

N. 04127/2024REG.PROV.COLL.

N. 09136/2019 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 Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 9136 del 2019, proposto da Rubino Giuseppe S.n.c. - Impresa di Costruzione, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Saverio Profeta, con domicilio eletto presso lo studio legale Placidi Srl in Roma, via Barnaba Tortolini 30;

contro

Comune di Bari, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Chiara Lonerio Baldassarra, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per la riforma

della sentenza breve del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia (Sezione Terza) n. 00468/2019, resa tra le parti,

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Bari;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-bis, cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 7 febbraio 2024 il Cons. Roberta Ravasio e uditi per le parti gli avvocati come da verbale d'udienza;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

1. L'impresa appellante ha realizzato in Bari il complesso immobiliare denominato "Villa Anna", assentito con permessi di costruire n. 313-2004, n. 273-2010 e scia in variante 41492/2014. Si trattava, in origine, di un complesso destinato ad attività terziarie, normate dall'art. 39 delle NTA.
2. Sulla base delle previsioni della L.R. n. 33/2007, il Comune di Bari ha individuato le zone del proprio territorio nelle quali erano consentiti mutamenti di destinazione d'uso, e tra esse anche le zone per attività terziarie normate dall'art. 39 delle NTA.
3. L'impresa appellante ha quindi presentato, il 29 ottobre 2015, richiesta di permesso di costruire per mutamento di destinazione d'uso, senza opere, delle unità immobiliari costituenti il complesso "Villa Anna", provvedendo inoltre alla cessione gratuita delle aree a standard, come previsto dall'art. 2 della L.R. n. 16/14. In tal modo le unità immobiliari assentite come "uffici sono state destinate a "residenze".
4. Il Comune, tuttavia, per il rilascio dei titoli edilizi ha chiesto il pagamento di un contributo di costruzione, per circa €. 279.000,00 complessivamente, che l'appellante ha pagato per ottenere il rilascio dei titoli edilizi, e salva la ripetizione.

5. Con il ricorso di primo grado l'impresa Rubino ha convenuto il Comune di Bari innanzi al TAR per la Puglia per sentir accertare il suo diritto a ripetere le somme pagate quale contributo di costruzione per il rilascio dei permessi di costruire n. 271-2015 e 274/2016.
6. Con la sentenza in epigrafe indicata, il TAR ha respinto il ricorso.
7. Ha proposto appello l'impresa Rubino.
8. Il Comune di Bari si è costituito in giudizio per resistere al gravame.
9. La causa è stata chiamata all'udienza straordinaria del 7 febbraio 2024, in occasione della quale è stata trattenuta in decisione.

DIRITTO

10. Con unico, articolato, motivo d'appello, l'impresa Rubino contesta la decisione del TAR, secondo cui è dirimente la constatazione che il mutamento di destinazione d'uso impresso dall'appellante, ancorché non accompagnato da opere, è avvenuto tra categorie funzionali diverse, incidendo sul carico urbanistico: si tratta, dunque, di un mutamento di destinazione d'uso rilevante ai sensi dell'art. 23 ter, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001.

10.1. L'appellante insiste sul fatto che il contributo di costruzione deve essere corrisposto solo per gli interventi edilizi soggetti a permesso di costruire; nella specie, tuttavia, l'intervento avrebbe anche potuto essere assentito con SCIA, ai sensi dell'art. 22, comma 1, lett. c) del D.P.R. n. 380/2001, secondo cui *“sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività [...] gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)”*: secondo l'appellante, infatti, il mutamento di destinazione d'uso senza opere sarebbe assimilabile a una ristrutturazione “leggera”; il comma 7 dell'art. 22, peraltro, facoltizza l'interessato a *“chiedere il rilascio del permesso*

di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'art. 23 ..".

