

N. 05539/2011REG.PROV.COLL.  
N. 07365/2010 REG.RIC.



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

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 7365 del 2010, proposto da:  
Giovanni Zauli, Immobiliare Costaverde Srl, rappresentati e difesi  
dall'avv. Arnaldo Foschi, con domicilio eletto presso Alfredo Placidi  
in Roma, via Cosseria, 2;

***contro***

Comune di Forlì, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato  
e difeso dall'avv. Maria Anna Alberti, con domicilio eletto presso  
l'avv. Maria Teresa Barbantini in Roma, viale Giulio Cesare, 14;

***per la riforma***

della sentenza del T.A.R. EMILIA-ROMAGNA - BOLOGNA:  
SEZIONE II n. 01790/2010, resa tra le parti, concernente  
PAGAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Comune di Forlì;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 21 giugno 2011 il Cons. Andrea Migliozi e uditi per le parti gli avvocati Enzo Gigante in sostituzione di Arnaldo Foschi e Maria Teresa Barbantini in sostituzione di Maria Anna Alberti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO

Gli attuali appellanti svolgono da tempo nei locali di un immobile sito in via Golfarelli del Comune di Forlì, inserito dal punto di vista urbanistico in zona D2- industriale ed artigianale di espansione, un'attività commerciale di vendita all'ingrosso e al dettaglio di articoli per impianti idraulici, igienico-sanitari e per l'edilizia.

In relazione al rilascio di concessioni per l'effettuazione di lavori inerenti alcuni spazi del predetto edificio ( nn.44 e 44/1 del 1995), il Comune , nel riscontrare un cambio di destinazione d'uso non autorizzato (passaggio da attività all'ingrosso ad attività al dettaglio) rideterminava gli oneri contributivi nella misura di 41.600 lire per gli oneri di urbanizzazione primaria, in lire 94.600 per gli oneri di urbanizzazione secondaria e il lire 69.750 per il costo di costruzione e con provvedimento sindacale del 312/1/1997 veniva intimato il pagamento delle predette somme.

Gli interessati hanno impugnato tale provvedimento innanzi al TAR

per l'Emilia Romagna che con sentenza n.1790/2010 ha respinto il ricorso, ritenendolo infondato.

Il sig. Zauli e la Società Costaverde , ritenendola errata ed ingiusta, impugnano parzialmente detta sentenza, precisamente nella parte in cui è stato confermato il provvedimento impugnato relativamente alla debenza dei costi di costruzione per la somma di lire 69.750.

Con un unico motivo di gravame parte appellante sostiene che nessuna nuova costruzione è stata realizzata e che alcuna modifica di destinazione d'uso dei locali è avvenuta, per non essere state modificate le complessive superfici al dettaglio dell'attività commerciale, sicché, in assenza di qualsiasi intervento edilizio, ingiustificata se non assurda si rivelerebbe la richiesta dell'Ente locale di pagamento del costo di costruzione.

Si è costituito in giudizio l'intimato Comune di Forlì, che ha contestato la fondatezza del proposto gravame di cui ha chiesto la reiezione.

All'odierna udienza la causa è stata trattenuta in decisione

#### DIRITTO

L'appello è infondato e, come tale, deve essere respinto.

Va preliminarmente precisato che l'oggetto del contendere, in base all'impugnativa solo parziale della sentenza n.1790/2010 è circoscritto in questo grado unicamente all'an del pagamento del costo di costruzione richiesto dal Comune di Forlì, senza che venga in rilievo la quantificazione del corrispettivo per il titolo in questione

(lire 69.750).

Obietta dunque parte appellante, con nella sua articolata tesi difensiva, che non essendo intervenuta opera edilizia alcuna nei locali dell'edificio adibito all'attività commerciale ivi svolta e non sussistendo un cambio di destinazione d'uso con opere (e neppure senza opere), non potrebbe pretendersi da parte dell'Amministrazione comunale il pagamento della quota di contributo concessorio afferente, appunto, il costo di costruzione.

