

Norme e tributi

EDILIZIA E AMBIENTE

Piani di sviluppo. Ammessa anche la restituzione parziale

Stop al progetto, il Comune rimborsa gli oneri versati

Le spese di urbanizzazione sono recuperabili

PAGINA A CURA DI

Carla Piccitto

Lorenzo Ugolini

Federico Vanetti

Tra le eredità della crisi del mercato immobiliare dello scorso decennio c'è ancora la gestione di operazioni di sviluppo che sono state fermate sul nascere o a metà dalla crisi stessa.

Occorre ancora comprendere come debbano essere gestite le partite economiche tra il Comune e i privati rispetto a quegli interventi che, sebbene autorizzati per tempo, non siano poi stati effettivamente realizzati o completati dal privato.

Delicato, in particolare, è l'aspetto legato al versamento degli oneri di urbanizzazione nel caso in cui il progetto abbia subito un arresto definitivo.

Il contributo di costruzione è un corrispettivo di diritto pubblico, di natura non tributaria, il cui obbligo di versamento nasce nel momento del rilascio del titolo per costruire ed è determinato sulla base delle tariffe applicabili in quel momento (Consiglio di Stato 2055/17).

La giurisprudenza amministrativa, tuttavia, ha chiarito che sussiste il diritto alla restituzione in caso di mancato utilizzo del

permesso edilizio (Consiglio di Stato 3456/17).

In particolare, il contributo di costruzione, essendo strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di costruire, non è dovuto in caso di rinuncia o di mancato utilizzo del titolo edificatorio, ovvero in ipotesi di decadenza del titolo.

In queste ipotesi, l'amministrazione comunale, anche ai sensi dell'articolo 2033 del Codice civile, o comunque, dell'articolo 2041 del Codice civile, ha l'obbligo di restituzione delle somme corrisposte dal privato per il rilascio del permesso di costruire. Il diritto alla restituzione, peraltro, sorge anche se il permesso di costruire è utilizzato solo parzialmente (Tar Lombardia 496/17).

Ma entro quando il privato è titolato a chiedere la restituzione? La giurisprudenza amministrativa ha precisato che il diritto alla restituzione si prescrive in dieci anni decorrenti non dal rilascio del titolo o dal versamento degli oneri, bensì dalla rinuncia o dalla decadenza del permesso di costruire (Tar Emilia-Romagna 489/13), che interviene in automatico nel caso in cui i lavori non siano stati iniziati entro un anno

dal rilascio del titolo, ovvero non siano ultimati nei successivi tre anni, salvo proroghe.

Ovviamente, se il progetto è ancora attuabile con un nuovo titolo edilizio, o sia approvato un nuovo piano di sviluppo, la partita di debito/credito tra il privato e il Comune può essere anche oggetto di compensazione parziale o totale.

Più complicato, invece, è comprendere quali siano le conseguenze nel caso in cui l'operatore, anziché versare gli oneri, abbia anticipatamente realizzato a scomputo opere di urbanizzazione primaria o secondaria in relazione ad un titolo edilizio per interventi privati, poi decaduto o rinunciato.

Sul punto la giurisprudenza non fornisce indicazioni. Ma occorre considerare che mentre il contributo di costruzione rappresenta una partita economica svincolata dall'area e dovuta a prescindere dal fatto che l'area sia urbanizzata o meno, le opere di urbanizzazione, inve-



Peso: 32%

ce, sono interventi concreti a servizio del progetto di sviluppo. La questione necessita di una valutazione specifica che non può prescindere da una lettura di eventuali impegni convenzionali assunti dalle parti.

Tuttavia, in termini generali e astratti, appare ragionevole ritenere che le opere di urbanizzazioni primarie strettamente funzionali al comparto privato non

attuato, non diano diritto ad una compensazione o ad un rimborso, in quanto in assenza della trasformazione le stesse non soddisfano più un interesse pubblico generale a vantaggio dell'amministrazione comunale.

Di contro, la realizzazione di opere secondarie o extra comparto a servizio non solo del comparto inattuato ma anche del territorio circostante, rappre-

sentano evidentemente un arricchimento per l'amministrazione, con il che parrebbe giustificato il rimborso dei costi sostenuti dal privato per la realizzazione.

Le pronunce

CORREZIONI

Entro dieci anni

La rettifica del contributo di costruzione è sempre possibile sia in bonam che in malam partem, entro il limite della prescrizione decennale, a correzione delle esatte somme dovute, perché per un verso il

procedimento è svincolato dall'esercizio dell'autotutela amministrativa, per altro verso la rideterminazione del contributo dovuto secondo rigidi parametri regolamentari o tabellari non soltanto è possibile, ma

costituisce atto dovuto, residuando altrimenti un indebito oggettivo, inammissibile nei rapporti di diritto amministrativo

Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 12 giugno 2017 n. 2821

DEFINIZIONE

Niente vincolo di scopo

Il contributo per oneri di urbanizzazione è un corrispettivo di diritto pubblico, di natura non tributaria, posto a carico del concessionario a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione e in

proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione acquista, senza alcun vincolo di scopo in relazione alla zona interessata alla trasformazione urbanistica e indipendentemente dalla concreta utilità che il concessionario può conseguire

dal titolo edificatorio e dall'ammontare delle spese effettivamente occorrenti per la realizzazione delle opere stesse

Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 5 maggio 2017, n. 2055

MODIFICHE

Importi cristallizzati

La determinazione del contributo dà luogo ad un rapporto paritetico che, seppur azionabile nel rispetto del termine prescrizione ordinario di dieci anni, si

cristallizza nel quantum al momento del rilascio del titolo edilizio, nel senso che lo stesso non è suscettibile di modifiche successive in quanto in applicazione dei principi desumibili dalla disciplina dei

contratti, non darebbe mai luogo ad errore riconoscibile

Consiglio di giustizia amministrativa Sicilia, sezione giurisdizionale, sentenza 7 settembre 2007, n. 790

PRESCRIZIONE

Dalla decadenza del titolo

In ipotesi di mancato inizio dei lavori e conseguente decadenza del titolo edilizio, ai fini della decorrenza dell'ordinario termine di prescrizione decennale

relativo alla restituzione di somme pagate a titolo di oneri di urbanizzazione, il "dies a quo" deve necessariamente essere individuato nel momento in cui il diritto al rimborso può essere

effettivamente esercitato dal privato, ossia nella data di scadenza del termine annuale di decadenza

Tar Emilia Romagna, sezione II, sentenza 1° luglio 2013, n. 489

RESTITUZIONE INTEGRALE O PARZIALE

Per mancato utilizzo

C'è diritto alla restituzione di quanto pagato a titolo di oneri di urbanizzazione e di costo di costruzione in caso di mancato utilizzo del titolo edilizio

Consiglio di Stato, sezione V, 13 luglio 2017, n. 3456 2821

Permesso usato in parte
Il diritto alla restituzione del contributo di costruzione sorge

anche ove il permesso di costruire sia usato solo in parte

Tar Lombardia, Milano, sezione II, sentenza 1° marzo 2017, n. 496

