

FATTO e DIRITTO

1.- Con il ricorso al TAR per l'Abruzzo Sezione staccata di Pescara n. 994 del 1996, il condominio (omissis...) di Pescara impugnava la concessione edilizia rilasciata dal Comune di Pescara in data 8 aprile 1995, nella parte in cui richiedeva il pagamento della somma di lire 57.654.000 per oneri ex articolo 3 della legge n. 10/1977, nonché l'atto di sollecito del pagamento della prima rata e delle sanzioni per ritardato pagamento e l'atto del 22 ottobre 1996 con il quale il Comune azionava la polizza fideiussoria.

Il ricorso era affidato ai seguenti motivi:

violazione di legge, in quanto le opere assentite con la concessione edilizia - rientrando tra quelle di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ed igienico sanitario - sarebbero escluse dal pagamento degli oneri concessori;

eccesso di potere per contraddittorietà con precedenti atti, in quanto lo stesso Comune, avendo sostituito un primo atto di autorizzazione (n. 523/1992) perché non idoneo al conseguimento del contributo previsto dalla legge Regione Abruzzo n. 49 del 1989 per gli interventi edilizi di risanamento dell'esistente, avrebbe implicitamente riconosciuto la natura di opere di manutenzione straordinaria.

2.- Il TAR Abruzzo con la sentenza n. 799 del 7 aprile 2005 accoglieva il ricorso e annullava gli atti impugnati in parte qua, ritenendo che le opere assentite con la concessione edilizia n. 176/1995, compreso il prolungamento e l'ampliamento degli aggetti dei balconi, fossero esenti dal pagamento degli oneri di concessione in applicazione del combinato disposto dell'articolo 9, lettere c), d) ed e) della legge n. 10/1977 e dell'articolo 31 della legge n. 457/1978, perché rientranti nella fattispecie della manutenzione straordinaria e per l'ampliamento dei balconi anche perché non inciderebbe sul carico urbanistico.

3.- Il Comune di Pescara con ricorso in appello n. 3560 del 2005 ha impugnato la sentenza n. 799/2004, lamentandone l'erroneità per vizio in iudicando.

Ad avviso del Comune, le opere assentite integrerebbero un intervento di ristrutturazione edilizia sull'esistente, ricadente, come tale, nella previsione dell'articolo 30 della legge regionale n. 18 del 1983, il cui contributo era stato determinato con riferimento alla sola quota del costo di costruzione ai sensi dell'articolo 6 della legge n. 10 del 1977.

Quanto all'ampliamento dei balconi, la sentenza avrebbe forzato la portata dell'articolo 9 della legge n. 10/1977 senza considerare che l'esenzione di cui alla lettera d) riguarderebbe le abitazioni unifamiliari e sarebbe incompatibile con gli interventi relativi agli edifici condominiali.

4.- Resisteva in giudizio il Condominio di (omissis...) di Pescara, che chiedeva il rigetto dell'appello, ribadendo che le opere assentite, essendo di manutenzione straordinaria, non erano assoggettate al pagamento del contributo di concessione, nemmeno del solo costo di costruzione.

Il Condominio precisava che era stato costretto ad effettuare le opere in questione, pena la esecuzione in danno (a seguito della caduta di parti dei cornicioni dei balconi erano intervenuti i vigili del fuoco a tutela dell'incolumità dei passanti e il Sindaco di Pescara con provvedimento del 19 giugno 1995 aveva ordinato di provvedere alla demolizione o al consolidamento delle parti pericolanti entro il termine di 60 giorni,

decorso il quale si sarebbe proceduto di ufficio e aveva dichiarato temporaneamente inagibili i balconi perimetrali del fabbricato).

Il Condominio faceva presente anche che la stessa Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici, Artistici e Storici per l'Abruzzo (che aveva seguito costantemente i lavori, essendo stato l'immobile sottoposto a vincolo con provvedimento del 2 novembre 1996, risultando il palazzo tra i più antichi dell'allora Castellamare ed attuale Pescara, al termine di una minuziosa ispezione dei luoghi e dei lavori programmati ed eseguiti, nella relazione storico - artistica (allegata agli atti di primo grado) aveva qualificato l'intervento edilizio come intervento di straordinaria manutenzione.

5.- Con ordinanza di questa Sezione n. 6397/2014, il giudizio veniva dichiarato interrotto, essendo deceduto nelle more l'unico difensore del Comune di Pescara.

Il Comune di Pescara con atto notificato il 25 marzo 2015 riassumeva il giudizio.

Le parti depositavano memorie difensive e di replica e, alla pubblica udienza del 20 ottobre 2015, il giudizio è stato trattenuto per la decisione.

6.- La questione da esaminare riguarda la natura delle opere assentite con la concessione edilizia n. 76/95, in particolare se esse vadano annoverate tra gli interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia, essendo diversa la disciplina quanto al pagamento del contributo di concessione di cui all'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, applicabile alla fattispecie *ratione temporis*, atteso che ai sensi dell'articolo 9 della stessa legge sono esenti dal pagamento del contributo, tra gli altri, gli interventi di manutenzione straordinaria (lettera b), gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e anche quelli di ampliamento entro certi limiti e in presenza di alcuni presupposti (ultima parte della lettera d).

