

Consiglio di Stato, sez. V, 15 settembre 2001, n. 4827 (conferma T.A.R. Lombardia, sezione III, 13 giugno 1994, n. 350) Gli uffici annessi alle attività di produzione (strumentali e funzionali a queste) sono soggetti al contributo concessorio previsto per la destinazione urbanistica produttiva.

in G.U. n. 178 del 2-8-2002

sommario

Fatto.
DIRITTO
P.Q.M.
Commento

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Quinta Sezione ha pronunciato la seguente

DECISIONE

sul ricorso in appello n.5911/1995, proposto dal Comune di Settimo Milanese in persona del Sindaco *pro-tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. M.V. con domicilio eletto in Roma, presso la Segreteria del Consiglio di Stato;

contro

Italtel – Società Italiana Telecomunicazioni S.p.A. rappresentata e difesa dagli avv. C.R. e E.R. ed elettivamente domiciliata presso quest'ultimo alla via ...;

per l'annullamento

della sentenza n. 350/94 del T.A.R. Lombardia, II sezione, del 13 giugno 1994;

Visto il ricorso con i relativi allegati, viste le memorie prodotte dalle parti a sostegno delle rispettive difese, visti tutti gli atti di causa, relatore alla pubblica udienza del 15 maggio 2001 il consigliere Paolo De Ioanna, uditi gli avvocati V. e R.;

considerato in fatto e in diritto quanto segue.

Fatto.

1. La società Italtel ha chiesto al T.A.R. Lombardia l'annullamento del provvedimento del Sindaco del Comune di Settimo Milanese, n. 13518 del 24 febbraio 1988, con il quale si concedeva l'autorizzazione a ristrutturare un fabbricato (denominato PREFA), limitatamente alla determinazione del contributo di urbanizzazione primaria. Tale determinazione era stata assunta dal Comune applicando al fabbricato in questione l'aliquota prevista per gli uffici commerciali e non per le attività industriali, come invece sosteneva la società Italtel, ricorrente in primo grado.

2. Il TAR- Lombardia, con sentenza n.350 del 1994, giudicava fondato il ricorso e ordinava al Comune di provvedere al ricalcolo del contributo di concessione, applicando i parametri previsti per gli immobili industriali in vigore al momento del rilascio della concessione. La decisione del giudice di primo grado si è basata sulle risultanze di una relazione tecnica, redatta dai tecnici della Regione Lombardia, in ottemperanza ad una ordinanza istruttoria emessa dal TAR- Lombardia. Nella relazione tecnica veniva posto in evidenza che la porzione immobiliare in questione è utilizzata, in via principale, per attività produttive, cioè per attività di progettazione, studio, ricerca e realizzazione di prototipi tutte attività strumentali rispetto alla messa in produzione del prodotto finito. In sostanza le modalità effettive di utilizzazione dell'immobile, così come descritte nella relazione tecnica redatta dai tecnici della Regione, hanno convinto il giudice di primo grado che dovesse escludersi una utilizzazione per uffici commerciali dell'immobile, mentre invece dovesse concludersi per un suo complessivo inserimento, unitario e strumentale, nel ciclo produttivo della società ricorrente: da qui la necessità di ricalcolare il contributo di urbanizzazione facendo riferimento alle tariffe relative agli immobili destinati ad attività industriali.

3. Il Comune di Settimo Milanese ha proposto appello, in sostanza facendo valere le caratteristiche dell'immobile desumibili dall'istanza di concessione per la ristrutturazione del fabbricato, caratteristiche descritte in atti in modo tale da far decisamente propendere per una utilizzazione dello stesso a fini commerciali. Dunque l'istruttoria e la determinazione provvedimento del Comune risulterebbero perfettamente coerenti con la richiesta della società Italtel e i criteri di determinazione degli oneri di urbanizzazione non potrebbero essere oggetto di censura, trattandosi di una determinazione vincolata agli elementi documentali sulla cui base si è attivato il Comune.

4. Nella udienza del 15 maggio 2001 la causa è stata trattenuta per la decisione.

DIRITTO

1. Il punto di diritto in questione non è la concessione edilizia resa dal Comune di Settimo Milanese, ma invece unicamente l'applicazione dei criteri di calcolo per la determinazione degli oneri di urbanizzazione. Circoscritta la materia del contendere entro questo ambito, l'appello non è fondato.

