

Tribunale Amministrativo Regionale Abruzzo - Pescara, Sezione 1

Sentenza 3 giugno 2014, n. 249

Integrale
CONTRIBUTO IN EDILIZIA RESIDENZIALE PER PERMESSO DI COSTRUIRE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER L'ABRUZZO

SEZIONE STACCATA DI PESCARA

SEZIONE PRIMA

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 6 del 2014, proposto da:

D.La., rappresentata e difesa dall'avv. D.Gi., con domicilio eletto presso D.An. in Pescara, viale (...);

contro

Comune di Lanciano, rappresentato e difeso dagli avv.ti Gi.Ca. ed Em.La., con domicilio eletto presso la Segreteria di questo Tribunale in Pescara, via (...);

per l'annullamento

dell'atto 28 ottobre 2013, n. 54911, con il quale il Dirigente dello Sportello unico per l'edilizia residenziale del Comune di Lanciano ha intimato alla ricorrente il pagamento della somma di Euro 35.981,50 per il mancato pagamento del contributo sul costo di costruzione relativo alla concessione edilizia n. 279/2001; nonchè degli atti presupposti e connessi.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Lanciano;

Viste le memorie difensive;

Vista l'ordinanza collegiale 6 febbraio 2014, n. 22, con la quale è stata accolta la domanda incidentale di sospensione del provvedimento impugnato;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 maggio 2014 il dott. Michele Eliantonio e uditi l'avv. D.Gi. per la parte ricorrente e l'avv. Em.La. per l'Amministrazione comunale resistente;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

L'attuale ricorrente riferisce di aver chiesto ed ottenuto, unitamente agli altri comproprietari di un'area ubicata in Via (...), il rilascio della concessione edilizia 7 novembre 2001, n. 279, per la costruzione di un complesso residenziale; nell'atto concessorio è stato determinato il contributo di costruzione di cui all'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, in lire 98.893.000, pari a Euro. 47.975,23.

Subito dopo il rilascio di tale concessione edilizia con atto rogato dal notaio Co. di Lanciano il 27 aprile 2002, rep. 5071, registrato il 16 maggio 2002 e trascritto il 17 maggio 2002, la ricorrente e tutti gli altri comproprietari hanno alienato l'intera area alla ditta Ca. s.r.l. ed in tale atto notarile si è

precisato che venivano ceduti all'acquirente anche tutti i diritti relativi alla concessione n. 279, prevedendo testualmente il subentro della ditta Caporrella nella concessione edilizia "con tutti i diritti relativi" e "senza necessità di effettuare ulteriori esborsi o indennizzi di sorta".

Dopo la stipula di tale atto la sig.ra Di Lallo, al fine di poter materialmente acquisire il titolo edilizio, con istanza del 30 aprile 2002 ha chiesto la rateazione degli oneri di costruzione dovuti, allegando una polizza fideiussoria stipulata con la società S.I., con scadenza al 29 luglio 2005, a garanzia del pagamento delle somme, e contestualmente ha provveduto ad effettuare tre diversi versamenti per gli oneri di urbanizzazione; in tale data è stato, pertanto, rilasciato il titolo edilizio.

In data 11 luglio 2002 la società Caporrella ha dato comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori e successivamente, dichiarando di essere titolare della concessione edilizia predetta, ha chiesto il 4 novembre 2003 ed il 19 ottobre 2004, il rilascio di permessi di costruire in variante ed in sanatoria, che sono stati poi assentita tale società (permessi di costruire 6 maggio 2004, n. 71, e 9 dicembre 2004, n. 236).

