

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte**  
**(Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 608 del 2013, proposto da:  
J. S.R.L., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa  
dall'avvocato Patrizia Munaretto, domiciliato ex art. 25 cpa presso T.A.R.  
Piemonte Segreteria in Torino, corso Stati Uniti, 45;

***contro***

COMUNE DI ARONA, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentato e  
difeso dagli avvocati Giorgio Martorelli e Marco Pietro Locati, con domicilio eletto  
presso lo studio dell'avv. Giorgio Martorelli in Torino, via Ettore De Sonnaz, 11;

***per l'annullamento***

- dell'atto di data e numero ignoti, recante archiviazione della domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003, presentata da J. s.r.l. in data 10/12/2004 prot. n. 41361, relativa ad immobile ubicato in Arona, Via (.....);
- della comunicazione di archiviazione in data 27/03/2013, indirizzata alla società ricorrente presso la sede legale, ivi pervenuta in data 04/04/2013;
- della comunicazione di archiviazione in data 27/03/2013, indirizzata all'Amministratore e legale rappresentante, presso la residenza, ivi pervenuta in data 11/04/2013;
- di ogni altro atto preordinato, consequenziale e connesso ed in particolare:

- dell'atto prot. n. 47083 del 16/12/2011 avente ad oggetto: Pratica edilizia n. (...) presentata in data 10/12/2004 - prot. n. 41361. Domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/03. Immobile ubicato in Via (.....) NCEU FG (..) MAPP (..). Rideterminazione oblazione e contributo di costruzione a seguito della sentenza del Tar Piemonte n. 00599/2011 Reg. Prov. Coll. ed a seguito di annullamento del dispositivo prot. n. 26957 del 6/7/2011;

- dell'atto prot. n. 46791 del 15/12/2011 avente ad oggetto: Pratica edilizia n. 77 C04 presentata in data 10/12/2004 prot. n. 41361. Domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/03. Immobile ubicato in Via (.....) NCEU FG (..) MAPP (..). Rideterminazione oblazione e contributo di costruzione a seguito della sentenza del Tar Piemonte n. 00599/2011 Reg. Prov. Coll.;

- dell'atto del 6/7/2011 avente ad oggetto: Pratica edilizia n. 77 C04 presentata in data 10/12/2004 prot. n. 41361. Domanda di condono edilizio ai sensi della L. 326/03. Immobile ubicato in Via (.....) NCEU FG (..) MAPP (..). Rideterminazione oblazione e contributo di costruzione a seguito della sentenza del Tar Piemonte n. 00599/2011 Reg. Prov. Coll.;

- per l'accertamento e la declaratoria

a. della illegittimità dell'atto di archiviazione della domanda di condono edilizio, in data 27/03/2013;

b. dell'insussistenza di obbligo in capo alla ricorrente di corrispondere oblazione e contributo di costruzione nella misura erroneamente determinata per eccesso dall'Amministrazione resistente negli atti impugnati;

c. del diritto della ricorrente alla rideterminazione degli importi di oblazione e contributo di costruzione;

d. del diritto della ricorrente a corrispondere oblazione e contributo di costruzione nella misura conseguente all'accoglimento dei motivi di doglianza proposti nella presente sede;

e. del danno patrimoniale patito a seguito dell'illegittimo operato dell'Amministrazione resistente;

- per la condanna di parte resistente

a. a determinare oblazione e contributo di costruzione nella misura conseguente all'accoglimento dei motivi di doglianza proposti nella presente sede;

b. al risarcimento dei danni patiti da J. s.r.l. nella misura quantificata nel presente atto ovvero nella maggiore o minore misura determinata da codesto Ecc.mo Tribunale, sino al deposito di sentenza, con maggiorazione di interessi e rivalutazione monetaria.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

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

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 11 luglio 2017 il dott. Ariberto Sabino Limongelli e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## FATTO e DIRITTO

1. Con sentenza n. 599/2011 dell'11 giugno 2011, questa Sezione annullava parzialmente il provvedimento n. 8170 del 22 febbraio 2006 con cui il Comune di Arona aveva rideterminato in via definitiva l'oblazione e il contributo di costruzione dovuti dalla società J. s.r.l. a fronte della domanda di condono edilizio presentata ai sensi della L. n. 326/2003 in relazione all'immobile ubicato in Via (.....).

