

Conguaglio retroattivo degli oneri di urbanizzazione: si consolida il no della giurisprudenza

31 Marzo 2015

E' illegittima la richiesta di una somma ulteriore a titolo di aggiornamento del contributo di costruzione con riferimento ad opere per le quali il titolo edilizio sia già stato rilasciato.

I giudici amministrativi tornano ancora una volta sulla legittimità di una prassi, seguita da molti Comuni, di applicare retroattivamente i provvedimenti con cui essi hanno provveduto a rideterminare la misura degli oneri di urbanizzazione, creando in molti casi un vero e proprio danno patrimoniale alle casse municipali.

La recente sentenza del Consiglio di Stato (n. 1504 del 19 marzo 2015) ha ritenuto illegittimo il provvedimento con il quale un Comune ha chiesto al titolare di un permesso di costruire il pagamento, a titolo di oneri di urbanizzazione, di una somma ulteriore rispetto a quella già versata ai fini del rilascio del titolo, motivato con riferimento al fatto che si tratta di somme dovute a titolo di "aggiornamento del contributo di costruzione", secondo gli indirizzi impartiti con apposita successiva deliberazione della Giunta Municipale.

Ricorda, infatti, il Consiglio che ai sensi dell'art. 16 del DPR. n. 380 del 2001 (T.U. edilizia), il contributo afferente al permesso di costruire, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, e quindi per entrambe le componenti, è determinato e liquidato all'atto del rilascio del titolo edilizio, onde non può ammettersi la sua rideterminazione, peraltro in mancanza dell'inserimento nel permesso di costruire di una clausola che consenta ciò, non potendo assumere alcun rilievo la comunicazione, diretta dalla P.A. all'interessato, secondo cui l'Amministrazione comunale può, in epoca successiva, e a distanza di alcuni anni, in relazione all'aggiornamento delle due componenti, provvedere ad una nuova liquidazione, richiedendo somme a conguaglio.

La sentenza si inserisce nel solco di un sempre più consolidato indirizzo giurisprudenziale che ritiene illegittima la richiesta di ricalcolare il contributo di costruzione in funzione di provvedimenti intervenuti successivamente al rilascio del titolo edilizio.

L'orientamento dei giudici amministrativi è di ritenere che le delibere comunali che prevedono l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione possono essere applicate solo ai titoli rilasciati dopo la loro adozione e non anche a quelli antecedenti. Alcune pronunce pongono però un'eccezione a tale regola generale. Precisamente, l'unica ipotesi in cui l'aggiornamento disposto successivamente può essere applicato in modo retroattivo è il caso in cui nel titolo abilitativo sia stata inserita l'espressa clausola "salvo conguaglio" (T.A.R. Sardegna, sez. II, 30 gennaio 2013, n. 75).

Diverso il caso in cui l'Amministrazione abbia riconosciuto l'errore nel quale era incorsa quantificando l'importo del contributo in misura superiore a quella dovuta: in tal caso il titolare del permesso di costruire ha diritto ad ottenere il rimborso dell'eccedenza, che può esercitare nel termine di prescrizione decorrente, ex art. 2935 c.c., dal momento in cui detto diritto può essere fatto valere, cioè da quando ha avuto comunicazione da parte dell'Amministrazione dell'errore nel quale essa era incorsa (Cons. Stato, sez. IV, 10 maggio 2011, n. 2769).

Massime correlate

T.A.R. Veneto Venezia Sez. II, 16-06-2011, n. 1042

In materia edilizia, in riferimento agli oneri concessori, se è vero che il pagamento rappresenta la modalità principale di estinzione del debito, è altrettanto vero che l'effetto estintivo si verifica se il pagamento è conforme al titolo e solo il pagamento in conformità al titolo fondativo del credito

determina l'estinzione dell'obbligazione, laddove il pagamento parziale determina solo l'estinzione parziale della pretesa dell'Amministrazione, che conserva il diritto all'eventuale conguaglio fino allo spirare del termine di prescrizione del corrispondente diritto.

Cons. Stato Sez. IV, 12-06-2014, n. 3009

Ai sensi dell' art. 16 del d.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), il contributo afferente al permesso di costruire, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, è determinato e liquidato all'atto del rilascio del titolo edilizio, onde non può ammettersi che l'Amministrazione comunale possa, in epoca successiva, e a distanza di alcuni anni, in relazione all'aggiornamento delle due componenti, provvedere ad una nuova liquidazione, richiedendo somme a conguaglio (Conferma della sentenza del T.a.r. Puglia, Lecce, sez. III, 15 gennaio 2013, n. 49).

Cons. Stato Sez. IV, 10-3-2015

In materia edilizia il contributo di costruzione va determinato al momento del rilascio del titolo edilizio, dovendosi fare applicazione relativamente al quantum dovuto alla normativa allo stato vigente; è pertanto illegittimo il provvedimento con il quale, dopo il rilascio del permesso di costruire, il Comune ha chiesto un conguaglio del contributo di costruzione facendo applicazione di una disciplina che è successiva rispetto al momento in cui è insorta l'obbligazione contributiva, con conseguente violazione del principio del tempus regit actum.

In materia edilizia le operazioni di calcolo degli importi dovuti in relazione all'obbligazione contributiva correlata al rilascio di titoli edilizi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) costituisce attività vincolata che si esplica in virtù dell'applicazione delle disposizioni normative disciplinanti la materia, senza che possano residuare margini di discrezionalità, di guisa che non sono configurabili a carico degli atti che definiscono siffatti obblighi contributivi vizi di eccesso di potere.

T.A.R. Puglia Lecce Sez. III, 14-04-2014, n. 984

T.A.R. Lazio Roma Sez. II bis, 25-02-2014, n. 2209

In materia edilizia i provvedimenti con cui l'ente locale rivendica somme a conguaglio dovute a titolo di oblazione o di oneri concessori non abbisognano di particolare motivazione, in quanto la determinazione di tali somme costituisce il risultato di una mera operazione materiale, applicativa di parametri stabiliti dalla legge o da norme di natura regolamentare stabilite dall'Amministrazione, sicché l'interessato può solo contestare l'erroneità dei conteggi effettuati dall'Ente .

T.A.R. Sicilia Palermo Sez. II, 17-11-2009, n. 1798

La pubblica amministrazione non può disporre l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione con atto successivo e con effetto retroattivo, tale atto infatti sarebbe illegittimo a meno che nella concessione edilizia fosse stata inserita una espressa clausola "salvo conguaglio".

In allegato la Sentenza del Consiglio di Stato n. 1504 del 19 marzo 2015

[19939-Allegato.pdf](#) [Apri](#)