Un tale assunto non appare condivisibile.

Occorre necessariamente prendere le mosse da un dato di fatto decisivo ai fini in esame e cioè che nella specie, come evidenziato dagli accertamenti svolti dal Comune, sostanzialmente non smentiti dall'appellante, si è verificato un cambio di destinazione d'uso non autorizzato, con l'avvenuta variazione, ancorché senza opere, dell'utilizzo di alcuni locali, da commercio all'ingrosso (originaria destinazione urbanistica dell'immobile) a commercio al minuto.

Ora, vero è che il contributo relativo al costo di costruzione (art.6 della legge n.10 del 28 gennaio 1977, c.d. legge "Bucalossi" ) è riconducibile all'attività costruttiva ex se considerata; nondimeno, trattandosi di un prelievo paratributario, il corrispettivo in questione è comunque dovuto in presenza di una "trasformazione edilizia" che indipendentemente dall'esecuzione fisica di opere , si rivela produttiva di vantaggi economici connessi all'utilizzazione (cfr. Cons Stato Sez. IV 21/4/2006 n.2258) .

Questa situazione si verifica allorché venga in rilievo, come nella fattispecie, un mutamento d'uso rilevante, intendendo per tale ogni variazione anche di semplice uso che comporti un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico e che determini comunque un aumento del c.d. carico urbanistico.

E' esattamente quanto accaduto nel caso de quo, in cui la sopravvenuta destinazione d'uso di commercio al dettaglio, senza interventi costruttivi, diversa da quella originariamente impressa all'immobile (commercio all'ingrosso) comporta maggiori oneri sociali delle opere di urbanizzazione e fa perciò insorgere il presupposto imponibile per la debenza del contributo concessorio comprensivo della quota relativa al costo di costruzione, con conseguente necessità, per l'utilizzatore del beneficio, di pagare la differenza tra gli oneri di urbanizzazione già corrisposti per la destinazione d'uso originaria e quelli, se più elevati, dovuti per la nuova destinazione impressa all'immobile.

Ora il contributo concessorio come rideterminato comprende necessariamente anche il costo di costruzione; tanto in relazione a quanto direttamente contemplato dalla c.d. legge Bucalossi (la citata L. n.10/77), il cui art.10, al comma 2, espressamente prevede il pagamento del predetto onere per gli edifici destinati all'attività commerciale, con la precisazione che, come costantemente affermato da questo Consiglio di Stato (cfr. Sez. IV 25/6/010 n. 4109; idem 10/3/2011 n.1332), l'esonero dal costo di costruzione

non concerne le “opere” ( e le “variazioni” ) suscettibili di essere utilizzate al servizio di attività economiche di tipo commerciale .

Da tanto deriva che, essendo intervenuta nell’immobile per cui è causa una modifica della superficie ad uso commerciale in senso accrescitivo del carico urbanistico ( a causa del passaggio tra due autonome categorie urbanistiche: commercio all’ingrosso e commercio al dettaglio), per tale variazione è insorta la condizione di fatto e di diritto che impone il pagamento dell’onere contributivo anche in riferimento alla quota del costo di costruzione, come determinata ex novo con l’atto sindacale in contestazione.

In forza delle suestese considerazioni, l’appello non appare suscettibile di accoglimento, meritando le relative statuizioni recate dalla sentenza del TAR Emilia Romagna n.1790/2010 integrale conferma.

Le spese e competenze del presente grado del giudizio seguono la regola della soccombenza , liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna la parte appellante al pagamento delle spese e competenze del presente grado del giudizio che si liquidano complessivamente in euro 3.000,00 ( tremila ) oltre IVA e CPA.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità

amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 21 giugno 2011 con l'intervento dei magistrati:

Paolo Numerico, Presidente

Raffaele Greco, Consigliere

Guido Romano, Consigliere

Andrea Migliozzi, Consigliere, Estensore

Fulvio Rocco, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 14/10/2011

IL SEGRETARIO

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