2. Dal punto di vista della determinazione degli oneri di urbanizzazione ciò che rileva non è l'immobile in sé considerato, ma la tipologia economica dell'attività che in esso viene svolta. È la tipologia economica dell'attività svolta che consente di spiegare la qualità dello scambio di utilità e vantaggi che si realizza tra la collettività locale, di cui è espressione politico - amministrativa, il Comune e il concessionario che realizza la ristrutturazione edilizia dell'immobile, al cui interno si svolgerà una determinata attività economica. Per determinare i parametri da applicare è logico cercare di analizzare quale è la caratterizzazione complessiva e prevalente dell'attività economica che viene condotta nell'immobile. Ed è del tutto normale nell'assetto organizzativo di attività di produzione industriale che nei complessi immobiliari con tale vocazione siano inseriti uffici, con compiti di direzione, progettazione, controllo contabile e finanziario, ecc., che svolgono funzioni chiaramente strumentali e funzionali rispetto alla produzione del bene industriale destinato poi alla fase di commercializzazione.

3. Il giudice di primo grado ha dunque correttamente cercato di verificare, su basi analitiche certe, quale fosse in concreto la tipologia economica dell'attività economica svolta nell'immobile in questione. La relazione tecnica redatta dai tecnici regionali, in ottemperanza all'ordinanza istruttoria n.748-1991, ha fornito solidi elementi per far ritenere che nella porzione immobiliare in questione si svolge in via prevalente un'attività direttamente e strumentalmente collegato al ciclo produttivo e non al ciclo della commercializzazione del prodotto. Si tratta di spazi destinati alla progettazione, allo studio, ricerca e realizzazione dei prototipi, nonché ad uffici dei responsabili della ricerca, alla realizzazione di disegni per la produzione, alla raccolta dei materiali per la produzione, alla gestione economico finanziaria dell'azienda, alla prove dei prototipi e dei materiali, a sale di riunione, a uffici dei responsabili delle diverse aree di ricerca e produzione.

4. L'appellante pone l'accento sui contenuti presenti in origine nell'istanza di concessione, dove con specifico riferimento al primo piano dell'immobile si parlava di uffici, in modo generico. Ed infatti il giudice di primo grado, nella pienezza dei poteri di cognizione ed istruttori a lui attribuiti nelle materie di esclusiva giurisdizione, al di là delle valutazioni contenute nelle risultanze documentali prodotte dalla pubblica

amministrazione resistente, ha acquisito agli atti di causa la valutazione tecnica della Regione, vertente in modo specifico sull'analisi della tipologia economica dell'attività svolta in concreto nell'immobile di cui si tratta. E tale elemento, nelle sue risultanze, non viene in buona sostanza messo in discussione dalla parte appellante, la quale, anche in udienza, ha insistito sul fatto che la società Italtel, per consentire al Comune di modificare il provvedimento concessorio, nella parte in cui determinava il canone di urbanizzazione, avrebbe dovuto presentare una variante di concessione edilizia. Ma si tratta di una prospettazione del tutto superata. La controversia non riguarda la concessione già rilasciata, ma unicamente il contributo con la stessa liquidato, alla luce di quanto stabilito dall'art.10 della legge n.10 del 1977, che determina la misura del contributo in corrispondenza della categoria urbanistica a cui è ascrivibile l'intervento autorizzato. E per determinare il contributo è necessario considerare la concreta costruzione realizzata dalla società Italtel; profilo questo che il giudice di primo grado ha svolto, come abbiamo visto, attraverso una specifica attività istruttoria, eseguita da personale tecnico della Regione Lombardia, alla presenza delle parti interessate. Nella fase d'appello non sono stati prodotti elementi ricostruttivi che consentano di mettere in discussione le conclusioni cui è pervenuto al riguardo la sentenza di primo grado.

5. Queste considerazioni sono assorbenti e conclusive per ritenere non fondato l'appello e dunque respingerlo.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, sez. V, respinge l'appello.

Condanna l'appellante a rimborsare alla parte appellata le spese e gli onorari di giudizio che liquida complessivamente in lire 4.000.000 (quattromilioni).

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

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio tenutasi nella sede del Consiglio di Stato, Palazzo Spada, il giorno 15 maggio 2001, con l'intervento di:

Alfonso Quaranta, Presidente
Andrea Camera, Consigliere
Paolo Buonvino, Consigliere
Aldo Fera, Consigliere
Paolo De Ioanna, Consigliere estensore

note

Commento

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione ciò che rileva non è l'immobile in sé considerato, ma la tipologia economica dell'attività che in esso viene svolta. E' normale che nei complessi immobiliari con vocazione industriale siano inseriti uffici (per direzione, progettazione, controllo contabile e finanziario, ecc.) strumentali e funzionali rispetto alla produzione del bene industriale - Anche se i riferimenti nella domanda di concessione trattano di "uffici" in modo generico, alla luce di quanto stabilito dall'[articolo 10 della legge n. 10 del 1977](#), che determina la misura del contributo in corrispondenza della categoria urbanistica a cui è ascrivibile l'intervento autorizzato, per determinare il contributo è necessario considerare la concreta costruzione realizzata.