In particolare, la Sezione accertava la non computabilità della volumetria e delle superfici relative alle autorimesse e alle cantine site al piano interrato, atteso l'uso

episodico o meramente complementare cui sono di norma destinate, e pertanto disponeva lo scomputo dalla superficie complessiva di quella relativa al piano interrato, con conseguente necessità di applicare un coefficiente di moltiplicazione dell'oblazione inferiore a quello applicato dal Comune con l'atto impugnato.

2. In esecuzione di detta sentenza, il Comune di Arona procedeva ad una prima rideterminazione della somma dovuta con atto prot. n. 26957 del 6 luglio 2011, che tuttavia era successivamente annullato in autotutela dalla stessa amministrazione, a seguito di formale contestazione dell'interessata, con atto prot. n. 47083 del 16 dicembre 2011, con il quale l'amministrazione, a rettifica di quanto precedentemente disposto, rideterminava in via definitiva in € 182.130,51 l'importo dovuto a titolo di oblazione e in € 79.199,02 quello dovuto a titolo di contributo di costruzione, invitando l'intimata ad effettuare il pagamento delle somme dovute entro il 29 febbraio 2012 e preannunciando che in difetto avrebbe proceduto all'emanazione del provvedimento di diniego del condono edilizio.

3. Con successivo provvedimento del 27 marzo 2013 l'amministrazione comunale, non essendo pervenuto alcun pagamento da parte dell'intimata, comunicava a quest'ultima l'avvenuta "*archiviazione*" della domanda di condono.

4. Con ricorso notificato il 31 maggio 2013 e depositato il 28 giugno 2013, J. s.r.l. impugnava l'atto di archiviazione unitamente agli atti presupposti (con particolare riferimento all'atto prot. n. 47083 del 16 dicembre 2011 di rideterminazione dell'oblazione e del contributo di costruzione) e ne chiedeva l'annullamento con il conseguente accertamento del proprio diritto a corrispondere l'oblazione e il contributo di costruzione nella misura corretta conseguente all'accoglimento dei motivi di ricorso e con condanna del Comune di Arona al risarcimento dei danni patiti dalla ricorrente, con maggiorazione di interessi e rivalutazione monetaria.

In particolare, la ricorrente formulava la richiesta risarcitoria individuando il lucro cessante nel mancato guadagno derivante dalla mancata vendita dell'immobile (€ 988.042,53) e il danno emergente nei costi sostenuti per la gestione della società (costituita appositamente per realizzare l'operazione immobiliare sull'edificio oggetto di giudizio) e nel deprezzamento dell'immobile conseguente al depauperamento delle parti strutturali esposte alle intemperie e agli agenti atmosferici (€ 91.058,90).

5. Il Comune di Arona si costituiva in giudizio depositando documentazione e resistendo al gravame con atto di stile, successivamente integrato da una memoria difensiva, eccependo in via preliminare l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse, atteso il carattere non provvedimento dell'atto impugnato; in subordine, eccependo l'infondatezza del ricorso nel merito, evidenziando come l'immobile fosse stato realizzato nei primi anni '90 in forza di titoli edilizi rilasciati a seguito di fatti collusivi penalmente rilevanti (già oggetto di condanne penali a carico del Sindaco *pro tempore*) successivamente annullati in autotutela dal nuovo sindaco con provvedimento confermato da questo TAR e dal Consiglio di Stato; negava che la ricorrente avesse mai presentato l'asserita istanza di riesame del 16 gennaio 2012, di cui non vi era traccia al protocollo comunale; svolgeva, infine, articolate deduzioni sulle singole censure di merito di parte ricorrente.

