

Pubblicato il 14/12/2021

N. 08348/2021REG.PROV.COLL.  
N. 01151/2020 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 Consiglio di Stato**

**in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1151 del 2020, proposto dalla società Libra S.a.s. di Saccomani L. & C., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Stefano Bigolaro, Andrea Manzi e Luigi Manzi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Luigi Manzi in Roma, via Alberico II, n. 33,

*contro*

il Comune di Fiesso d'Artico e l'Unione dei Comuni "Città della Riviera del Brenta", in persona del rispettivo legale rappresentante *pro tempore*, rappresentati e difesi dagli avvocati Domenico Chinello e Leonardo Gnisci, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato Leonardo Gnisci in Roma, via Giuseppe Pisanelli, n. 2,

*per la riforma*

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per il Veneto, Sezione Seconda, n. 1126 del 23 ottobre 2019, resa tra le parti, concernente la

determinazione del contributo di costruzione per opere di restauro e riqualificazione funzionale della “barchessa” di Villa Smania.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l’atto di costituzione in giudizio del Comune di Fiesso D’Artico e dell’Unione dei Comuni “Città della Riviera del Brenta”;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore, nell’udienza pubblica del giorno 28 ottobre 2021, il Cons. Luca Lamberti e viste le conclusioni delle parti come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. Il presente giudizio verte sulla debenza o meno del contributo di costruzione per le opere di restauro e riqualificazione funzionale della “barchessa” di Villa Smania, oggetto di SCIA dell’odierna appellante presentata in data 13 maggio 2016.

1.1. Più in particolare, la società appellante, resasi acquirente nel 2012 della “barchessa” (fabbricato parte di una più ampia Villa veneta risalente al XVII secolo), aveva presentato nel 2016 una SCIA al fine di destinare la “barchessa” ad uso turistico-alberghiero, sostenendo di niente dovere a titolo di contributo di costruzione in considerazione della destinazione produttiva della medesima.

1.2. Il Comune di Fiesso d’Artico, viceversa, aveva ritenuto le opere soggette al pagamento del contributo di costruzione, in considerazione dell’attuale destinazione residenziale della “barchessa”.

1.3. La società – che nelle more aveva corrisposto il contributo richiesto, al fine di procedere sollecitamente ai lavori – ha impugnato la richiesta comunale avanti il T.a.r. per il Veneto sostenendone l’erroneità, giacché:

- la “barchessa” avrebbe avuto destinazione produttiva per oltre 50 anni, dal 1934 sino al 1987, essendo stata utilizzata dapprima (1934-1954) per la

produzione di liquori, quindi (1954-1987) per l'imbottigliamento e la vendita di vino;

- dal 1987 sarebbe rimasta inutilizzata pur permanendo nel pregresso stato di fatto, peraltro in condizioni di progressivo degrado;

- nel 2002, all'atto della divisione del più ampio complesso costituente la Villa, la precedente proprietà avrebbe mutato la destinazione catastale della "barchessa" da "D/1 – opificio" a "C/2 – magazzini e locali di deposito”;

- tale modificazione, tuttavia, sarebbe stata effettuata "ai soli fini tributari" e non avrebbe inciso "in alcun modo sulla destinazione d'uso urbanistica, che era produttiva e tale deve ritenersi rimasta poiché nessun'altra destinazione urbanistica si è ad essa sostituita”;

- più in generale, da un punto di vista storico "la <<villa veneta>> nasce essenzialmente come complesso agricolo-produttivo funzionale all'azienda agraria, per cui era semmai la villa (dove il proprietario passava i mesi estivi ed autunnali fino al termine dei raccolti) ad essere complementare alla <<barchessa>>, complesso di strutture adibite a stalle, granai, depositi, laboratori etc., a loro volta funzionali alla proprietà agricola circostante e all'economia agraria del tempo”;

- infine, la destinazione "C/2 – magazzini e locali di deposito" non si sarebbe mai concretizzata e, comunque, non avrebbe natura residenziale, non esprimendo, in sé e per sé, alcuna specifica destinazione urbanistica.

1.4. Con la sentenza indicata in epigrafe il T.a.r. ha rigettato il ricorso, sostenendo che:

- "la giurisprudenza ha costantemente affermato che la destinazione d'uso giuridicamente rilevante di un immobile è unicamente quella prevista da atti amministrativi pubblici, di carattere urbanistico o catastale, dovendosi del tutto escludere il rilievo di un uso di fatto che in concreto si assume sia stato praticato sull'immobile, risultante da circostanza di mero fatto; tale uso, quantunque si sia protratto nel tempo, è comunque inidoneo a determinare un consolidamento di situazioni ed a modificare ex se la qualificazione giuridica dell'immobile”; del resto, "dando rilievo alla destinazione di fatto si riconoscerebbe in

*capo al privato l'esercizio di un potere di qualificazione dell'uso incontrollabile perché non verificabile a posteriori";*

- nella specie, pertanto, correttamente il Comune avrebbe *“tenuto conto dell'ultima destinazione d'uso dell'immobile risultante dai dati catastali modificati su iniziativa dell'allora proprietario che ha classificato l'immobile come C/2 - magazzini e locali di deposito, e dei dati emersi dall'esame degli atti di trasferimento della proprietà dell'immobile in cui lo stesso è descritto come <<composto da abitazione e magazzini deposito di pertinenza (barchesse) con cortile esclusivo>> (tale descrizione è contenuta nella denuncia attestante l'avvenuto trasferimento del 24 gennaio 2012, nell'atto di conferma del 26 marzo 2012, nonché nella dichiarazione resa ai fini dell'imposta municipale)”;*