Poiché non era stato effettuato il pagamento delle ulteriori rate, il Comune nel 2013 ha richiesto alla società At. (subentrata alla S.), alla sig.ra Di Lallo ed alla Caporrella Costruzioni srl il pagamento della complessiva somma residua di Euro 35.981,38, che non è stata corrisposta in quanto:

- la ditta Ca. era stata dichiarata fallita;
- la società At. aveva eccepito l'avvenuta estinzione della copertura assicurativa, dato che la fideiussione stipulata dalla sig.ra Di Lallo era a scadenza fissa, correlata alla dilazione concessa per il pagamento degli oneri di urbanizzazione, e quindi aveva esaurito i suoi effetti a far data dal 29 luglio 2005;
- mentre la sig.ra D.La. aveva dedotto che la concessione era stata volturata alla ditta Ca., che né lei né gli altri comproprietari avevano mai dato inizio ai lavori edilizi e che, pertanto, il pagamento degli oneri di costruzione doveva essere richiesto esclusivamente alla ditta subentrata.

Acquisiti tali elementi, il Dirigente dello Sportello unico per l'edilizia residenziale del Comune di Lanciano con atto 28 ottobre 2013, n. 54911, ha intimato alla sig.ra Di Lallo il pagamento della somma di Euro 35.981,50 per il mancato pagamento del contributo sul costo di costruzione relativo a concessione edilizia n. 279/200.

Con il ricorso in esame la sig.ra Di Lallo ha impugnato tale richiesta di pagamento, deducendo le seguenti censure:

- 1) che i concessionari avevano ceduto la concessione edilizia insieme alle aree sulle quali doveva sorgere la costruzione e che la "voltura" del titolo edilizio non richiede un apposito provvedimento;
- 2) che la ricorrente non aveva mai partecipato all'attività edilizia in questione, per cui non era tenuta a corrispondere gli oneri contributivi, dato che questi hanno natura "reale";
- 3) che il Comune era sempre stato a conoscenza del fatto che la soc. Ca. l'unica referente titolata nel rapporto in questione, dato che questa aveva dato comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori, aveva richiesto il verbale di linee e quote ed aveva richiesto il rilascio di permessi di costruire in variante ed in sanatoria;
- 4) che la richiesta di rateazione era stata effettuata dalla ricorrente al solo fine di accelerare il rilascio del titolo edilizio;
- 5) che il Comune aveva inutilmente lasciato decorrere il termine di scadenza della polizza fideiussoria;
- 6) che la rata con scadenza 7 novembre 2002 si era prescritta.

Tali doglianze sono state ulteriormente illustrate con memorie depositate il 3 febbraio ed il 16 aprile 2014.

Il Comune di Lanciano si è costituito in giudizio e con memoria depositata il 31 gennaio 2014 ha diffusamente contestato il fondamento delle censure dedotte.

Alla pubblica udienza del 22 maggio 2014 la causa è stata trattenuta a decisione.

DIRITTO

Costituisce oggetto del ricorso in esame - come sopra esposto - l'atto del 28 ottobre 2013, con il quale il Dirigente dello Sportello unico per l'edilizia residenziale del Comune di Lanciano ha intimato alla ricorrente il pagamento della somma di Euro 35.981,50 per il mancato integrale pagamento del contributo sul costo di costruzione relativo alla concessione edilizia n. 279/2001.

Nell'esposizione in fatto sono state diffusamente descritte le vicende che hanno indotto l'Amministrazione a richiedere alla ricorrente il pagamento degli oneri concessori in parola.

Tali vicende, sulle quali le parti nella sostanza concordano, possono così riassumersi:

- l'attuale ricorrente ha chiesto ed ottenuto, unitamente ad altri comproprietari dell'area, il rilascio della concessione edilizia 7 novembre 2001, n. 279;
- il 27 aprile 2002, rep. 5071, l'intera area è stata alienata alla ditta Ca. s.r.l., prevedendosi nel contratto di alienazione anche il subentro della ditta acquirente nella concessione edilizia;
- con istanza del 30 aprile 2002 la sig.ra Di Lallo ha chiesto la rateazione degli oneri di costruzione dovuti;

- l'11 luglio 2002 la società Ca. ha dato comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori, senza, però contestualmente anche chiedere la volturazione del titolo edilizio;

- il 4 novembre 2003 ed il 19 ottobre 2004 tale società, dichiarando di essere titolare della concessione edilizia predetta, ha chiesto ed ottenuto il rilascio di permessi di costruire in variante ed in sanatoria, provvedendo al pagamento degli ulteriori contributi di costruzione;

- nel 2013 il Comune ha richiesto il pagamento, non ancora integralmente corrisposto, del contributo sul costo di costruzione relativo alla concessione edilizia n. 279/2001.