6. All'udienza pubblica dell'11 luglio 2017, in prossimità della quale la difesa di parte ricorrente depositava una memoria di replica, la causa era trattenuta per la decisione.

Il collegio osserva quanto segue.

7. L'eccezione preliminare formulata dalla difesa comunale non può essere condivisa. L'atto impugnato ha carattere immediatamente lesivo della sfera

giuridica della ricorrente, e come tale è autonomamente impugnabile, in quanto preclude all'interessata di conseguire il provvedimento di condono edilizio.

In ogni caso, anche a prescindere dalla domanda di annullamento dell'atto di archiviazione, sussiste certamente l'interesse della ricorrente ad ottenere una pronuncia del giudice sulla domanda di accertamento relativa agli importi effettivamente dovuti a titolo di oblazione e di contributo di costruzione per il rilascio del provvedimento di condono.

L'eccezione va quindi respinta.

8. Passando all'esame del merito, va osservato che la ricorrente ha premesso di aver contestato formalmente, con nota del 16 gennaio 2012, gli importi determinati dal Comune con l'atto prot. n. 47083 del 16 dicembre 2011, invitando l'amministrazione ad effettuare un nuovo riconteggio, senza però ricevere alcuna risposta; tanto premesso, ha dedotto censure sia sul piano formale/procedimentale che sostanziale.

8.1. Sul piano formale/procedimentale, la ricorrente ha lamentato:

- la violazione degli artt. 7 e 10-bis della L. n. 241/90: secondo la ricorrente l'archiviazione della domanda di condono edilizio sarebbe stata disposta senza prima aver provveduto a concludere il sub-procedimento attivato dall'intimata con l'istanza di riesame del 16 gennaio 2012, e senza prima preavvisare l'interessata del proposito dell'amministrazione di archiviare la domanda (proposito non evidenziato nell'atto prot. n. 47083 del 16 dicembre 2011 di rideterminazione dell'oblazione e del contributo di costruzione);

- travisamento dei presupposti di fatto e di diritto, contraddittorietà, evidente ingiustizia: ha osservato la ricorrente che il provvedimento di archiviazione della domanda di condono è stato disposto sull'esplicito presupposto che la ricorrente non avrebbe pagato il saldo dell'oblazione e del contributo di costruzione così come rideterminati dall'amministrazione, in esecuzione della sentenza TAR

Piemonte n. 599/2011, “*con raccomandata a.r. prot. 26957 in data 6.07.2011*”; tuttavia quest’ultimo provvedimento era già stato annullato in autotutela dalla stessa amministrazione con il successivo atto prot. n. 47083 del 16 dicembre 2011, quindi l’archiviazione è stata disposta per l’asserito inadempimento di un atto inesistente.

8.2. Il collegio osserva che le censure non possono essere condivise, atteso che:

- non è documentato in atti che la ricorrente abbia presentato l’istanza di riesame del 16 gennaio 2012: la ricorrente ha prodotto la nota del 16 gennaio 2012 sub doc. 7, ma non risulta alcuna attestazione di ricevimento da parte dell’amministrazione comunale, la quale nega di averla mai ricevuta;
- l’archiviazione dell’istanza di condono, disposta a fronte della totale inerzia dell’interessata a distanza di più di un anno dal provvedimento del 16 dicembre 2011 di rideterminazione degli importi dovuti, ha costituito per l’amministrazione un atto dovuto;
- nel provvedimento del 16 novembre 2011 era chiaramente indicato che in mancanza del pagamento dell’oblazione e del contributo di costruzione l’amministrazione avrebbe dovuto procedere “*all’emanazione del provvedimento di diniego*” (del condono);
- il riferimento, contenuto nell’atto di archiviazione, al primo provvedimento di rideterminazione degli importi dovuti del 6 luglio 2011, invece che al successivo e definitivo provvedimento del 16 dicembre 2011, è un evidente refuso, chiaramente percepibile dall’intimata.

