

Ristrutturazione: quando sono dovuti gli oneri

27 Maggio 2014

Con la **sentenza n. 2437 del 13 maggio 2014** la V sez. del **Consiglio di Stato** si è espressa in tema modalità di **determinazione degli oneri di urbanizzazione**.

La misura degli oneri, si legge nella sentenza, deve essere definita sulla base dell'impatto urbanistico del progetto, secondo la tabella in vigore nel comune interessato.

Qualora il progetto riguardi la ristrutturazione di un edificio esistente il suo impatto è destinato ad incidere su una zona già urbanizzata per cui la sua incidenza sarà data dalla consistenza del nuovo intervento detratto l'impatto di quanto già esistente (v. in tal senso anche Consiglio di Stato, V, 21 aprile 2006, n. 2258: "la determinazione dell'onere dovuto per il rilascio della concessione costituisce, dunque, il risultato di un calcolo materiale, essendo la misura concreta direttamente collegata dalla legge al carico urbanistico accertato secondo parametri rigorosamente stabiliti").

Qualora il comune non abbia determinato la misura del contributo da corrispondere per interventi di ristrutturazione edilizia, quest'ultimo dovrà essere determinato secondo il principio appena esposto. L'Amministrazione comunale all'atto della determinazione del contributo dovuto per un intervento di ristrutturazione ha, dunque, l'obbligo di tenere conto del "già costruito" operando così il corretto discrimine fra intervento di nuova costruzione ed intervento di ristrutturazione.

Anche il **Tar Piemonte** con la **sentenza della sez. I, 13 dicembre 2013, n. 1346** ha di recente affermato un principio simile dichiarando illegittimo il provvedimento con cui un comune aveva richiesto il pagamento degli oneri per un intervento di ristrutturazione di un fabbricato civile (mediante demolizione e ricostruzione) che non comportava modifica dei parametri e del carico urbanistico.

Secondo i giudici, infatti, il contributo per oneri di urbanizzazione rappresenta un corrispettivo di diritto pubblico a titolo di partecipazione dei costi delle opere di urbanizzazione, cioè un contributo speciale dovuto nel caso in cui l'intervento edilizio comporti un aumento delle spese che l'amministrazione pubblica deve sostenere in seguito alla costruzione dell'edificio e all'utilizzo dei servizi e degli spazi circostanti da parte di chi usufruisce dell'immobile, cioè nel caso di incremento del carico urbanistico. (Cfr. anche TAR Piemonte, sez. I, 26 novembre 2003 n. 1675 e, da ultimo, TAR Piemonte, sez. II, 16 settembre 2013 n. 1009; Cons. Stato, sez. IV, 29 aprile 2004, n. 2611).

Di contrario avviso i giudici del **Tar Veneto (II sez. sentenza n. 594 del 9 maggio 2014)** che hanno valutato la legittimità della pretesa, avanzata da una amministrazione comunale, di richiedere il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione per un intervento di demolizione-ricostruzione di un edificio a seguito del quale era stata comunque mantenuta la stessa volumetria e sagoma (secondo i ricorrenti illegittimamente ricondotto ad una "nuova costruzione". Nella specie si trattava di un intervento di recupero sotto il profilo funzionale di una stazione di distribuzione di carburante dismessa mediante la demolizione-ricostruzione dell'edificio esistente e la realizzazione di una serie di autorimesse interrato al servizio del nuovo edificio da adibire ad attività commerciale). Sebbene, quindi, si trattasse di lavori che avevano mantenuto la volumetria e la sagoma dell'edificio preesistente, i giudici del Tar hanno rilevato come in ogni caso fosse oggettivamente diverso l'impatto urbanistico derivante dalla realizzazione, al posto del distributore, di un nuovo edificio con destinazione commerciale e relative autorimesse (peraltro in numero considerevole).

Alla luce di tali premesse il Tar Piemonte ha affermato (richiamando precedenti giurisprudenziali) che "in materia di concessioni edilizie, la regola è quella dell'onerosità, rispetto alla quale ogni deroga riveste carattere eccezionale e non è suscettibile di analogia (Cons. St., V, 27/9/2004, n. 6289), per cui la eventuale preesistenza di opere è irrilevante ai fini del relativo obbligo di pagamento degli oneri dovuti (Cons. St., V, 4/5/2004, n. 2687), assumendo invece rilievo una ristrutturazione che comunque

ha trasformato la realtà strutturale e la fruibilità urbanistica dell'immobile con un diverso carico socio-economico-territoriale (Cons. St., 3/3/2003, n. 1180), peraltro nella specie anche consistente". Sulla base di tali considerazioni è stata ritenuta legittima la pretesa del Comune del pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativamente all'edificio correttamente assentito con permesso di costruire.

In allegato le sentenze:

Consiglio di Stato, Sentenza n. 2437 del 13 maggio 2014

Tar Piemonte, Sentenza n. 1346 del 13 dicembre 2013

Tar Veneto, Sentenza n. 594 del 9 maggio 2014

16349-Sentenza Tar Veneto n. 594_2014.pdf [Apri](#)

16349-Sentenza Tar Piemonte n. 1346_2013.pdf [Apri](#)

16349-Sentenza Consiglio Stato n. 2437_2014.pdf [Apri](#)