Così puntualizzate le circostanze di fatto che hanno determinato l'adozione dell'atto impugnato, va subito precisato che il ricorso è fondato e che carattere pregiudiziale ed assorbente riveste in merito la doglianza sopra riassunta al n. 2) e con la quale la ricorrente ha dedotto di non aver mai partecipato all'attività edilizia in questione, per cui non era tenuta a corrispondere gli oneri contributivi, dato che questi hanno natura "reale".

Ai fini del decidere deve partirsi dal rilievo che - come è stato pacificamente affermato dalla giurisprudenza amministrativa - gli oneri di costruzione costituiscono una prestazione patrimoniale di natura impositiva che trova la sua ratio giustificatrice nell'incremento patrimoniale che il titolare del permesso di costruire consegue in dipendenza dell'intervento edilizio. Tale contributo è, in definitiva, 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.

Da tale circostanza deriva che la formazione del credito del comune postula, quale condizione di esigibilità, 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 - come questa Sezione ha già avuto modo di chiarire con sentenza 15 dicembre 2006, n. 890 - gli oneri concessori corrisposti in sede di rilascio di una concessione edilizia vanno restituiti se la concessione non sia stata utilizzata.

Nel caso di specie va, in aggiunta, anche evidenziato in punto di fatto che il titolo edilizio in questione (la concessione edilizia 7 novembre 2001, n. 279) non è mai stato volturato all'acquirente dell'area, essendosi ipotizzato da parte di questi che l'atto di acquisto avesse comportato una volta "tacita", che però - come è noto (T.A.R. Campania, sede Napoli, sez. III, 19 febbraio 2014, n. 1061) - non è prevista dall'ordinamento.

Va, inoltre, ricordato che l'atto di volturazione, che costituisce un atto tipico previsto in materia, non comporta in via generale 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 (T.A.R. Umbria, 17 settembre 2012, n. 363, e T.A.R. Napoli sez. VIII, 14 gennaio 2011, n. 152); con la conseguenza che in caso di volta del permesso di costruire (che nel caso di specie non è di certo mai intervenuto) l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione si trasferisce in capo al cessionario qualora la parte cedente non abbia ancora iniziato l'edificazione: in tale ipotesi quest'ultima viene, infatti, a trovarsi liberata, in virtù della volta 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).

Va, inoltre, anche evidenziato che l'intestatario del titolo edilizio - come, del resto, si legge anche al n. 1, lettere a) e b), della predetta concessione edilizia n. 279 assentita alla ricorrente - è tenuto, prima dell'inizio dei lavori, "a comunicare per iscritto, entro cinque giorni, l'effettiva data di inizio dei lavori, il nome e l'indirizzo rispettivamente del costruttore incaricato e del direttore dei lavori" ed "a richiedere all'Ufficio tecnico comunale e ad ottenere le indicazioni delle linee e della quote da rispettare per la realizzazione della costruzione".

Tale previsione fa sì che, ove il titolare del titolo edilizio effettui tali adempimenti, è di certo solidalmente tenuto con l'acquirente - come sopra esposto - al pagamento degli oneri di costruzione, in quanto, con lo svolgimento di tali adempimenti, l'intestatario del titolo edilizio manifesta formalmente all'Amministrazione di aver dato inizio dell'edificazione.

Ciò detto e per passare all'esame del caso di specie deve rilevarsi che la parte ricorrente non ha mai effettuato al Comune le comunicazioni di cui alle predette lettere a) e b), dato che tali comunicazioni - come si rileva dagli atti del giudizio - sono state, invece, effettuate esclusivamente dalla ditta Caporrella, la quale, con atto ricevuto dal Comune l'11 luglio 2002, ha - a proprio nome e non nella qualità di delegata dalla ricorrente - dato comunicazione dell'inizio dei lavori ed ha richiesto il verbale di linee e quote.

