici" e ciò per la fondamentale ragione che le superfici degli accessori e dei servizi costituiscono un elemento indicativo ai fini della valorizzazione dell'immobile. La legge sul recupero dei sottotetti ai fini residenziali, con il richiamo alle tariffe vigenti, implica che il costo a mq possa, e debba, essere maggiorato con le percentuali di incremento connesse con la tipologia qualitativa dell'immobile di cui al D.M. N.10/1977. Pertanto, ferma restando la "volumetria o la superficie abitativa netta resa abitabile", sebbene le superfici degli accessori in questione non possano essere ricomprese in uno dei fattori del calcolo, ciò non vuol dire che la loro esistenza non incida, e rilevi sul piano concreto della fruibilità e della qualità estetica ed abitativa degli immobili. Per questo devono essere considerate ai fini della individuazione della percentuale di maggiorazione del "costo di costruzione" relativo alla valorizzazione della qualità architettonica. E' inesatta al riguardo la richiesta subordinata della società intesa ad una loro valorizzazione pro parte con la "quota uffici", dato che si tratta di spazi che, proprio in quanto utilizzabili per impianti, sono esponenziali del maggiore pregio architettonico dell'intero immobile, e che quindi

giustificano il relativo incremento. In base all'art. 4 del D.M. 10 maggio 1977 una volta individuate le superfici abitabili ed il "costo unitario di costruzione" pro tempore, deve farsi luogo all'individuazione dei presupposti per l'applicazione delle maggiorazioni in misura non superiore al 50% che la predetta normativa prevede in caso di edifici che abbiano "caratteristiche tipologiche superiori" a quelle considerate dalla legge n. 1179 del 1 novembre 1965. In concreto, per l'identificazione degli edifici soggetti agli incrementi percentuali di cui agli artt. 5, 6 e 7, si deve tener conto:-- della superficie utile abitabile (Su);-- della superficie netta non residenziale di servizi e accessori (Snr) e cioè ad esempio: a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso e porticati liberi; d) logge e balconi;-- delle caratteristiche specifiche. Ciò premesso a norma dell'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977 n. 10 i "lastrici" ancorché "tecnologici" sono comunque assimilabili alle logge ed alle terrazze, ma anche, se si considerano comunque i relativi box e vani di contenimento, alle cabine idriche, ed ai locali che contengono il motore dell'ascensore. Inoltre l'elencazione di cui all'art. 2, dato che corrisponde allo stato delle tecnologie di oltre trentacinque anni fa, ha un valore chiaramente esemplificativo e non prescrittivo per cui di nessun rilievo interpretativo ha il riferimento al termine "locali" molto enfatizzato dalla società immobiliare odierna appellata. Peraltro, come risulta dalle indicazioni istruttorie sulla Dia del 13.12.2005, nel caso le terrazze sono collegate da scale e sono accessibili e calpestabili. Come la comune esperienza dimostra, anche la presenza dei macchinari dell'ascensore, di riscaldamento, di condizionamento non ne preclude in assoluto l'utilizzo per le altre parti, per cui le relative superfici sono state esattamente computate ai fini della Snr utile, ai fini della individuazione degli incrementi percentuali. Dalla superficie non residenziale devono invece essere escluse le scale che sono una struttura necessaria (ma non la "scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi" di cui al n.2 dell'art. 7 del d.m. 1977 cit. che qui comunque non risulta). Di qui l'illegittimità del computo delle scale nell'ambito delle percentuali di Snr utili ai fini degli incrementi percentuali. In tali limiti può essere accolto il quarto profilo del terzo motivo per cui in sede di esecuzione da parte del Comune dovrà essere ricomputata la metratura ai fini della verifica del raggiungimento a meno, della percentuale del 50 % necessaria per l'inserimento in classe X.»

Sintesi:

Esattamente la superficie di terrazze collegate da scale e accessibili e calpestabili sono computate ai fini della superficie non residenziale utile, ai fini della individuazione degli incrementi percentuali; dalla superficie non residenziale devono invece essere escluse le scale che sono una struttura necessaria ma non la «scala di servizio non prescritta da leggi o regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o di incendi» di cui al n. 2 dell'art. 7 del D.M. 10 maggio 1977.

