

Pubblicato il 23/05/2025

N. 00914/2025 REG.PROV.COLL.
N. 01427/2021 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 Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1427 del 2021, proposto da

La S.r.l. Lagile Costruzioni in personale del proprio legale rappresentante Gianluigi Lenzi, rappresentata e difesa dagli avvocati Riccardo Tagliaferri e Alberto Caretti, con domicilio digitale come da PEC risultante dai Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio del primo in Firenze, via degli Artisti 20;

contro

Comune di Firenze, in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Annalisa Minucci, Antonella Pisapia e Matteo Romeo, con domicilio digitale come da PEC risultante dai Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il proprio Ufficio legale in Palazzo Vecchio, piazza Signoria;

per l'annullamento

e/o disapplicazione in parte qua (ove occorrer possa) della nota dirigenziale del Comune di Firenze n. GP 277600/2021 del 31.08.2021, nella parte in cui quantifica gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione

in relazione al permesso di costruire n. 1878/2021 del 31.08.2021 nella somma complessiva di Euro 143.102,73; nonchè di ogni altro atto, presupposto o successivo, comunque connesso se lesivo;
e per l'accertamento
del diritto della ricorrente a corrispondere la minor somma di Euro 34.833,06, in ordine al pagamento degli “oneri” predetti;
e per la condanna
del Comune di Firenze al pagamento in favore della ricorrente delle eventuali somme indebitamente percepite dalla stessa Amministrazione con riferimento agli stessi “oneri”.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 14 maggio 2025 il dott. Raffaello Gisondi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

La S.r.l. Lagile Costruzioni, premesso: 1) di aver presentato al comune di Firenze domanda di permesso di costruire per la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, con variazioni di prospetto ma a parità di volume e SUL, di uno stabile di sua proprietà sito alla via E. Petrolini nn. 8-10, in zona soggetta a vincolo paesaggistico; 2) che il comune di Firenze ha rilasciato il titolo richiesto in data 21 agosto 2021 ma ha liquidato il contributo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in Euro 143.102,73 qualificando l'intervento come nuova costruzione;

Tanto premesso, ritenendo che tale importo ecceda quello effettivamente dovuto per la esecuzione dei predetti lavori ha proposto il presente ricorso basato sui motivi di cui appresso.

Con il primo e unico motivo la ricorrente assumendo che l'intervento oggetto della richiesta di permesso rientri nella nozione di ristrutturazione delineata dall'art. 134 della L.R.T. n. 65/2014, in quanto il progetto assentito non prevede aumento di volumetria, si duole del fatto che il Comune anziché liquidare il contributo dovuto applicando i parametri previsti per tale categoria di intervento lo avrebbe determinato sulla scorta dei criteri previsti per gli interventi di nuova costruzione.

In assenza di ogni motivazione a supporto della somma richiesta, la società suppone che l'Ente avrebbe classificato i lavori nell'ambito della categoria della nuova costruzione in apparente ossequio al comma 1 dell'art. 3 d.P.R. n. 380/2001 e al comma 1 lett. h n. 3 dell'art. 134 della LRT n. 65/2014, nelle rispettive versioni vigenti *ratione temporis*, nella parte in cui, con riferimento agli immobili soggetti ai vincoli del D.Lgs 42/04 ascrivono alla categoria della ristrutturazione solo gli interventi demoricostruttivi che non comportino variazioni di sagoma e prospetti.

Secondo la ricorrente tale assunto sarebbe errato sia perché la legge farebbe riferimento solo ai singoli immobili soggetti a vincolo monumentale e non a quelli ricadenti in una più ampia zona paesaggistica, sia perché il fatto che l'intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesaggistico costituirebbe circostanza priva di incidenza sul carico urbanistico e non potrebbe avere quindi alcun riflesso sulla determinazione del contributo.

La prima parte del motivo non ha fondamento.

La giurisprudenza ha infatti chiarito che la locuzione "immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42..." non può che essere intesa in senso ampio non coincidendo con il singolo edificio ma comprendendo anche le aree e i terreni oggetto di tutela paesaggistica (TAR Sardegna 772/2017; Cass. Pen., Sez. III, 8.3.2016 n. 33043).

La seconda parte della censura è fondata relativamente al calcolo degli oneri di urbanizzazione.

La giurisprudenza amministrativa ha già avuto occasione di chiarire che il pagamento degli oneri di urbanizzazione non riposa sul titolo edilizio in sé considerato ma è connesso all'aumento del carico urbanistico determinato dal nuovo intervento, nella misura in cui da ciò derivi un incremento della domanda di servizi nella zona coinvolta dalla costruzione, caratterizzandosi essi per avere natura compensativa rispetto alle spese di cui l'amministrazione si fa carico per rendere accessibile e pienamente utilizzabile un nuovo o rinnovato edificio (Cons. Stato, sez. IV, 23 febbraio 2021, n. 1586).

