

Prot. n.203/C/2014

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 9 Luglio 2014

Oggetto: **Costo di costruzione: esigibile solo se ha inizio l'attività edificatoria**

Applicando alcuni principi già noti nella giurisprudenza amministrativa il **Tar Abruzzo – sezione 1, Pescara – sentenza n. 249 del 3 giugno 2014** ha deciso in ordine ad una questione connessa all'esigibilità da parte del Comune degli oneri concessori relativi ad un intervento edificatorio di edilizia residenziale.

Il Tar ha affermato che:

- gli oneri di costruzione costituiscono una **prestazione patrimoniale** (di natura reale) giustificata in virtù dell'incremento patrimoniale che il titolare del permesso di costruire consegue in dipendenza dell'intervento edilizio;
- **il pagamento degli oneri è quindi strettamente connesso al concreto esercizio della facoltà di edificare**, in misura corrispondente all'entità e alla qualità del maggior carico urbanistico conseguente alla realizzazione del fabbricato assentito ed all'insieme dei benefici che la nuova opera ne ritrae;
- la formazione del credito del Comune richiede, per essere esigibile, **l'effettiva attività di edificazione** e la relativa prescrizione inizia a decorrere dall'ultimazione dei lavori (cfr., da ultimo, Cons. St., sez. V, 13 maggio 2014, n. 2438). Per cui **gli oneri concessori corrisposti in sede di rilascio di una concessione edilizia vanno restituiti se la concessione non è stata utilizzata**;
- in caso di voltura del titolo (per effetto, come nel caso di specie, della vendita dell'area), che costituisce un atto tipico previsto in materia, non è prevista la corresponsione di ulteriori contributi concessori rispetto a quelli fissati in occasione del rilascio del titolo originario e fa sì che tali oneri, per la parte non ancora adempiuta, si trasferiscono al subentrante;
- **la trasferibilità del debito verso l'amministrazione si ha integralmente in capo al cessionario solo se la parte cedente non abbia ancora iniziato l'edificazione**: in tale ipotesi quest'ultima viene a trovarsi liberata, in virtù della voltura del titolo edilizio, dall'obbligo di corrispondere tali oneri, non essendosi verificato il presupposto di esigibilità del credito pubblico, ovvero la materiale trasformazione urbanistica del territorio. Laddove invece il presupposto di esigibilità del credito, ovvero l'edificazione, abbia avuto consistenza in capo sia al cedente, che al cessionario, gli stessi sono solidalmente tenuti verso l'Amministrazione al pagamento degli oneri concessori, in quanto il fenomeno edilizio ha tratto origine da due coautori (cfr., in termini, T.A.R. Toscana, sez. III, 12 giugno 2012, n. 1126).

Distinti saluti

ANCE RAGUSA  
II VICE PRESIDENTE  
(Geom. Giovanni Bonometti)

pag. 1