*a cura di Agostino Galeone*

Il carattere “unifamiliare” dell’edificio ai fini dell’esenzione del contributo di costruzione ex art. 17, comma 3, lettera b), del d.P.R. n. 380/2001.

TAR Lecce, sentenza n. 1853 del 22 dicembre 2021

La controversia giurisdizionale instaurata dal ricorrente ha quale oggetto sostanziale la pretesa di ottenere dal Comune il rimborso della maggiore somma corrisposta (con riserva di impugnazione) a titolo di contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruzione afferente, tra l’altro, la ristrutturazione del primo piano di un edificio già adibito a civile abitazione, in quanto tale contributo non ritenuto dovuto ai sensi dell’ art. 17, comma 3, lettera b), del d.P.R. n. 380/2001, la cui disposizione ne prevede l’esenzione *“per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari”*.

Il TAR pugliese ritiene il ricorso fondato e, aderendo a un copioso indirizzo giurisprudenziale puntualmente riportato nella parte motivazionale, interpreta l’aggettivo “unifamiliare” riferito all’edificio, ai fini dell’esenzione dal contributo di costruzione, in senso funzionale, nel senso, cioè, che l’intervento edilizio deve essere finalizzato alla fruizione dell’immobile da parte del nucleo familiare.

Secondo il richiamato indirizzo giurisprudenziale, infatti, “*l’esenzione dal contributo di costruzione per il caso di interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari entro il limite di ampliamento del 20%, costituisce oggetto di una previsione di carattere eccezionale (applicabile in un ambito di stretta interpretazione ancorato ai parametri predefiniti dal legislatore): la ratio è di natura sociale ed è diretta sostanzialmente ad apprestare uno strumento di tutela e di salvaguardia alla piccola proprietà immobiliare per gli interventi funzionali all’adeguamento dell’immobile alle necessità abitative del nucleo familiare: l’edificio unifamiliare, nell’accezione socio economica assunta dalla norma, coincide in altri termini con la piccola proprietà immobiliare, e soltanto se presenti tali caratteri è meritevole di un trattamento differenziato”.*

*[segue il testo integrale della sentenza]*

Pubblicato il 22/12/2021

**N. 01853/2021 REG.PROV.COLL.**

**N. 00411/2018 REG.RIC.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia**

**Lecce - Sezione Seconda**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 411 del 2018, proposto da Anna Paola Palma, rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandra Maria Cursi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di San Pietro Vernotico, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avvocato Guido Massari, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***per l'accertamento***

del diritto della ricorrente a ripetere le maggiori somme versate a titolo di contributo di costruzione relativamente alla pratica edilizia n. 129/17 e richieste con nota 21/12/17 a firma del Responsabile dell'UTC di San Pietro Vernotico.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di San Pietro Vernotico;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 16 dicembre 2021 il dott. Andrea Vitucci e uditi, per le parti, i difensori avv. A. M. Cursi, per la parte ricorrente, e avv. G. Massari, per la P.A.;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1) Parte ricorrente deduce di aver acquistato, nel 2017, un fabbricato con 3 unità immobiliari, così composte:

- “*al piano terra da un appartamento per civile abitazione della consistenza catastale di 5,5 vani incluso un vano ripostiglio al piano ammezzato*”;

- sempre al piano terra, *“da un locale commerciale della consistenza catastale di 19 mq*”;

- al piano primo, “*da un appartamento per civile abitazione della consistenza catastale di 7,5 vani, oltre ai sovrastanti lastrici solari sui quali è ubicato un piano ripostiglio accatastato unitamente all’appartamento”*.

2) Le tre unità abitative erano diversamente accatastate al nuovo catasto edilizio urbano ed in particolare:

- il negozio al piano terra, al fl. 38, p.lla 64, sub 4;

- l’abitazione al piano terra, al fl. 38, p.lla 64, sub 6;

- l’abitazione al primo piano, al fl. 38, p.lla 64, sub 7.

3) La ricorrente presentava al SUAP del Comune di San Pietro Vernotico istanza di permesso di costruire per la ristrutturazione del primo piano (già adibito a civile abitazione) e per ristrutturazione del piano terra con contestuale variazione della destinazione d’uso della porzione di piano terra da civile abitazione a commerciale, in modo da avere l’intero piano terra a destinazione commerciale.

4) Per tale pratica, il Comune chiedeva, quale contributo di costruzione, il versamento di € 5.653,75, a titolo di costo di costruzione, ed € 2.966,80 per oneri di urbanizzazione, somma effettivamente versata per intero dalla ricorrente ma con riserva di impugnazione.

5) Col gravame in esame, la ricorrente sostiene che la determinazione delle predette somme sia errata, perché:

- a) l’immobile al primo piano ha sempre avuto destinazione ad abitazione civile, per il che il contributo di costruzione non avrebbe dovuto essere corrisposto, in applicazione dell’art. 17, comma 3, lett. “b”, D.P.R. n. 380/2001, secondo cui il contributo di costruzione non è dovuto “*b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari*”;

- b) infatti, il carattere di “unifamiliarità” dell’immobile va visto sotto il profilo funzionale, cioè della destinazione dell’immobile alle esigenze abitative del nucleo familiare e, nel caso di specie, il primo piano aveva destinazione abitativa sia prima della ristrutturazione che dopo;

- c) per il piano terra, il contributo è dovuto solo in conseguenza della trasformazione della destinazione della parte di immobile che prima era ad uso abitazione e che è poi risultata ad uso locale commerciale.

6) La ricorrente ha quindi chiesto la restituzione della parte di contributo eccedentaria, per come scaturente dal riconteggio del contributo secondo i criteri dalla medesima posti a fondamento del ricorso.

7) Si è costituito in giudizio il Comune di San Pietro Vernotico.

8) All’udienza pubblica del 16 dicembre 2021, la causa è stata trattenuta in decisione.

9) Il ricorso è fondato, in quanto il carattere di “unifamiliarità” previsto dal cit. art. 17, comma 3, lett. “b”, D.P.R. n. 380/2001, ai fini dell’esenzione dal contributo di costruzione, va inteso in senso funzionale, nel senso cioè che l’intervento edilizio deve essere finalizzato alla fruizione dell’immobile da parte del nucleo familiare.

10) Al riguardo, il T.A.R. Veneto, con sentenza n. 289 del 5 marzo 2019, ha osservato che: «*4.4.* […] *la ratio dell’esenzione di cui all’art. 17, c. 3, lett. b)*[è] *nella tutela e salvaguardia delle necessità abitative del nucleo familiare, perseguite attraverso la gratuità degli interventi funzionali all’adeguamento dell’immobile ove il nucleo risiede. La nozione di “edificio unifamiliare” richiamata dalla norma deve, pertanto, essere intesa nella sua accezione socio-economica che coincide “con la piccola proprietà immobiliare” poiché soltanto ove presenti tali caratteri appare meritevole di un trattamento differenziato (T.A.R. sez. I, Brescia, 26/04/2018, n. 449 nel medesimo senso si cfr. anche T.A.R. Toscana, Sez. III, 26 aprile 2017 n. 616, T.A.R. Campania, Salerno, Sez. I, 22 giugno 2015 n. 1416, T.A.R. Lombardia, Brescia, Sez. I, 21 novembre 2014 n. 2180 e T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. IV, 2 luglio 2014 n. 1707). 4.5 D’altronde il presupposto del contributo di costruzione, se per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione, è costituito dalla compartecipazione alle spese che il maggiore carico urbanistico derivante dall’intervento genera, per la parte relativa al costo di costruzione, è correlato all’aumento di valore che consegue all’intervento. Pertanto, si giustifica la sottrazione all’imposizione dell’aumento di valore che la famiglia consegue per effetto della ristrutturazione solo per le finalità di ordine sociale sopra individuate*».