8.3. Sul piano sostanziale, la ricorrente ha sostenuto l’illegittimità degli importi rideterminati dall’amministrazione comunale sotto i seguenti profili:

- 1) “*Superfici antistanti i box interrati*”: nella determinazione del costo di costruzione, l’amministrazione avrebbe inserito anche le superfici antistanti le autorimesse interrate destinate al transito e alla manovra veicolare per mq 201,75, le quali non

avrebbero potuto e dovuto essere computate perchè: a) sono superfici urbanisticamente irrilevanti (come già affermato da questo TAR con la sentenza n. 599/2011); b) sono opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 9 della L.122/1989, e come tali non soggiacciono al contributo di costruzione; c) non sono ricomprese nell'art. 2 del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977 tra gli elementi computabili ai fini del calcolo della superficie complessiva; l'errore commesso dall'amministrazione in relazione a tali superfici avrebbe comportato un maggior esborso pari ad € 22.848,30.

Osserva il collegio che la censura va respinta perché si basa su un presupposto apodittico e indimostrato, recisamente contestato dall'amministrazione comunale, e cioè che l'amministrazione avrebbe inserito anche le superfici antistanti le autorimesse interrate destinate al transito e alla manovra veicolare. L'amministrazione, per contro, ha rilevato e documentato come la superficie netta sottoposta a valutazione (mq 176,85) sia stata computata in misura sostanzialmente coincidente a quella indicata dalla stessa ricorrente nel proprio esposto del 1° agosto 2011 (176,1), con una differenza irrisoria.

2) "*Coefficienti di moltiplicazione*": secondo la ricorrente sarebbe illegittima l'applicazione del coefficiente 2 di moltiplicazione, con conseguente duplicazione dell'importo da € 117.692,50 ad € 235.385,00, effettuata dall'amministrazione ai sensi dell'art. 34, comma 2 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, atteso che: la disciplina del condono edilizio di cui al D.L. n. 269/2003 non richiama la disposizione applicata dall'amministrazione comunale; la previsione di coefficienti di moltiplicazione nella L. n. 47/85 in relazione alla dimensione dell'abuso da condonare era legata alla circostanza che il condono del 1985 - a differenza di quello del 2003 - non prevedeva limiti dimensionali alla sanabilità degli abusi; l'applicazione dei coefficienti di moltiplicazione previsti dalla normativa del 1985 è oggettivamente impossibile in relazione ai condoni successivi, tant'è vero che

l'applicazione del coefficiente 3, previsto per gli abusi edilizi superiori a 1.200 mq, porterebbe a sanare abusi di 3.600 mq, superiori al limite massimo condonabile di 3.000 mq previsto dal condono del 2003; ciò comporta necessariamente l'abrogazione tacita della normativa che contempla l'applicazione dei coefficienti di maggiorazione.

Osserva il collegio che la censura non può essere condivisa.

La necessità di applicare al caso di specie il coefficiente di moltiplicazione di cui all'art. 34 comma 2 della L. n. 47/85 (il quale dispone che *“la somma dovuta a titolo di oblazione di cui all'allegata tabella è moltiplicata per 1,2, per 2 o per 3, a seconda che le opere abusive abbiano una superficie complessiva superiore, rispettivamente, a 400, 800 o 1.200 metri quadrati”*) è stata già sancita nella sentenza n. 599/0211 di questo TAR, passata in giudicato, sentenza di cui l'atto impugnato costituisce pertanto corretta e doverosa attuazione.

In ogni caso, l'applicazione dei coefficienti di moltiplicazione appare possibile e ragionevole pur in presenza di limiti massimi di superficie abusiva condonabile, attenendo l'applicazione del coefficiente solo alla quantificazione dell'oblazione e non alla superficie condonabile.

Non sono state formulate censure in ordine alla correttezza dello specifico coefficiente applicato dall'amministrazione nel caso di specie, sicchè tale profilo può ritenersi pacifico, esonerando il collegio da ogni indagine sul punto.