- da un punto di vista storico, infine, *“la villa veneta si è evoluta nel tempo” e “la barchessa - per la sua conformazione e la sua struttura architettonica divenuta nel tempo parte integrante al corpo principale della villa veneta - ha finito per acquisire una natura accessoria e pertinenziale alla villa contigua, e a tale caratteristica della barchessa si riferisce anche la citazione con cui esordisce la relazione storico illustrativa del progetto autorizzato dalla Soprintendenza (cfr. doc. 19 allegato al ricorso), ove viene evidenziato che <<in un lotto di media estensione e sulla sponda sinistra del naviglio del Brenta si dispone la settecentesca villa con le sue notevoli pertinenze>>”.*

2. La società ha interposto appello, riproponendo criticamente le doglianze di prime cure ed osservando che alla sussistenza del nesso pertinenziale fra la “barchessa” ed il corpo centrale della Villa ipotizzato dal T.a.r. osterebbe la diversità dei rispettivi proprietari.

2.1. Le Amministrazioni intimare si sono costituite in resistenza.

2.2. Il ricorso è stato trattato alla pubblica udienza del 28 ottobre 2021, in vista della quale le parti hanno versato in atti difese scritte.

3. Il ricorso non è fondato, meritando integrale conferma la sentenza impugnata.

4. Il Collegio evidenzia che, in base a consolidata giurisprudenza, la destinazione urbanistica di un immobile:

- si trae esclusivamente da dati pubblicistici, non potendo rilevare assunti difformi usi di fatto, pena un'insostenibile incertezza nella pianificazione e nel governo del territorio;
- si basa sull'attuale conformazione giuridica del cespite, non potendo rilevare classificazioni urbanistico-catastali passate.

5. Invero, la destinazione d'uso non è un dato soggettivo disponibile dal proprietario, bensì un elemento oggettivo che qualifica la connotazione urbanistica del bene immobile per precisi, indisponibili e prevalenti scopi di interesse pubblico (*in primis*, l'individuazione e quantificazione degli standard).

6. Nella specie, al fine di stabilire debenza ed importo del contributo di costruzione, l'Amministrazione comunale, difettando il titolo abilitativo sulla cui base l'edificio fu a suo tempo realizzato, correttamente ha fatto riferimento (quale dato giuridico formale di carattere pubblicistico) all'attuale destinazione catastale, peraltro riveniente da iniziativa degli allora proprietari del cespite.

7. In proposito, il Collegio rileva che:

- in disparte le del tutto irrilevanti motivazioni soggettive che possono aver indotto il cennato mutamento di accatastamento, rileva il fatto che con esso si è restituita all'edificio la pregressa destinazione residenziale (*recte*, di magazzino annesso a una residenza storica padronale), prendendosi atto dell'ormai definitiva cessazione dell'attività commerciale che vi era stata in precedenza svolta;
- la valorizzazione, ai fini *de quibus*, della pregressa destinazione produttiva cozza con l'attuale dato giuridico-formale, rappresentato dalla classificazione catastale "C/2 - magazzini e locali di deposito";
- la nozione di pertinenza, alla cui declinazione civilistica fa diffuso riferimento l'appellante, assume un contenuto ben diverso in ambito urbanistico (attento al dato oggettivo del rapporto fra immobili), tale da far escludere ogni possibile meccanicistica trasposizione, in ambito urbanistico, dei requisiti richiesti dall'articolo 817 c.c.;

- la destinazione catastale a “*magazzini e locali di deposito*” è stata stabilita ben dieci anni prima dell’acquisto da parte della società appellante e quattordici anni prima della presentazione, da parte della stessa, della SCIA;
- da un punto di vista storico, è evidentemente la “barchessa”, quale edificio servente adibito a funzioni operative, ad essere oggettivamente pertinenziale rispetto all’edificio residenziale padronale;
- la destinazione pertinenziale della “barchessa” è altresì indicata nell’atto del 26 marzo 2012 (ove la stessa è significativamente indicata come “*magazzini deposito di pertinenza – barchesse*”), con cui le parti dell’originaria vendita condizionata del 18 gennaio 2012, ossia la società odierna appellante ed i pregressi proprietari, si davano reciprocamente atto della verifica della condizione sospensiva (vale a dire il mancato esercizio della prelazione da parte della Soprintendenza), “*con conseguente perfezionamento dell’acquisto della proprietà degli immobili in oggetto in capo alla società Libra – s.a.s. di Saccomanni & C*”;
- è vero che la destinazione a “*magazzini e locali di deposito*” è, di per sé, urbanisticamente per così dire “neutra”, ma, nella specie, non può che rimandare ad una funzione ancillare e servente rispetto all’attiguo edificio padronale, pacificamente connotato da destinazione residenziale;
- non ha rilievo l’allegazione dell’appellante secondo cui, in origine, la “barchessa” sarebbe appartenuta al complesso di un’altra Villa, giacché ciò che conta è la situazione in essere attualmente.

8. Per le ragioni che precedono, pertanto, l’appello va rigettato con integrale conferma della sentenza impugnata.

9. Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza, come da regola generale.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull’appello, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Condanna la ricorrente società a rifondere alle resistenti Amministrazioni, in solido fra loro, le spese del presente grado di giudizio, liquidate in complessivi € 3.000,00 (euro tremila/00), oltre accessori come per legge.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 28 ottobre 2021 con l'intervento dei magistrati:

Raffaele Greco, Presidente

Luca Lamberti, Consigliere, Estensore

Francesco Gambato Spisani, Consigliere

Alessandro Verrico, Consigliere

Michele Pizzi, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**Luca Lamberti**

**IL PRESIDENTE**

**Raffaele Greco**

**IL SEGRETARIO**