Contributo di costruzione, il Tar fornisce chiarimenti sul criterio di quantificazione

6 Novembre 2017

```
[fusion_builder_container hundred_percent="no" equal_height_columns="no" menu_anchor="" hide_on_mobile="small-visibility,medium-visibility,large-visibility" class="" id="" background_color="" background_image="" background_position="center center" background_repeat="no-repeat" fade="no" background_parallax="none" parallax_speed="0.3" video_mp4="" video_webm="" video_ogv="" video_url="" video_aspect_ratio="16:9" video_loop="yes" video_mute="yes" overlay_color="" video_preview_image="" border_size="" border_color="" border_style="solid" padding_top="" padding_bottom="" padding_left="" padding_right=""] [fusion_builder_row][fusion_builder_column type="1_1" layout="1_1" background_position="left top" background_color="" border_size="" border_color="" border_style="solid" border_position="all" spacing="yes" background_image="" background_repeat="no-repeat" padding="" margin_top="0px" margin_bottom="0px" class="" id="" animation_type="" animation_speed="0.3" animation_direction="left" hide_on_mobile="small-visibility,medium-visibility,large-visibility" center_content="no" last="no" min_height="" hover_type="none" link=""] [fusion_text]
```

Il contributo di costruzione dovuto si determina con riferimento alle tariffe vigenti al tempo dell'emanazione del permesso di costruire e non del suo rilascio.

Lo ha chiarito la Seconda Sezione del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna con la **sentenza n. 597 del 26 settembre 2017** con la quale ha accolto il ricorso presentato contro un provvedimento di ricalcolo del costo di costruzione e degli oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie, già precedentemente determinati.

Ricostruzione cronologica

La ricorrente aveva presentato al Comune, in data 1 ottobre 2007, una domanda di concessione edilizia relativa alla realizzazione di una casa di civile abitazione. Il 12 gennaio 2009 il Dirigente dell'Area tecnica del Comune comunicava alla ricorrente

che, per il rilascio della concessione, doveva essere eseguito il pagamento degli oneri di urbanizzazione e della quota per il costo di costruzione. A garanzia dei pagamenti rateali doveva essere presentata una polizza fideiussoria. Il 24 febbraio 2009, la ricorrente ha presentato la ricevuta di versamento del 50% degli oneri di urbanizzazione e la polizza fideiussoria.

Con nota del 24 marzo 2009, n. 3800, il Dirigente dell'Area tecnica del Comune – sul presupposto che, con determinazioni n. 66 e 67 del 4 marzo 2009, erano stati aggiornati il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione – ha comunicato alla ricorrente di aver «proceduto al ricalcolo con le nuove tariffe determinando così un importo maggiore.

La ricorrente ha adempiuto a quanto richiesto dal Comune e in data 22 aprile 2009 ha ottenuto il rilascio della concessione edilizia. Successivamente, la ricorrente, con atto di diffida in data 1 luglio 2009, del proprio legale di fiducia, ha chiesto al Comune la restituzione delle somme versate in adempimento alla comunicazione dell'amministrazione di cui alla richiamata nota del 24 marzo 2009. Il Comune non ha dato riscontro alla predetta domanda di rimborso.

Da qui è scaturito il ricorso dinanzi al Tar.

La decisione del Tar

La questione giuridica centrale concerne essenzialmente l'individuazione di quale sia il momento in cui si liquidano gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione e al contributo di costruzione.

Secondo l'art. 16, commi 1 e 2, del **D.P.R. n. 380/2011** *“il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione”*. Il riferimento normativo al rilascio del permesso di costruire implica che l'adempimento dell'obbligo relativo al pagamento degli oneri non costituisce un elemento necessario perché si perfezioni l'atto amministrativo (permesso di costruire). L'atto del privato (il pagamento degli oneri) si colloca in un momento successivo a quello del rilascio (o della consegna) del provvedimento perfetto in tutti gli elementi richiesti dalla disciplina normativa. L'atto del privato si inserisce nel procedimento amministrativo avviato con la sua domanda di permesso di costruire, ma assume la funzione di atto integrativo dell'efficacia, non condizionante la fase di decisione

e di adozione del provvedimento finale.

Uno degli effetti essenziali del permesso di costruire (ossia, il termine per l'inizio dei lavori, il cui superamento comporta la decadenza dal titolo edilizio) è, quindi, espressamente subordinato al rilascio; rilascio che è, a sua volta, condizionato dal compimento di un atto del privato interessato (il pagamento del contributo di costruzione).

Nel caso di specie, l'amministrazione comunale ha provveduto a comunicare alla ricorrente la determinazione del dovuto a titolo di contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e quota di incidenza sul costo di costruzione) con nota del 12 gennaio 2009. Pertanto, all'epoca, la fase di decisione e di emanazione del permesso di costruire si era perfezionata. Inoltre, il pagamento degli oneri da parte della ricorrente è stato comunque effettuato (come visto) il 24 febbraio 2009; quindi, in data antecedente alla approvazione delle nuove tariffe per gli oneri e per il costo di costruzione (avvenuta con determinazioni del 4 marzo 2009).

Ne deriva che la nota del 24 marzo 2009, n. 3800, con la quale il Comune ha proceduto al ricalcolo del contributo di costruzione, contiene una pretesa indebita, dovendosi - nella fattispecie - applicare le tariffe in vigore alla data del 12 gennaio 2009.

[sentenza-tar-sardegna-26.09.2017-597](#)

[/fusion_text][/fusion_builder_column][/fusion_builder_row][/fusion_builder_containe
r]