

Urbanistica

Oneri di urbanizzazione non dovuti in caso di demolizione degli edifici

di Pietro Verna

09 Maggio 2023

Principio ribadito dal Tar Lombardia che ha imposto al Comune la restituzione dei fondi versati

È escluso il pagamento degli oneri di urbanizzazione nel caso di demolizione di edifici, non essendovi alcuna incidenza qualitativa o quantitativa sul carico urbanistico. Lo ha stabilito il Tar Lombardia ([sentenza n.986 del 2023](#)) che si è pronunciato sul contenzioso insorto il Comune di Galbiate (Lecco) e alcuni privati che avevano presentato una domanda di permesso di costruire per la demolizione di un fabbricato, abusivamente realizzato dal proprio dante causa. I ricorrenti avevano impugnato il permesso di costruzione nella parte in cui prevedeva l'assoggettamento dell'intervento al versamento degli oneri di urbanizzazione («come se il titolo fosse stato chiesto per una nuova costruzione»), chiedendo l'annullamento del provvedimento e la restituzione delle somme versate, mentre l'amministrazione comunale aveva eccepito la tardività del ricorso.

Il Tar ha accolto il ricorso in continuità con l'orientamento secondo il quale:


- gli atti con i quali la Pa determina e liquida gli oneri di urbanizzazione ex art. 16 del Dpr. n. 380 del 2001 «non hanno natura autoritativa ma costituiscono l'esercizio di una facoltà connessa alla pretesa creditoria riconosciuta dalla legge al Comune per il rilascio del permesso di costruire [...] nell'ambito di un rapporto obbligatorio a carattere paritetico e soggetta, in quanto tale, al termine di prescrizione decennale», ragion per cui «il privato non è tenuto ad impugnare gli atti determinativi del contributo nel termine di decadenza, potendo ricorrere al giudice amministrativo [...] anche con un'azione di mero accertamento» (Cons. di Stato, Adunanza Plenaria, n. 12 del 2018);
- il contributo di costruzione «rappresenta una compartecipazione del privato alla spesa pubblica occorrente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione [...] che l'amministrazione comunale è tenuta ad affrontare in relazione al nuovo intervento edificatorio del richiedente il titolo edilizio» (Consiglio di Stato, Adunanza Plenaria, n. 14 del 2016);
- la partecipazione del privato al costo delle opere di urbanizzazione è dovuta allorquando l'intervento determini un incremento del peso insediativo con un'oggettiva rivalutazione dell'immobile (Tar Lombardia, Brescia, sentenza 26 aprile 2018, n. 449), non mancando di rilevare che nel caso di specie parte ricorrente «non riceve alcun beneficio dalle urbanizzazioni primarie e secondarie realizzate dal Comune, in quanto manca del tutto l'edificio che avrebbe dovuto esserne servito».

Da qui la condanna dell'amministrazione alla restituzione «integrale» degli oneri percepiti «oltre agli interessi legali dalla data del pagamento degli oneri fino alla restituzione effettiva degli stessi».

Decisione che conferma l'orientamento secondo cui:

- il versamento degli oneri di urbanizzazione è strettamente connesso all'attività di trasformazione del territorio, sicché, ove tale circostanza non si verifichi, il relativo pagamento risulta privo della causa dell'originaria obbligazione di dare, con la conseguenza che l'importo versato va restituito (Tar Sicilia, Catania, sentenza 27 gennaio 2017 n. 189; Cons. di Stato, Sez. V, n. 105/1988, n. 894/1995 e n. 3714/2003);

- qualora il privato rinunci o non utilizzi il titolo edilizio o lo stesso sia decaduto, sorge in capo alla Pa l'obbligo di restituzione delle somme corrisposte a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione oltre interessi legali e senza rivalutazione monetaria, dato che il pagamento di somme non dovute rientra nell'ipotesi normativa di indebito oggettivo di cui all'art. 2033 codice civile, che prevede unicamente la corresponsione degli interessi legali sulla somma erroneamente versata» (Tar Abruzzo- Pescara, sentenza 3 giugno 2022, n. 219; cfr. Cons. di Stato, Sez. IV, sentenza 6 aprile 2016 n. 1342).

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE