

Publicato il 04/12/2020

**N. 00852/2020 REG.PROV.COLL.**  
**N. 01099/2013 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 Lombardia**  
**sezione staccata di Brescia (Sezione Prima)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1099 del 2013, proposto da Pacifico Cesare, rappresentato e difeso dall'avvocato Mauro Ballerini, con domicilio eletto presso il suo studio in Brescia, v.le Stazione, 37;

*contro*

Comune di Corte Franca, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Fiorenzo Bertuzzi, Gianpaolo Sina e Silvano Venturi, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Fiorenzo Bertuzzi in Brescia, via Diaz, 9;

*per l'annullamento*

del permesso di costruire 25/10/13 n. 12553 prot. 12553 nella parte in cui si impone il pagamento del contributo concessorio nella misura di € 19.664,12 e del provvedimento dell'ufficio tecnico comunale 25.10.13 che liquida il contributo concessorio;

per la declaratoria

di non debenza del predetto contributo concessorio;

per la condanna

del Comune di Corte Franca, in persona del Sindaco pro tempore, a restituire al ricorrente l'importo capitale predetto di € 19.664,12, o la diversa somma accertanda in corso di causa, oltre ad interessi legali dal 29 ottobre 2013 al saldo effettivo.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Corte Franca;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza di merito del giorno 25 novembre 2020, svoltasi da remoto senza discussione orale, ex art. 25, II comma, del d.l. 28 ottobre 2020 n. 137, il dott. Ariberto Sabino Limongelli;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1. Con ricorso portato alla notifica il 20 novembre 2013 e ritualmente depositato, il ricorrente ha impugnato il permesso di costruire n. 12553 prot. del 25 ottobre 2013 a lui rilasciato dal Comune di Corte Franca (BS) per l'esecuzione di un intervento, a suo dire, *“di manutenzione straordinaria e, in minima parte di ristrutturazione edilizia”* di un edificio residenziale di sua proprietà, e ne ha chiesto l'annullamento nella parte in cui ha quantificato l'importo del contributo concessorio nella misura di € 19.664,12 sulla scorta del provvedimento dell'Ufficio Tecnico comunale del 25 ottobre 2013 (pure impugnato), con conseguente condanna dell'amministrazione comunale a restituire al ricorrente il predetto importo, già pagato, con gli interessi legali dal 29 ottobre 2013 (data del pagamento) fino al saldo effettivo.

2. Attraverso un unico motivo di ricorso, il ricorrente ha dedotto vizi di violazione di legge per errata e falsa applicazione degli artt. 16 e 17 del DPR 380

del 2001 e dell'art. 43 della L.R. n. 12 del 2005: secondo il ricorrente, il contributo concessorio sarebbe stato determinato dall'amministrazione sull'erroneo presupposto che l'intero intervento costituisca una ristrutturazione edilizia, mentre invece, a parte un modestissimo ampliamento di 66,96 mc, l'intervento consisterebbe nella mera manutenzione straordinaria dell'edificio, del quale non sarebbe stata mutata né la destinazione d'uso, né le caratteristiche strutturali, né gli elementi connotativi, come emergerebbe dalla relazione tecnica del 25 luglio 2013 allegata all'istanza di permesso di costruire; di conseguenza, l'amministrazione avrebbe potuto e dovuto calcolare il contributo concessorio soltanto sulla (minima) porzione di intervento qualificabile effettivamente come ristrutturazione edilizia, e quindi sull'ampliamento di 66,96 mc, e non anche sulla restante parte dell'edificio, oggetto di mere opere di manutenzione straordinaria, non soggette a contributo concessorio.

3. Il Comune di Corte Franca si è costituito in giudizio depositando documentazione e memoria difensiva, contestando la fondatezza del ricorso e chiedendone il rigetto.

4. La difesa di parte ricorrente ha depositato una memoria di replica.

5. All'udienza pubblica del 25 novembre 2020, svolta secondo le modalità di cui in premessa, il ricorso è stato trattenuto per la decisione.

6. Il ricorso è infondato.

6.1. Secondo le definizioni contenute nell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001:

- per "*interventi di manutenzione straordinaria*" si intendono "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico";

- per *"interventi di ristrutturazione edilizia"* si intendono, invece, “gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti”; tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche – e assoggettati a permesso di costruire ai sensi dell’art. 10 – quelli che “comportino (...) modifiche della volumetria complessiva degli edifici (...)”.

6.2. Ciò che contraddistingue la manutenzione straordinaria rispetto alla ristrutturazione edilizia è il fatto che, mentre la prima ha una finalità meramente conservativa riguardante il ripristino o il rinnovamento di elementi dell'edificio lasciandone inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della superficie, la seconda, invece, determina un'alterazione dell'originaria fisionomia e/o della consistenza fisica dell'immobile.

In particolare, appare incompatibile con il concetto di manutenzione straordinaria la realizzazione di un intervento di ampliamento di un immobile, comportando questo una inevitabile alterazione della volumetria complessiva dell'edificio, in contrasto con la definizione di cui al citato art. 3 comma 1 lett. b) del T.U. Edilizia.