7.- La concessione edilizia n. 76/95 rilasciata dal Comune di Pescara al Condominio di viale Bovio n. 25 riguardava le seguenti opere edilizie: a) demolizione e rifacimento dei solai dell'androne e del vano scala "A"; b) utilizzazione del piano interrato sotto il vano scala per l'installazione della centrale idrica e del vano ascensore; c) demolizione della copertura a tetto e sua ricostruzione con solaio in latero - cemento e manto di tegole; d) rifacimento degli intonaci e ripristino degli infissi; e) modifica della distribuzione interna di alcuni appartamenti; f) prolungamento ed ampliamento degli aggetti dei balconi.

La concessione edilizia rilevava che i lavori rientravano tra quelli espressamente previsti dall'articolo 31, lettera d), della legge n. 457/1978, integrato dall'articolo 30, lettera e), della legge della Regione Abruzzo n. 18 del 1983 e stabiliva che in relazione al tipo di intervento la ditta richiedente fosse tenuta al pagamento del contributo di concessione ex articolo 3 della legge n. 10/1977 limitatamente alla quota commisurata al costo di costruzione, che quantificava in lire 57.654.000.

8.- La lettera d) dell'articolo 31 della citata legge n. 457/1978 richiamata dal Comune riguarda 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

Il Collegio ritiene che gli interventi edilizi assentiti con la concessione edilizia in questione non siano annoverabili nella suddetta fattispecie, trattandosi non già di un

insieme sistematico di opere quanto piuttosto di singole opere volte a rimuovere e a sostituire le parti dell'edificio compromesse dalla sua vetustà.

Manca nel caso di specie la organicità e sistematicità di insieme che caratterizza la fattispecie della ristrutturazione edilizia.

Le opere assentite, del resto, non hanno determinato alcun mutamento della consistenza dell'immobile, sicché vanno correttamente qualificate - così come già ritenuto dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali Architettonici, Artistici e Storici per l'Abruzzo - come opere di manutenzione straordinaria e non di ristrutturazione edilizia.

Come ha chiarito ancora di recente questo Consiglio (cfr. Consiglio di Stato, sez. VI, 24 novembre 2015, n. 5322; sez. V, 12 novembre 2015, n. 5184; sez. IV, 14 luglio 2015, n. 3505), la ristrutturazione edilizia si configura laddove attraverso il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio si realizza un'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, che sono incompatibili con i concetti di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, che presuppongono invece la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie.

9.- Alla stregua dei consolidati principi giurisprudenziali in materia, deve in conclusione ritenersi che gli interventi edilizi assentiti con la concessione edilizia n. 76/1995 (consistenti nella demolizione e rifacimento dei solai dell'androne e del vano scala "A"; utilizzazione del piano interrato sotto il vano scala per l'installazione della centrale idrica e del vano ascensore; demolizione della copertura a tetto e la ricostruzione con solaio in latero - cemento e manto di tegole; il rifacimento degli intonaci e il ripristino degli infissi) rientrano, diversamente da come affermato dal Comune, tra gli interventi descritti dalle lettere a) e b) dell'articolo 31, comma 1 della legge n. 457 del 1978, ovvero tra quelli di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria o in limine nella lettera c) relativa agli interventi di risanamento conservativo, attagliandosi esattamente alle definizioni contenute nell'articolo 31, lettere, a) b) e c) della legge n. 457/1978 e non già nella lettera d).

Invero, in base all'articolo 31, lettere b) e c) sono interventi di manutenzione straordinaria "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" e sono "interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

In quanto tali, ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 10 del 1977, gli interventi su riportati sono esenti dal pagamento del contributo di concessione.

Ne discende l'illegittimità della pretesa di pagamento del contributo adottato dal Comune di Pescara, muovendo da una errata qualificazione giuridica dei suddetti interventi.

10.- Diverso discorso deve farsi per l'ampliamento dei balconi, atteso che tali opere hanno alterato l'originaria fisionomia dello stabile, esulando di conseguenza dal concetto di manutenzione straordinaria.

Pur se ai sensi dell'articolo 9, lettera d) della legge n. 10/1977 l'esenzione dal contributo è consentita anche per l'ampliamento che non superi il 20 per cento dell'unità immobiliare, è decisivo considerare che si tratta in tal caso di una esenzione che riguarda esclusivamente gli edifici unifamiliari, e non anche opere e interventi condominiali.

Invero, la ratio della esenzione - di favorire le singole unità immobiliari destinate ad abitazioni - non si concilia con il carattere di opera condominiale.

In tale ottica è del tutto irrilevante la circostanza che detto intervento non implichi un aumento del carico urbanistico, atteso che il Comune ha commisurato il contributo di concessione al solo costo di costruzione e non alle spese di urbanizzazione.

Ne consegue che l'ampliamento dei balconi non è esente dal contributo richiesto dal Comune.

11.- In conclusione, l'appello del Comune di Pescara va accolto quanto all'ampliamento dei balconi, mentre va respinto per il resto e, per l'effetto, va riformata in parte qua la sentenza impugnata.

Le spese dei due gradi di giudizio vanno compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quinta) definitivamente pronunciando sull'appello n. 3560 del 2005, come in epigrafe proposto, accoglie l'appello nei limiti del punto 10 della motivazione, mentre lo respinge per il resto, e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata, respinge il ricorso di primo grado in parte qua (fermo restando l'accoglimento del medesimo ricorso, per la restante parte).

Compensa le spese dei due gradi di giudizio.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 20 ottobre 2015 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Maruotti, Presidente

Francesco Caringella, Consigliere

Antonio Amicuzzi, Consigliere

Doris Durante, Consigliere, Estensore

Luigi Massimiliano Tarantino, Consigliere

DEPOSITATA IN SEGRETERIA IL 14 APR. 2016.