

TAR Sardegna, 29.7.2014, n. 645

Materia: alloggi servizio canone

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 Sardegna

(Sezione Prima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 38 del 2014, proposto da:

F. G., rappresentato e difeso dagli avv. Elvira Useli, Maria Rossana Fadda, con domicilio eletto presso l'avv. Sandro Piseddu in Cagliari, via Dante 42/A;

contro

Il Ministero della Difesa, in persona del Ministro *pro tempore*, rappresentato e difeso per legge dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato, domiciliata in Cagliari, via Dante n. 23;

per l'annullamento

- del provvedimento n. 03/4109 del 18.10.2013, emesso dal Genio Militare per la Marina di Cagliari - Ufficio del Genio Militare per la Marina di La Maddalena, avente ad oggetto la conclusione del procedimento di rideterminazione e l'effettiva rideterminazione del canone di occupazione dell'alloggio utilizzato "senza titolo" dal ricorrente, già dipendente della Marina Militare;
- di ogni altro atto presupposto, antecedente, conseguente e/o successivo.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio del Ministero della Difesa;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 30 aprile 2014 il dott. Giorgio Manca 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 il provvedimento indicato in epigrafe, l'Ufficio del Genio Militare per la Marina di La Maddalena, ha provveduto a rideterminare il canone dell'alloggio n° 342/3, appartenente al Demanio Militare e ubicato a La Maddalena in Regione Guardia Vecchia, occupato dal signor G. F., un tempo dipendente della Marina Militare, dal 19 giugno 1988.

2. – Con il ricorso in esame, il sig. F. contesta la rideterminazione del canone di occupazione del predetto alloggio effettuata dall'Amministrazione, deducendo l'illegittimità del provvedimento impugnato per i seguenti motivi:

I) Violazione delle norme di cui al decreto del Ministero della Difesa del 16 marzo 2011, emanato in attuazione dell'art. 286, comma 3 bis, del D. Lgs. n° 66/2010 come modificato dal D. Lgs. n° 20/2012; violazione dei criteri indicati alla lettera 1b dell'all. A al citato D.M.: mancata adozione di criteri alternativi di individuazione del valore locativo, per il caso in cui l'immobile non rientri nei parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare, dell'Agenzia del Territorio); violazione dei criteri di cui alla lettera 2a dell'all. A del medesimo decreto;

II) Violazione ed errata applicazione delle norme di cui all'art. 1, comma 307, legge n° 296/2006;

III) Eccesso di potere per travisamento della situazione di fatto, falsità dei presupposti. Difetto di istruttoria. Violazione dei precetti di logica.

3. – Il Ministero della Difesa si è costituito in giudizio, chiedendo il rigetto del ricorso.

4. – All’udienza pubblica del 30 aprile 2014, la causa è stata trattenuta in decisione.

5. – Il ricorso è infondato.

5.1. – Il ricorrente contesta la rideterminazione del canone di occupazione effettuata dall’Amministrazione sotto diversi profili.

Sostiene che, nel caso di specie, ai fini della predetta rideterminazione, avrebbero dovuto trovare applicazione, non i criteri di cui all’art. 1a dell’all. A al D.M. 16 marzo 2011, ma quelli alternativi indicati dal successivo art. 1b. L’alloggio occupato dal sig. Falchi, infatti, non potrebbe essere ritenuto come *“appartenente alla Zona omogenea OMI”*, attese le sue condizioni anormali rispetto agli altri immobili della stessa zona. Pertanto, per la determinazione del reale valore di tale alloggio, si sarebbe dovuto tenere conto dei *“canoni di locazione per immobili similari rilevati nelle zone contigue”*, ai sensi del citato art. 1b.

5.2. – In secondo luogo, deduce l’erroneità dell’istruttoria compiuta dall’Amministrazione in ordine alle reali condizioni dell’immobile.

In particolare, il coefficiente correttivo globale (K), come quantificato dall’Amministrazione, non sarebbe idoneo a rappresentare l’effettivo stato dell’alloggio, e ciò soprattutto in relazione al giudizio “buono” attribuito per lo stato conservativo e manutentivo dello stesso che, invece, avrebbe dovuto essere considerato “scadente”, attese le pessime condizioni dello stabile. Il coefficiente correttivo globale, quindi, è inferiore (0,59) rispetto a quello preso in considerazione dall’Amministrazione (0,85).

Sarebbe, poi, errata anche l’indicazione della superficie dell’immobile, pari a 140,72 mq e non 144,05, come quantificato dall’Amministrazione.

5.3. – Infine, il ricorrente asserisce che un’ulteriore riduzione del canone di occupazione sarebbe dovuta derivare dall’applicazione dell’art. 1, comma 307, della

legge 296/2006 e della tabella 1 allegata a quest'ultima, che consente la conversione della tipologia di "abitazione popolare" – a suo dire, attribuita dall'Amministrazione all'alloggio in questione (all. 7 al provvedimento impugnato) – in tipologia edilizia OMI A3 – abitazione di tipo economico.

6. – La materia che viene in rilievo nella presenta controversia, ovvero il procedimento e i criteri di rideterminazione dei canoni di occupazione degli alloggi militari, trova espressa, specifica ed esaustiva regolamentazione in un recente testo normativo, il più volte citato D.M. 16 marzo 2011.