Così, ad esempio, è stato deciso che “L'ampliamento di un balcone di circa 50 centimetri in larghezza per l'intera lunghezza di 4 metri, con la conseguente realizzazione di una maggiore superficie di 2 metri quadrati, eccede i limiti della manutenzione straordinaria. Ciò in quanto l'intervento non è diretto ad una mera finalità conservativa, riguardante il ripristino o il rinnovamento di elementi dell'edificio, ma comporta la formazione di ulteriore superficie utile, all'esterno del volume del fabbricato, rispetto a quanto previsto dal titolo” (T.A.R. Milano, sez. II, 06/09/2018, n. 2049).

Questo stesso TAR ha avuto modo di affermare che “Affinché si configuri un intervento di ristrutturazione è sufficiente che si possa apprezzare una differenza qualitativa tra il vecchio ed il nuovo edificio, non essendo invece necessario che cambi la destinazione dei locali, né che vi siano incrementi di volume o di superficie” (T.A.R. Brescia, sez. I, 06/05/2014, n. 468).

6.3. Nel caso di specie, è pacifico che l'intervento in esame ha determinato l'ampliamento dell'edificio preesistente per mc 66,96, pari all'8,70% del volume complessivo; e già questo basterebbe a qualificare l'intero intervento come ristrutturazione edilizia, essendo l'aumento di volumetria incompatibile con il concetto di manutenzione straordinaria. Peraltro, alla luce della documentazione versata in atti dall'amministrazione comunale, è possibile affermare che si è trattato di un intervento complessivo che ha riguardato la totalità dell'immobile, comportando modificazioni non solo delle superfici e del volume complessivo, ma anche della sagoma, dei prospetti, delle finestrate, delle scale (esterne ed interne), nonché la completa redistribuzione degli spazi interni e il rifacimento totale degli impianti (elettrico e idro-termosanitario), dei serramenti e delle porte interne, oltre alla realizzazione di un nuovo ingresso monumentale e dei vialetti.

6.4. Nella propria memoria di costituzione, la difesa comunale ha elencato nel dettaglio le numerose innovazioni a cui è stato sottoposto l'immobile, rinviando puntualmente alla documentazione grafica e fotografica allegata (docc. 7-9), raffigurante lo stato dei luoghi prima e dopo l'intervento.

In particolare:

- sul lato nord dell'edificio, si è proceduto, attraverso un importante sbancamento di terreno, alla sostituzione del portico preesistente, di ridotte dimensioni, con un portico di dimensioni notevolmente maggiori, al di sopra del quale è stata realizzata ex novo, al piano terra dell'edificio, una terrazza di circa 50 mq;

- sul lato sud dell'edificio, si è proceduto alla chiusura del portico preesistente al piano terra con il conseguente inglobamento ed ampliamento dell'ex locale studio (trasformato in cucina), nonché alla realizzazione di un nuovo ingresso e alla demolizione del precedente nel lato opposto del piano, sopra il quale sono state realizzate significative opere di demolizione e ricostruzione, sia al primo piano che al piano sottotetto;
- l'interno dell'immobile è stato oggetto di un totale rifacimento, con la completa redistribuzione degli spazi interni, l'apertura di nuove porte, la sostituzione di tutti i serramenti e il rifacimento degli impianti;
- infine, l'intervento ha riguardato pure la sistemazione del parco, con realizzazione di un nuovo ingresso monumentale e di vialetti.

6.5. In sostanza, l'intervento è consistito in *“un insieme sistematico di opere”* che ha portato *“ad un organismo edilizio diverso dal precedente”*, determinando un risultato assai lontano dalla funzione meramente conservativa propria della manutenzione straordinaria, e rientrando pienamente, per converso, nella definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del T.U.E.

6.6. Il ricorrente pretenderebbe di frazionare l'intervento, distinguendo la parte qualificabile come manutenzione straordinaria (non soggetta a contribuzione) da quella relativa all'ampliamento, qualificabile come ristrutturazione (soggetta, questa sola, a contribuzione). Ma tale pretesa è contraria a consolidati principi giurisprudenziali, secondo cui *“Al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere, va compiuto un apprezzamento globale delle opere medesime, atteso che la considerazione “atomistica” dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo; pertanto, i molteplici interventi eseguiti non vanno considerati in maniera “frazionata” e, al contrario, debbono essere vagliati in un quadro di insieme e non segmentato, solo così potendosi comprendere il nesso funzionale che li lega e, in definitiva, l'effettiva*

portata dell'operazione” (T.A.R. Milano, sez. II, 08/05/2019, n. 1033; T.A.R. Napoli, sez. VI, 10/03/2020, n. 1100; T.A.R. Salerno, sez. II, 17/09/2020, n. 1168).

7. Alla luce di tali considerazioni, il ricorso deve essere respinto.

8. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sezione staccata di Brescia (Sezione Prima), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna la parte ricorrente a rifondere al Comune di Corte Franca le spese di lite, che liquida in € 4.000,00 (quattromila/00), oltre accessori di legge.

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

Così deciso nella camera di consiglio del giorno 25 novembre 2020 tenutasi mediante collegamento da remoto, ex art. 25, II comma, del d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, con l'intervento dei signori magistrati:

Angelo Gabbricci, Presidente

Ariberto Sabino Limongelli, Consigliere, Estensore

Elena Garbari, Referendario

**L'ESTENSORE**  
**Ariberto Sabino Limongelli**

**IL PRESIDENTE**  
**Angelo Gabbricci**

IL SEGRETARIO