

N. 00942/2014 REG.PROV.COLL.  
N. 00809/2009 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 Emilia Romagna**

**(Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 809 del 2009, proposto da:  
Costruzioni Le Alte S.r.l., rappresentata e difesa dall'avv. Alberto Della  
Fontana, con domicilio eletto presso la Segreteria Tar in Bologna,  
Strada Maggiore, 53;

*contro*

il Comune di Vignola, in persona del sindaco in carica, rappresentato e  
difeso dagli avv.ti Benedetto Graziosi, Giacomo Graziosi, con domicilio  
eletto presso Benedetto Graziosi in Bologna, via dei Mille, 7/2;

*per l'annullamento*

dell'atto dirigenziale del Comune di Vignola prot. n. 7598 del  
23/04/2009 d'integrazione del contributo di costruzione.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 maggio 2014 il dott.

Alberto Pasi e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. La ricorrente, proprietaria di un terreno edificabile sito nel comune di Vignola e ricompreso nel comparto C del piano particolareggiato di iniziativa privata, cui ha fatto seguito la stipulazione della relativa convenzione per l'edificazione di alloggi di edilizia convenzionata, ha contestato, con il presente ricorso, la rideterminazione del contributo di costruzione liquidato e richiesto in occasione del rilascio del permesso di costruzione.

Si è costituito in giudizio il comune intimato che ha controdedotto alle avverse doglianze e concluso per il rigetto del ricorso.

Le parti hanno sviluppato ampiamente le rispettive difese anche nel corso della discussione orale; la causa è stata trattenuta in decisione all'odierna udienza.

2. Per ragioni di connessione vanno trattate congiuntamente la prima e la quarta censura con la quale la ricorrente contesta l'assoggettamento ai relativi contributi dei parcheggi pertinenziali (quarta censura) nonché delle superfici relative ai corselli di manovra e di accesso ai garage interrati (primo motivo).

Le censure sono fondate e vanno accolte, conformandosi alle puntuali determinazioni del Consiglio di Stato (Cons. Stato, 28/11/2012 n. 6033)

il quale ha rilevato, in parziale riforma della sentenza di questo T.A.R. (Tar BO, sez. II, 16 aprile 2010, n. 3533), che i parcheggi pertinenziali, in quanto espressamente individuati quali opere di urbanizzazione, non soggiacciono al contributo di costruzione.

Il Consiglio di Stato ha precisato quanto segue: "Deve sul punto ribadirsi, infatti, che la legge n. 122/1989 nell'innovare la disciplina dei parcheggi (anche ex art. 2, comma 2, incrementando la misura minima obbligatoria di parcheggi pertinenziali nei nuovi edifici - il rapporto di 1mq./20mc. stabilito inizialmente dall'art. 41 sexies comma 1 della legge 1150/1942 nel testo aggiunto dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n. 765 è stato portato a 1 mq./10mc. - e nello stabilire all'art. 9 comma 1 il principio secondo cui i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati anche in deroga agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti) all'art. 11 comma 1 ha equiparato i parcheggi pertinenziali alle opere di urbanizzazione anche per quanto riguarda la gratuità del titolo edilizio.

I parcheggi pertinenziali sono stati quindi complessivamente qualificati come opere di urbanizzazione e quindi a tutti (e non già soltanto a quelli previsti per la fruizione collettiva) è stato riconosciuto un rilievo pubblico: può concordarsi in proposito con la tesi per cui la gratuità non va estesa anche ai parcheggi pertinenziali che eccedono la misura minima di legge, atteso che, in carenza di una espressa disposizione di legge in tal senso (e pur nella opinabilità della questione) la interpretazione teleologica consente di affermare che la qualificazione dei parcheggi pertinenziali come opere di urbanizzazione ex art. 11 comma 1 della legge 122/1989 debba rimanere circoscritta entro i confini tracciati dall'art. 41-sexies comma 1 della legge 1150/1942 (di

guisa che per i parcheggi eccedenti il “tetto “di dotazione obbligatoria trova applicazione il disposto di cui al D.M. 10 maggio 1977).

Per le chiarite ragioni, quindi, non può accedersi alla tesi propugnata da parte resistente secondo cui a cagione della assenza di espressa abrogazione del citato D.M. i parcheggi "equiparati" alle opere di urbanizzazione e conseguentemente esenti dal contributo di costruzione siano soltanto quelli destinati ad uso collettivo.

E' agevole replicare, sul punto, che nulla prova la mancata abrogazione in parte qua del più volte citato D.M. 10 maggio 1977 in quanto la equiparazione di cui all'art. 11 comma 1 della legge n.122/1989 dei parcheggi pertinenziali alle opere di urbanizzazione non opera per quelli eccedenti la dotazione obbligatoria che quindi risultano normati dal citato d.M (da interpretarsi nel senso comprensivo dei tornelli di manovra cui si è fatto in precedenza riferimento)".