6.1. – Tale circostanza implica l'autosufficienza della normativa in questione ai fini della determinazione dei canoni di occupazione degli immobili appartenenti al Demanio Militare, dovendosi escludere l'applicazione di norme non richiamate dalla disciplina di specie.

6.2. – È, pertanto, infondato il motivo relativo alla violazione dell'art. 1, comma 307, della legge 296/2006 (che, peraltro, non appare pertinente, riguardando la determinazione del valore normale dei fabbricati nell'ambito della disciplina delle imposte sui redditi, dell'I.V.A. e dell'imposta di registro).

7. – Parimenti infondata è la censura relativa alla violazione dell'art. 1b dell'allegato A al D.M. 16 marzo 2011, in relazione ai criteri di determinazione del canone.

Al riguardo, occorre rilevare che l'art. 1 dell'allegato A al D.M. 16 marzo 2011 stabilisce che "il criterio da utilizzare per la rideterminazione dei canoni è quello basato sulle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI):

a) in termini di canoni di locazione, per la zona di ubicazione dell'alloggio e la tipologia residenziale di riferimento, ove disponibili;

b) in termini di canoni di locazione, per la tipologia residenziale di riferimento, ma in altra zona contigua, se non disponibili in quella di ubicazione dell'alloggio in esame."

L'art. 1b dello stesso testo normativo, rubricato "Criterio basato sui canoni di locazione relativi alla tipologia residenziale di riferimento, ma in altra zona contigua, se non disponibili in quella di ubicazione dell'alloggio", prevede poi che *"In caso di mancanza assoluta di valori di riferimento (canoni di locazione o valori di compravendita) relativi alla zona di ubicazione dell'alloggio e alla tipologia residenziale di riferimento il canone base di locazione sarà riferito alla media dei canoni di locazione rilevati nelle zone contigue, secondo la seguente espressione (...)"*.

Dalle norme sopra indicate, si evince chiaramente che i criteri alternativi che, a dire del ricorrente, dovevano essere utilizzati nel caso di specie, rilevano solo se non siano disponibili, nella zona di ubicazione dell'alloggio, dei valori di riferimento, in termini di canone di locazione o valori di compravendita. Tale circostanza deve, però, senz'altro escludersi nella fattispecie concreta.

Peraltro, contrariamente a quanto sostenuto dal ricorrente, nessun rilievo hanno, ai fini della individuazione dei criteri utilizzabili per la rideterminazione del canone, le condizioni effettive dell'immobile.

Queste ultime vengono, infatti, in considerazione in un momento successivo, ovvero per l'elaborazione del coefficiente correttivo globale (K), che consente di adeguare il valore di massima dell'immobile, derivante dalla media dei canoni locatizi per immobili situati nella medesima zona, al suo stato effettivo, così da rendere il canone di occupazione il più possibile rispondente al valore reale dell'immobile.

Per le ragioni sopra esposte si deve ritenere che l'Amministrazione, correttamente, abbia applicato i criteri di cui all'art. 1a del D.M. più volte citato, anziché quelli alternativi indicati dal successivo art. 1b.

8. – Non è, infine, fondato, neanche il motivo con cui il sig. Falchi lamenta l'erroneità e l'incompletezza dell'istruttoria svolta dall'Amministrazione al fine di accertare le effettive condizioni dell'immobile.

L'Amministrazione, nell'elaborazione degli indici da K1 a K5, contestati dal ricorrente e dalla cui media si ricava il coefficiente correttivo globale K, si è invero limitata ad applicare le specifiche indicazioni al riguardo dettate dal D.M. 16 marzo 2011.

L'art. 2a di tale testo normativo, invero, non solo indica gli elementi di cui si deve tenere conto per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'alloggio [pavimenti, pareti e soffitti, infissi esterni, infissi interni, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario (tubazioni) e servizi igienici (compresi sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti, impianto termico)], ma prescrive, altresì, le condizioni alle quali lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile può essere considerato "ottimo", "buono", "mediocre" o "pessimo"; specificando poi, ulteriormente, in quali casi il giudizio "scadente" può essere attribuito a ciascuno dei sette elementi sopra indicati.

Dall'esame di tale disciplina, si evince chiaramente che il compito riservato all'Amministrazione, nell'elaborazione del coefficiente K1 in esame, è molto ristretto e si appunta esclusivamente sulla valutazione, di tipo prettamente tecnico, relativa agli elementi di fatto considerati dal D.M.

Nel caso in esame, l'Amministrazione, in sede di sopralluogo svolto dai propri tecnici, ha ritenuto di attribuire il giudizio di "scadente" a due dei sette elementi suddetti, ovvero pareti e soffitti, oltre all'impianto elettrico.

Conseguentemente, in applicazione delle prescrizioni dettate dall'articolo in esame, ha valutato come "buono" lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile.

Le osservazioni del ricorrente, essenzialmente basate sulla relazione peritale depositata in atti, non sono sufficienti a dimostrare l'erroneità di tale esito valutativo, che non risulta affetto da evidenti profili di travisamento dei presupposti di fatto, illogicità o contraddittorietà.

Pertanto, si deve escludere che sussistano i dedotti vizi di violazione dell'art. 2a del D.M. in esame e di eccesso di potere.

9. – Il ricorso, in conclusione, deve essere rigettato.

10. - Tenuto conto di ogni circostanza connotante la presente controversia, si ravvisano sufficienti ragioni per compensare tra le parti le spese del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna, Sezione Prima, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo rigetta.

Spese compensate.

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

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 30 aprile 2014