

Oneri di urbanizzazione: il nuovo adeguamento non può essere retroattivo

16 Settembre 2014

Con le sentenze n. 2222 del 27 agosto 2014 e n. 2240 del 2 settembre 2014 il Tar Puglia ha ribadito un principio in tema di determinazione del contributo di costruzione, che anche in virtù dell'art. 16 del TU edilizia, dovrebbe essere pacifico ma rispetto al quale spesso alcune amministrazioni comunali fanno confusione.

L'art. 16 del DPR. n. 380 del 2001 stabilisce a tal proposito che *"la quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata"* mentre *"la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione"*.

Le delibere comunali di adeguamento degli oneri di urbanizzazione possono trovare applicazione esclusivamente in relazione ai permessi di costruire rilasciati a far tempo dall'epoca di adozione dell'atto deliberativo e non anche per quelli rilasciati in epoca anteriore. Di conseguenza, una volta che la determinazione degli oneri concessori sia correttamente avvenuta sulla base delle tabelle vigenti all'epoca del rilascio del permesso di costruire, è illegittima la pretesa dell'Amministrazione di addossare al titolare del permesso edilizio rilasciato anni prima l'ulteriore carico finanziario derivante dal meccanismo di aggiornamento.

D'altro canto, sottolinea il Tar, la convenienza a realizzare o meno l'intervento edilizio non può prescindere da una valutazione degli oneri concessori quale significativa componente dei costi complessivi; per cui, un adeguamento del contributo che intervenisse successivamente si tradurrebbe in un alea insopportabile per chi, ove a conoscenza di una diversa e maggiore entità del contributo, si sarebbe magari astenuto dall'iniziativa economica intrapresa.

Sono dunque non retroattive, anche in applicazione del principio *"tempus regit actum"* le determinazioni comunali con cui vengono stabiliti i criteri generali e le nuove tariffe e modalità di calcolo degli oneri concessori.

In allegato le Sentenze n. 2222 del 27 agosto 2014 e n. 2240 del 2 settembre 2014

17554-Sentenza n. 2240 del 2 settembre 2014.pdf [Apri](#)

17554-Sentenza n. 2222 del 27 agosto 2014.pdf [Apri](#)