Conseguentemente allo stesso regime giuridico dei parcheggi, in questo caso esenti dal contributo, non possono che essere assoggettati anche " i relativi spazi di manovra e di accesso ai garage, relativamente ai parcheggi pertinenziali esenti dal contributo e sopra indicati, secondo normali canoni di interpretazione logica e teleologica (e niente affatto estensiva), per la semplice ragione

che senza i corselli di accesso le autorimesse non sarebbero tali" (Tar BO , sez. II, 16 aprile 2010, n. 3533).

3. Vanno, invece, respinte tutte le altre censure dedotte (seconda e terza).

Non può essere condivisa la tesi della difesa ricorrente secondo la quale la ulteriore S.U. corrispondente all'incremento della capacità edificatoria

del lotto, riconosciuta per l'edilizia convenzionata ai sensi dell'articolo 64 delle N.T.A. del P.R.G., non avrebbe dovuto essere computata.

Infatti, come chiarito dal precedente specifico di questo Tar (Tar BO, sez. II, 16 aprile 2010, n. 3533, confermato sul punto dal Consiglio di Stato (Cons. Stato, 28/11/2012 n. 6033), l'incremento è dovuto in base all'esplicita previsione dell'art.16 della convenzione attuativa la quale prevede che il convenzionamento "non determina riduzione di oneri", oneri che nella terminologia corrente in materia sono tutti quelli necessari ad ottenere il permesso di costruire, cioè sia quelli corrispettivi alla fruizione delle opere di urbanizzazione (oneri di urbanizzazione in senso stretto) che quelli commisurati al costo di costruzione, entrambi contributi che il privato deve corrispondere per ottenere il titolo.

Del resto l'art.16, nello stabilire, per il maggiore indice riconosciuto per edilizia convenzionata, un prezzo a mq. di euro 516, pone a carico del Comune il solo obbligo di erogare i buoni casa per l'acquisto, senza prevedere alcun ulteriore beneficio o forma di compensazione (ma anzi escludendo espressamente qualsiasi "riduzione di oneri").

4. Quanto al preteso effetto autovincolante della primigenia liquidazione effettuata dal Comune e successivamente integrata con il computo, anche, degli ulteriori mq. di S.U. convenzionata, e di ulteriori mq. di superficie non residenziale, il Collegio non condivide affatto le pur autorevoli argomentazioni di una parte della giurisprudenza, invocata dalla ricorrente, sulla autoresponsabilità della amministrazione per l'affidamento riposto dal privato sulla prima liquidazione, che pertanto sarebbe modificabile, negli ordinari termini prescrizionali, solo se viziata da errori così evidenti da essere immediatamente riconoscibili,

perché l'equilibrio finanziario dell'intervento costruttivo deve essere noto all'interessato prima di iniziarlo, affinché possa fondarvi a ragion veduta le sue scelte e valutazioni imprenditoriali.

In contrario, il Collegio osserva che, poichè la determinazione dell'onere appartiene, pacificamente, all'area delle attività paritetiche e non provvedimentali ed è regolata fin nel dettaglio da fonti di rango normativo, il relativo credito non è nella disponibilità dell'Amministrazione, che non ha alcun potere di imporre e pretendere un contributo diverso da quello dovuto.

Pertanto, ove ciò avvenga, l'errore potrà (anzi dovrà) sempre essere rettificato entro l'ordinario termine prescrizione e, al più, potrebbe eventualmente determinare una responsabilità per danni, ove ne ricorrano tutti i presupposti soggettivi (colpa) e oggettivi (es. non remuneratività dell'intervento costruttivo), ma non certo un contributo minore di quello dovuto (vedi altresì ampiamente il punto 2.1. della decisione del Cons. Stato, 28/11/2012 n. 6033).

5. In conclusione il ricorso va in parte accolto, nei limiti indicati al punto 2 della presente decisione, con conseguente obbligo dell'amministrazione di ricalcolare il contributo dovuto in applicazione dei criteri sopra indicati e di restituire alla ricorrente tutte le somme da essa versate in eccedenza, maggiorate degli interessi al tasso legale.

6. Le spese possono essere compensate attesa la soccombenza reciproca

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna (Sezione Prima) pronunciando in via definitiva sul ricorso in epigrafe, lo accoglie in parte, nei limiti sopra indicati, e dispone come in motivazione con

conseguente condanna del Comune alla restituzione delle maggiori somme eventualmente percepite, maggiorate degli interessi al tasso legale.

Spese compensate.

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

Così deciso in Bologna nella camera di consiglio del giorno 22 maggio 2014 con l'intervento dei magistrati:

Carlo d'Alessandro, Presidente

Alberto Pasi, Consigliere, Estensore

Ugo Di Benedetto, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 09/10/2014

IL SEGRETARIO

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