Oneri di urbanizzazione: il calcolo tiene conto degli standard già garantiti

17 Giugno 2020

Alcune recenti sentenze dei Tribunali Amministrativi Regionali hanno affrontato la questione della rideterminazione degli oneri di urbanizzazione con particolare riferimento agli interventi e ai mutamenti di destinazione d'uso su edifici esistenti.

1. TAR Puglia, Lecce, nella sentenza della Sezione III, 02/03/2020, n. 299

Il TAR Puglia ha ricordato gli indirizzi già forniti sul tema dal Consiglio di Stato, secondo il quale il contributo di costruzione è suscettibile di rideterminazione – oltre che in presenza di un errore di calcolo – quando intervenga la scadenza del permesso di costruire con **un rinnovo o una variante al titolo edilizio che incrementi il carico urbanistico**.

2. TAR Puglia, sede di Bari, nella sentenza della sez. III, 02/03/2020, n. 346

Ugualmente, nel caso in cui si realizzi su un immobile esistente un mutamento di destinazione d'uso senza opere, più gravoso in termini di carico urbanistico, il TAR Puglia ha stabilito che **nella eventuale quantificazione degli oneri dovrà tenersi conto degli standard urbanistici già garantiti**.

Infatti qualora non si tenesse conto degli standard già ceduti (comprese le aree/immobili vincolate ad uso pubblico ma di proprietà privata), si determinerebbe **un ingiustificato aggravio a carico dei richiedenti e un indebito arricchimento a vantaggio del Comune**, considerato che la finalità degli obblighi di cessione degli standard è la garanzia del corretto e ordinato sviluppo del tessuto edificato nei limiti prescritti dallo stesso Comune in sede di pianificazione urbanistica nel rispetto del DM 1444/1968.

I giudici hanno ricordato infatti che, per giurisprudenza costante, l'eventuale previsione da parte degli Enti locali di standard urbanistici in misura superiore al minimo garantito dal DM 1444/1968 deve essere motivata (da ultimo, Consiglio di Stato, Sez. IV, 19 febbraio 2019, n. 1151).

3. TAR Toscana, Firenze, sez. III, 26 marzo 2020, n. 367

Sempre in tema di rideterminazione degli oneri di urbanizzazione, il TAR Toscana è intervenuto su una fattispecie relativa ad un intervento edilizio assentito e mai eseguito, ma in relazione al quale erano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione a scomputo concordate con il comune nell'apposita convenzione.

Il TAR ha precisato che, **in presenza di una nuova istanza di permesso di costruire relativa al medesimo intervento, la rideterminazione degli oneri di urbanizzazione deve tenere conto delle opere di urbanizzazione già realizzate in precedenza** e ciò anche se nel frattempo sia intervenuta una nuova disciplina urbanistica.

In caso contrario si avrebbe una doppia partecipazione a carico del privato per il medesimo insediamento con conseguente **ingiustificato arricchimento dell'Amministrazione** (vedi anche TAR Toscana, 27 novembre 2014, n. 1902).

In allegato le sentenze:

- ***TAR Puglia, Lecce, n. 299 del 02/03/2020***
- ***TAR Puglia, Bari, n. 346 del 02/03/2020***
- ***TAR Toscana, Firenze, n. 367 del 26 marzo 2020***

40593-TAR Toscana_367-2020.pdfApri

40593-TAR Puglia_346-2020.pdfApri

40593-TAR Puglia_299-2020.pdfApri