

Oneri di urbanizzazione: per il calcolo fa fede la data di Scia o Dia

26 Novembre 2012

[Il Sole 24 Ore - 26/11/2012 - di Donato Antonucci]

I contributi di costruzione. I chiarimenti che arrivano dal Consiglio di Stato

La data di Scia e Dia fissa il prezzo degli oneri

Niente aumenti dopo la presentazione dell'istanza

L'obbligo di pagare gli oneri di urbanizzazione per gli interventi edilizi non dipende solo dal rilascio del provvedimento autorizzatorio, ma sorge anche in caso di presentazione di una denuncia di inizio di attività edilizia o di una Scia (segnalazione certificata di inizio attività), insieme all'inoltro della segnalazione o alla presentazione della denuncia. L'obbligo, infatti, è correlato all'aumento del carico urbanistico, quindi all'attività di trasformazione del territorio.

È alla disciplina vigente al momento di presentazione della Scia o della denuncia che l'amministrazione dovrà fare riferimento per calcolare gli oneri dovuti, senza considerare mutamenti tariffari successivamente intervenuti o richiedere conguagli. Un principio, quest'ultimo, affermato dal Consiglio di Stato, sezione IV, con la sentenza 4669 del 4 settembre scorso. In caso di rilascio del permesso di costruire, invece, l'obbligo di pagamento sorge con l'approvazione del progetto, anche se questo passaggio avviene a distanza di anni dalla domanda, e si dovrà fare riferimento alle tariffe vigenti in questo momento e non a quelle, eventualmente più favorevoli, in vigore alla data di presentazione della domanda (Consiglio di Stato, sezione IV, pronunce n. 3116 e n. 1752 del 2011).

Le origini

Il principio di onerosità della concessione edilizia è stato introdotto dalla legge Bucalossi (la n. 10/1977) e poi trasfuso nell'articolo 16 del testo unico dell'edilizia (il Dpr 380/2001); norma della quale la giurisprudenza ha progressivamente definito i contenuti e la portata, chiarendone gli aspetti più problematici. Per orientamento ormai consolidato (da ultimo Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 30 luglio 2012, n.4320) il contributo per il rilascio del permesso di costruire ha natura di prestazione patrimoniale pubblicistica ed obbligatoria, di tipo non tributario (Consiglio di Stato, sezione V, sentenza 20 aprile 2009, n. 2359). Si tratta di una prestazione a carattere generale, non disponibile dalle parti, poiché prescinde dalla effettiva realizzazione dell'intervento urbanizzatorio (Consiglio di Stato, sezione V, 22 febbraio 2011, n. 1108). Ad esempio, è stato escluso che

potesse omettersi il pagamento degli oneri concessori a fronte di un asserito inadempimento del Comune della "controprestazione" pattuita, che nel caso specifico consisteva nella costruzione di una strada indispensabile per assicurare l'accesso al suolo interessato dal permesso di costruire (Consiglio di Stato, sezione V, pronuncia 15 dicembre 2005, n.7140). Il presupposto del contributo viene individuato nell'incremento del "carico urbanistico", quello, cioè, che viene prodotto da un nuovo insediamento o dall'ampliamento di uno preesistente, per l'aumento delle persone insediate e la correlata domanda di ulteriori strutture ed opere collettive (strade, fognature, eccetera) in una determinata area. La quantificazione del contributo è del tutto indipendente sia dalle spese effettivamente occorrenti all'amministrazione per realizzare le opere di urbanizzazione, sia dall'immediata utilità che il proprietario dell'area riceve in conseguenza di un formale titolo edificatorio, ovvero dalla possibilità di eseguire l'intervento costruttivo in forza di Dia o Scia.

L'aggiornamento

Gli oneri di urbanizzazione devono essere aggiornati ogni cinque anni dai Comuni, in conformità alle relative disposizioni regionali e in relazione ai riscontri dei prevedibili costi delle

opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale. Quindi, una volta intervenuta la delibera comunale di aggiornamento, ogni trasformazione edilizia può essere assoggettata solo al pagamento degli oneri di urbanizzazione tabellari previsti dal provvedimento comunale vigente e applicati in relazione alla tipologia e localizzazione del manufatto, oppure all'entità della trasformazione urbanistica (Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 24 dicembre 2009, n.8757). La delibera del Consiglio comunale con la quale vengono determinati gli oneri di urbanizzazione è considerata dalla giurisprudenza un atto autoritativo e, come tale, è soggetta all'ordinario termine di decadenza ai fini della sua impugnazione (60 giorni). Viceversa, nel caso in cui non vengano dedotte censure nei confronti della delibera, ma ci si limiti a contestare la concreta quantificazione del contributo di urbanizzazione e il suo ammontare, le controversie riguardano posizioni di diritto soggettivo e sono azionabili nel termine di prescrizione di cinque anni innanzi al giudice amministrativo in sede di giurisdizione esclusiva (Consiglio di Stato, sezione V, 28 maggio 2012, n.3122; sezione IV, 10 marzo 2011, n.1565).