La circostanza che l'immobile interessato dall'intervento ricada o meno in zona soggetta a vincolo paesaggistico è del tutto neutra rispetto al suo impatto sul carico urbanistico e, pertanto, non è di per sé idonea a far gravare sul privato un carico finanziario che non trova alcun riscontro in maggiori spese per dotazioni infrastrutturali indotte dalla nuova opera.

La portata degli artt. 3 del d.P.R. n.380/2001 e 134 comma 1 lett. h n. 3 della LRT n. 65/2014 nella parte in cui restringono il perimetro della nozione di ristrutturazione nell'ambito delle zone soggette ai vincoli del D.Lgs 42/2004 deve essere quindi circoscritta al titolo necessario per poter realizzare l'intervento e alla sua stessa ammissibilità in relazione alle prescrizioni di zona degli strumenti urbanistici comunali, ma non si estende anche in modo automatico alla determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che deve avvenire in ossequio ai parametri sostanziali di natura edilizia che definiscono la natura dell'intervento (TAR Lazio, sez. II, 08/05/2024 n.12634).

Il Comune di Firenze nelle sue difese afferma che nel caso di specie sussisterebbe un aumento del carico urbanistico in quanto l'intervento avrebbe comportato il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da direzionale a residenziale con creazione di cinque nuove unità immobiliari.

Tale circostanza tuttavia non vale a comprovare la correttezza della impugnata liquidazione degli oneri di urbanizzazione.

La maggiore o minore onerosità del passaggio ad una diversa tipologia edilizia non può essere affermata in astratto ma dipende in via generale dalle scelte urbanistiche compiute dai comuni in ordine alla quantità e qualità delle dotazioni di servizi richieste per ciascuna tipologia zonale.

La legge rimette, infatti, alle amministrazioni locali il potere di determinare il contributo di concessione tenendo conto, fra l'altro, della suddivisione per zone del territorio operata dai loro strumenti urbanistici (art. 16 DPR 380/2001) e delle categorie di destinazione d'uso (art. 191 LRT 65/2014), ma non detta criteri generali in ordine alla minore o maggiore onerosità delle diverse tipologie zonali o categorie funzionali, lasciando così alle stesse la possibilità di modularne il peso insediativo in funzione delle proprie scelte di pianificazione generale.

Ne consegue che nel caso di specie la determinazione degli oneri di urbanizzazione avrebbe dovuto: a) essere preceduta dall'accertamento della eventuale maggiore onerosità della funzione residenziale rispetto a quella direzionale da compiersi alla luce del regolamento degli oneri del comune di Firenze vigente al momento del rilascio del titolo; b) in caso di esito positivo dell'accertamento, essere limitata al costo aggiuntivo delle urbanizzazioni (salvo che l'edificio preesistente fosse anteriore alla entrata in vigore della L. 10/77, Cons. Stato, Sez. V, 30 agosto 2013 n. 4326).

Sarà quindi obbligo del comune di Firenze, in esecuzione della presente sentenza, compiere il predetto accertamento e liquidare l'importo degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti in base ai sopra precisati criteri.

Discorso diverso deve essere fatto con riguardo al costo di costruzione la cui determinazione è stata correttamente parametrata al titolo edilizio necessario per dare esecuzione all'intervento.

L'obbligo di corrispondere la quota di contributo parametrata al costo di costruzione ha infatti una ratio diversa rispetto alla parte dello stesso commisurata agli oneri di urbanizzazione rappresentando compartecipazione

comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore (Consiglio di Stato sez. IV, 27/06/2023, n.6272).

Tale voce è stata correttamente determinata dal comune in ossequio al comma 10 dell'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001, secondo il quale "nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire", tenuto conto del fatto che nel caso di specie tale era il titolo necessario per realizzare la ristrutturazione con modifiche prospettiche in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

Il ricorso deve quindi essere parzialmente accolto ai sensi della superiore parte della motivazione, fatte salve le ulteriori determinazioni dell'Amministrazione. Sussistono giusti motivi per compensare le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana, Sezione III, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie in parte ai sensi di cui in motivazione annullando per l'effetto i provvedimenti impugnati nella parte in cui determinano l'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Spese compensate.

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

Così deciso in Firenze nella camera di consiglio del giorno 14 maggio 2025 con l'intervento dei magistrati:

Roberto Maria Bucchi, Presidente

Raffaello Gisondi, Consigliere, Estensore

Guido Gabriele, Referendario

L'ESTENSORE
Raffaello Gisondi

IL PRESIDENTE
Roberto Maria Bucchi

IL SEGRETARIO