3) *“Interessi maturati da J. sugli acconti versati”* (€ 20.975,09): l'amministrazione avrebbe ommesso di scomputare dall'importo ingiunto a Iota gli interessi legali e la rivalutazione monetaria maturati sugli acconti versati dalla ricorrente a titolo di oblazione e costo di costruzione a far tempo dal 1° ottobre 2005 (€ 118.733,08), interessi legali che alla data del 30 maggio 2013 ammontavano ad € 20.975,09.

Osserva il collegio che la censura è palesemente infondata, dal momento che la ricorrente non ha diritto ad alcuno scomputo degli accessori di legge maturati su pagamenti costituenti atti legittimi e dovuti.

4) *“Interessi moratori pretesi dal Comune”* (€ 33.915,84): ha osservato la ricorrente che l'amministrazione ha applicato gli interessi moratori nella misura legale a far data dall'11 dicembre 2004, data della domanda di condono edilizio, il che sarebbe illegittimo dal momento che il credito dell'amministrazione è diventato liquido ed esigibile solo con la scadenza del termine del 29 febbraio 2012 fissato nel provvedimento del 16 dicembre 2011 di rideterminazione dell'oblazione e del contributo di costruzione, in esecuzione della sentenza del TAR Piemonte n. 599 dell'11 giugno 2011; in ogni caso, la decorrenza dell'11 dicembre 2004 sarebbe comunque errata, dal momento che il termine di pagamento dell'oblazione veniva a scadere il 31 dicembre 2004, e il termine di pagamento degli oneri concessori veniva a scadere il 31 dicembre 2006.

Osserva il collegio che la censura è fondata e va accolta.

Gli interessi moratori vanno computati dalla data in cui è giuridicamente configurabile una mora del debitore nel pagamento di un credito della P.A. assistito dai caratteri di liquidità ed esigibilità, e quindi, nel caso di specie, dal 29 febbraio 2012, data di scadenza del termine di pagamento fissato nel provvedimento del 16 dicembre 2011 di rideterminazione finale dell'oblazione e del contributo di costruzione dovuti dall'intimata.

Prima di questa data non è giuridicamente configurabile alcuna mora del debitore, dal momento che i precedenti provvedimenti dell'amministrazione di determinazione delle somme dovute erano stati annullati, in quanto illegittimi, prima in sede giurisdizionale (con la sentenza n. 599/2011 di questo TAR), e poi dalla stessa amministrazione resistente, in autotutela (con l'atto prot. n. 47803 del 16 dicembre 2011).

8.4. Sotto questo limitato profilo il ricorso va pertanto accolto, e per l'effetto va disposto l'annullamento *in parte qua* del provvedimento impugnato ai soli fini della corretta quantificazione degli interessi moratori, nei termini appena esposti.

8.5. Il rigetto del ricorso nella parte residua e preponderante e l'accertamento della sostanziale correttezza del computo operato dall'amministrazione, eccettuato il profilo marginale concernente gli interessi moratori, esclude la sussistenza di danni risarcibili in capo alla ricorrente, il che comporta il rigetto della domanda risarcitoria formulata in ricorso.

8.6. In considerazione dell'esito complessivo della lite, le spese di giudizio, liquidate per l'intero in € 4.000,00, sono poste a carico della parte ricorrente nella misura dei  $\frac{3}{4}$  (e quindi per € 3.000,00), mentre restano compensate tra le parti per il quarto residuo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte (Sezione Seconda), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie in parte e per l'effetto annulla *in parte qua* il provvedimento impugnato, negli stretti limiti e per gli effetti indicati in motivazione.

Condanna la parte ricorrente al pagamento in favore del Comune di Arona dei  $\frac{3}{4}$  delle spese di lite, liquidate per l'intero in € 4.000,00, restando compensato il quarto residuo.

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

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del giorno 11 luglio 2017 con l'intervento dei magistrati:

Carlo Testori, Presidente

Paola Malanetto, Consigliere

Ariberto Sabino Limongelli, Consigliere, Estensore

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

**IL PRESIDENTE**  
**Carlo Testori**

**IL SEGRETARIO**