10.2. La tesi dell'appellante è errata.

10.2.1. Secondo la costante giurisprudenza del Consiglio di Stato, *"Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile deve considerarsi urbanisticamente rilevante e, come tale, soggetto di per sé all'ottenimento di un titolo edilizio abilitativo, con l'ovvia conseguenza che il mutamento non autorizzato della destinazione d'uso che alteri il carico urbanistico, integra una situazione di illiceità a vario titolo, che può e anzi deve essere rilevata dall'Amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza."* (Consiglio di Stato sez. VI, 12/07/2021, n. 5264). In particolare, il D.P.R. 380/01 prevede che il mutamento di destinazione d'uso che comporta una modifica delle sagome e dei volumi degli edifici è sempre sottoposto al regime del permesso di costruire. Il cambio di destinazione d'uso senza opere è invece soggetto a segnalazione certificata di inizio attività qualora intervenga nell'ambito della stessa categoria urbanistica, mentre è richiesto il permesso di costruire per le modifiche di destinazione che comportino il passaggio ad una diversa categoria funzionale fra quelle previste dall'art. 23 ter D.P.R. 380/01. Secondo la normativa nazionale, dunque, l'irrogazione della sanzione demolitiva è doverosa qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti il passaggio ad una distinta categoria funzionale (Cfr. Consiglio di Stato sez. VI, 04/03/2021, n. 1857: *"Il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali ontologicamente diverse, anche senza opere edilizie, ove realizzato senza permesso di costruire, è sanzionabile con la misura ripristinatoria"*). Tale disciplina è tuttavia derogabile dalle regioni, le quali possono ampliare l'ambito degli interventi realizzabili tramite SCIA. Il co. 4 dell'art. 22 DPR 380/01 stabilisce infatti che *"Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o*

ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44".

10.2.2. Orbene, la Regione Puglia è intervenuta nella materia, con la legge n. 48 del 01.12.2017 “*Norme in materia di titoli abilitativi edilizi, controlli sull’attività edilizia e mutamenti della destinazione degli immobili*” ove, all’art. 4, comma 3, ha stabilito che i mutamenti di destinazione d’uso senza opere “rilevanti” sono realizzati mediante permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, a seconda della tipologia dell’intervento edilizio al quale è connesso il mutamento della destinazione d’uso. Gli interventi che prevedono una diversa destinazione d’uso tra quelle riconducibili alla medesima categoria funzionale sono invece realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività.

10.3. Atteso che l’intervento realizzato dall’appellante è sicuramente riconducibile alla categoria del mutamento di destinazione d’uso “*rilevante*”, avendo comportato il passaggio dalla categoria “*produttiva e direzionale*” a quella “*residenziale*”, è fuori di dubbio che l’intervento fosse soggetto a permesso di costruire o a scia alternativa a permesso di costruire, donde l’obbligo di corrispondere il costo di costruzione.

11. L’appello, è, dunque, infondato e va respinto.

12. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

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

Condanna l’appellante alla rifusione, in favore del Comune di Bari, delle spese del giudizio, che si liquidano in €. 4.000,00 (quattromila), oltre accessori, se per legge dovuti.

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

Così deciso nella camera di consiglio del giorno 7 febbraio 2024, celebrata in videoconferenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 87, comma 4 bis, c.p.a. e 13 quater disp. att. c.p.a., aggiunti dall'art. 17, comma 7, d.l. 9 giugno 2021, n. 80, recante *“Misure urgenti per il rafforzamento della capacità amministrativa delle pubbliche amministrazioni funzionale all'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e per l'efficienza della giustizia”*, convertito, con modificazioni, dalla l. 6 agosto 2021, n. 113, con l'intervento dei magistrati:

Fabio Franconiero, Presidente FF

Giovanni Sabato, Consigliere

Carmelina Adesso, Consigliere

Roberta Ravasio, Consigliere, Estensore

Ofelia Fratamico, Consigliere

L'ESTENSORE
Roberta Ravasio

IL PRESIDENTE
Fabio Franconiero

IL SEGRETARIO