11) Anche il T.A.R. Lombardia, Brescia, con sentenza 26 aprile 2018, n. 449, ha rilevato che: «*4.*[…]*, in linea generale, la partecipazione del privato al costo delle opere di urbanizzazione è dovuta allorquando l’intervento determini un incremento del peso insediativo con un’oggettiva rivalutazione dell’immobile, sicché l'onerosità del permesso di costruire è funzionale a sopportare il carico socio economico che la realizzazione comporta sotto il profilo urbanistico. Alla luce di tale considerazione, la giurisprudenza (cfr. T.A.R. Campania Napoli, sez. VIII – 9/5/2012 n. 2136) ha statuito che l’esenzione dal contributo di costruzione per il caso di interventi di ristrutturazione di edifici unifamiliari entro il limite di ampliamento del 20%, costituisce oggetto di una previsione di carattere eccezionale (applicabile in un ambito di stretta interpretazione ancorato ai parametri predefiniti dal legislatore): la ratio è di natura sociale ed è diretta sostanzialmente ad apprestare uno strumento di tutela e di salvaguardia alla piccola proprietà immobiliare per gli interventi funzionali all’adeguamento dell’immobile alle necessità abitative del nucleo familiare: l’edificio unifamiliare, nell’accezione socio economica assunta dalla norma, coincide in altri termini con la piccola proprietà immobiliare, e soltanto se presenti tali caratteri è meritevole di un trattamento differenziato (T.A.R. Lombardia Milano, sez. IV – 2/7/2014 n. 1707). 5. Il Collegio ritiene di aderire a tale orientamento. Anche secondo questo T.A.R. (cfr. sez. I – 21/11/2014 n. 2180), l’esenzione in esame si giustifica come aiuto alla famiglia che, banalmente, necessiti di ulteriore spazio per la propria decorosa sistemazione abitativa. La giurisprudenza recente (cfr. T.A.R. Toscana, sez. III – 26/4/2017 n. 616), ha parimenti sostenuto che “la ratio che ispira la specifica esenzione ha un fondamento sociale, con l’effetto che la nozione di edificio unifamiliare non deve avere una accezione strutturale ma socio-economica, coincidendo con la piccola proprietà immobiliare, meritevole per gli interventi di ristrutturazione dell’abitazione di un trattamento differenziato rispetto alle altre tipologie edilizie …” (e in quel caso si è stabilito che la suddetta esenzione non può trovare applicazione in una fattispecie relativa a una villa di 19 vani con una superficie di 638,41 mq.). Accedendo a tale approccio interpretativo, anche il T.A.R. Campania Salerno, sez. I – 22/6/2015 n. 1416 ha desunto l’estraneità della fattispecie affrontata (si controverteva dell’intervento su un fabbricato di 13 vani, avente volumetria complessiva di mc. 1.338,78, distribuiti su tre livelli) all’alveo applicativo della norma invocata, “proprio in considerazione delle rilevate caratteristiche costruttive e dimensionali dell’edificio ancorché unifamiliare”*»*.*

12) Ebbene, nel caso di specie è pacifico che si è trattato della ristrutturazione di un immobile al primo piano di 7,5 vani catastali, per il che, a fronte del tipo di intervento realizzato e della permanenza della destinazione abitativa, può ben ritenersi che si sia verificato il caso di esenzione di cui all’art. 17, comma 3, lett. “b”, D.P.R. n. 380/2001.

13) Il ricorso va quindi accolto e, per l’effetto, il Comune resistente dovrà rideterminare l’importo del contributo di costruzione a fronte dell’esenzione dell’intervento relativo al primo piano dell’edificio di che trattasi e considerando, di contro, rilevante (ai fini della determinazione del contributo) l’intervento praticato al piano terra e volto alla destinazione commerciale della porzione che era prima ad uso abitativo, al fine di adibire il piano terra interamente a locale commerciale. Il Comune dovrà conseguentemente restituire alla ricorrente l’eventuale differenza tra quanto dalla stessa già versato e la risultante del predetto riconteggio, oltre gli interessi legali su tale differenza (calcolati dal dì della domanda fino al soddisfo).

14) Le spese di lite possono essere compensate per la peculiarità del caso esaminato.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia di Lecce, Sezione Seconda, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei termini e per gli effetti di cui in motivazione.

Spese di lite compensate.

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

Così deciso in Lecce nella camera di consiglio del giorno 16 dicembre 2021 con l'intervento dei magistrati:

Antonella Mangia, Presidente

Andrea Vitucci, Referendario, Estensore

Nino Dello Preite, Referendario

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
|  |  |  |
| **L'ESTENSORE** |  | **IL PRESIDENTE** |
| **Andrea Vitucci** |  | **Antonella Mangia** |
|  |  |  |

IL SEGRETARIO