Estratto: «__2§.3. Nella 3° rubrica l'appellante incidentale riproponeva la censura relativa all'importo esatto da applicare. Tale censura è già stata esaminata sub n.2§.1. a cui si fa diretto riferimento. __2§.4. Con la quarta rubrica la società ripete le censure non esaminate dal TAR. Per ragioni di economia espositiva derivanti dalla stretta connessione dei relativi profili, possono essere esaminati congiuntamente i seguenti motivi che residuano dall'esame che precede. __2§.4.1. Con un primo punto si lamenta che sarebbe stata inserita

erroneamente la superficie delle scale e dei "terrazzi tecnologici" nella srn. ____2§.4.2. Con il terzo capo di doglianza si lamenta che il Comune avrebbe poi errato nel maggiorare del 50% il predetto costo unitario in quanto tale maggiorazione non sarebbe prevista dalla delibera della Giunta Regionale Lombardia n. 53.844/1994, con cui la Regione aveva individuato le maggiorazioni delle classi di edifici con caratteristiche superiori per cui il D.P.R. n. 380/2001, nel momento in cui ha riprodotto all'articolo 16, 9° comma, l'art. 6 della abrogata legge n. 10/1967 avrebbe lasciato in vita anche la predetta delibera regionale del 1994, che non prevedeva alcuna maggiorazione. Erroneamente poi il Comune avrebbe ritenuto di assegnare l'edificio alla classe X di cui all'articolo 6 del D.M. in quanto tale attribuzione concerne una superficie netta totale di servizi accessori ricompreso dal 50 al 65% della superficie utile abitabile, mentre nel caso la superficie netta totale di servizi accessori sarebbe pari al 34,76 della superficie utile abitabile. Inoltre sarebbe illegittimo attribuire all'edificio l'incremento del 10% che l'art. 7 del D.M. riserva agli edifici dotati di caratteristiche particolari con riferimento al fatto che non è caratterizzato da un'altezza libera netta di piano superiore a 3 m rispetto a quella minima prescritta dalle norme regolamentari. Quindi se il D.M. fosse stato applicato correttamente, l'edificio sarebbe stato inserito in classe VI e la maggiorazione teoricamente applicabile sarebbe stata solo del 25%. ____2§.4.3. Con la quarta rubrica si lamenta ancora che il Comune avrebbe sbagliato nell'attribuire all'edificio la classe X e ad ancorare la quota di contributo alla misura del 20% del costo di costruzione anziché nella misura del 10% ai sensi della D.G.R. n. 53844/94 del D.M. 10 maggio 1977. La lettera a) dell'art. 2 del D.M. 1077 appare chiaramente diretta ad accogliere una determinata categoria di superfici che si caratterizzano tutte per l'appartenenza a locali chiusi quali, in particolare, cantine, soffitte, cabine idriche, vani motore ascensore, lavatoi comuni, centrali termiche e tutti gli spazi residuali di locali che, pur rientrando della stessa tipologia, non sono suscettibili di predeterminazione normativa. Pertanto le scale dovrebbero ritenersi fuori dall'ambito di previsione della citata lettera e quindi dell'intero articolo 2 perché non sono "locali" bensì strutture perché, a prescindere da ogni cosa ulteriore rilievo, se il legislatore avesse voluto ricomprenderle lo avrebbe chiaramente detto. In tal senso si sarebbe sempre pronunciata la giurisprudenza. In materia di oneri di urbanizzazione relativi al recupero dei sottotetti dovrebbe farsi esclusivo riferimento alla maggiorazione del 20% di cui al ricordato settimo comma dell'art. 64 della L.R. Lombardia 11 marzo 2005 n. 12. ____2§.4.4. In conseguenza le scale avrebbero dovuto essere escluse dal conteggio ai fini del calcolo delle "superfici per servizi ed accessori", in tal senso sarebbe illegittima, per violazione dell'art. 23 Cost. la circolare comunale n. 10 del 2000 esattamente annullata dal TAR. ____2§.4.5. Per quanto riguarda i "terrazzi tecnologici" si tratterebbe del lastrico di copertura dell'edificio sul quale era prevista l'installazione di alcuni impianti tecnologici. Nessuna disposizione del D.M. 10 maggio 1977 consentirebbe di conteggiare le coperture delle costruzioni aperte scoperte nella "superficie non residenziale degli edifici", giacché l'espressione "altri locali a stretto servizio della residenza" deve ritenersi di stretta interpretazione e quindi non comprensiva di parti di edificio che non possono essere incluse nel concetto di "locali". In ogni caso non potevano essere ricomprese quelle parti riferibili alle unità immobiliari non utilizzate come abitazioni ma come uffici. ____2§.4.6. I predetti profili per la gran parte non convincono, fatto salvo l'assenza di rilievo delle scale ai fini dell'incremento percentuale. Deve in primo luogo escludersi l'attuale rilevanza della Tabella A della Delib. G.R. 1994 53844 nella fattispecie in esame, in quanto l'articolo 16, comma 9, del d.P.R. n. 380 del 2001, che ha sostituito l'articolo 6 della legge n. 10 del 1977 (nel testo pro tempore in vigore di cui all'articolo 7, comma 2, della legge n. 537 del 1993), e l'articolo