

Niente oneri di urbanizzazione in assenza di aumento del carico urbanistico

4 Giugno 2018

In caso di ricostruzione di un immobile, la condizione necessaria per il pagamento degli oneri di urbanizzazione è l'aumento del carico urbanistico.

Nonostante sia un principio consolidato della giurisprudenza, il concetto è stato ribadito dalla Sezione Seconda del Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte con la **sentenza n. 630 del 21 maggio 2018** che ha accolto il ricorso presentato per l'accertamento del diritto del ricorrente a non pagare gli **oneri di urbanizzazione** per la **ricostruzione** dell'edificio e la conseguente condanna del Comune a restituire la somma pagata oltre interessi legali e rivalutazione monetaria.

I fatti

Successivamente al crollo accidentale dell'edificio, un Condominio presentava al Comune domanda di permesso di costruire per la ricostruzione della struttura. Il Comune quantificava l'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, che il condominio ha versato al solo fine di ottenere il titolo edilizio.

Il ricorso si fonda sulla violazione dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e l'eccesso di potere per difetto di istruttoria ed insufficiente motivazione, oltre che il travisamento dei fatti. Gli oneri di urbanizzazione sono parametrati al beneficio tratto dall'intervento dall'esistenza di opere di urbanizzazione con l'obiettivo di redistribuire i costi sociali dell'aggravamento del carico urbanistico. Nel caso di specie la ricostruzione è avvenuta con la stessa volumetria e destinazione d'uso precedenti il crollo, sicché il versamento di tali oneri non sarebbe giustificato.

La decisione del TAR

La giurisprudenza è concorde nel definire la differenza tra oneri di urbanizzazione e costi di costruzione: i primi espletano la funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona a causa della consentita attività edificatoria, mentre i secondi si configurano quale compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore.

Nel caso di specie l'intervento non comporta alcun aumento di carico urbanistico, per cui il TAR ha accolto la domanda volta alla restituzione degli oneri, in quanto indebitamente corrisposti. Per quanto riguarda gli interessi ed alla rivalutazione, la decorrenza degli stessi è individuata nel giorno della domanda e non in quello del pagamento e che non può essere riconosciuta la rivalutazione monetaria, non avendo parte ricorrente dimostrato un maggior danno che resterebbe non compensato dalla corresponsione degli interessi.

[sentenza-tar-piemonte-21.05.2018-630](#)