Deve, in conclusione, ritenersi che il Comune non avrebbe potuto chiedere alla ricorrente il pagamento della parte residua degli oneri concessori in quanto non emerge dagli atti che questa avesse mai dato inizio ai lavori, dato che tali lavori sono stati iniziati e poi completati dalla ditta Caporrella Costruzioni, sulla base, peraltro, anche di titoli edilizi in variante ed in sanatoria rilasciati proprio da tale ditta.

Alla luce delle suesposte considerazioni il ricorso in esame deve, conseguentemente, essere accolto e, per l'effetto, deve essere annullato l'atto impugnato, dichiarandosi assorbite le ulteriori doglianze dedotte.

Sussistono, tuttavia, in relazione alla complessità della normativa applicabile alla fattispecie e delle questioni interpretative che tale normativa pone, giuste ragioni per disporre una parziale compensazione tra le parti delle spese e degli onorari di giudizio; salva la ripetizione del contributo unificato a carico del Comune.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo sezione staccata di Pescara - Sezione Prima - definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla l'impugnato provvedimento 28 ottobre 2013, n. 54911, del Dirigente dello Sportello unico per l'edilizia residenziale del Comune di Lanciano.

Condanna il Comune di Lanciano al pagamento a favore della ricorrente delle spese e degli onorari di giudizio che, per la parte non compensata, liquida nella complessiva somma di Euro 2.000 (duemila), oltre agli accessori di legge (spese generali, IVA e CAP) ed al rimborso dell'intero contributo unico versato.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Pescara nella camera di consiglio del giorno 22 maggio 2014 con l'intervento dei magistrati:

Michele Eliantonio - Presidente, Estensore

Alberto Tramaglini - Consigliere

Massimiliano Ballorani - Consigliere

Depositata in Segreteria il 3 giugno 2014.

Integrale CONTRIBUTO IN EDILIZIA RESIDENZIALE PER PERMESSO DI COSTRUIRE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER L'ABRUZZO

SEZIONE STACCATA DI PESCARA

SEZIONE PRIMA

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 6 del 2014, proposto da:

D.La., rappresentata e difesa dall'avv. D.Gi., con domicilio eletto presso D.An. in Pescara, viale (...);

contro

Comune di Lanciano, rappresentato e difeso dagli avv.ti Gi.Ca. ed Em.La., con domicilio eletto presso la Segreteria di questo Tribunale in Pescara, via (...);

per l'annullamento

dell'atto 28 ottobre 2013, n. 54911, con il quale il Dirigente dello Sportello unico per l'edilizia residenziale del Comune di Lanciano ha intimato alla ricorrente il pagamento della somma di Euro 35.981,50 per il mancato pagamento del contributo sul costo di costruzione relativo alla concessione edilizia n. 279/2001; nonchè degli atti presupposti e connessi.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Lanciano;

Viste le memorie difensive;

Vista l'ordinanza collegiale 6 febbraio 2014, n. 22, con la quale è stata accolta la domanda incidentale di sospensione del provvedimento impugnato;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 22 maggio 2014 il dott. Michele Eliantonio e uditi l'avv. D.Gi. per la parte ricorrente e l'avv. Em.La. per l'Amministrazione comunale resistente;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO

L'attuale ricorrente riferisce di aver chiesto ed ottenuto, unitamente agli altri comproprietari di un'area ubicata in Via (...), il rilascio della concessione edilizia 7 novembre 2001, n. 279, per la costruzione di un complesso residenziale; nell'atto concessorio è stato determinato il contributo di costruzione di cui all'art. 3 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, in lire 98.893.000, pari a Euro. 47.975,23.

Subito dopo il rilascio di tale concessione edilizia con atto rogato dal notaio Co. di Lanciano il 27 aprile 2002, rep. 5071, registrato il 16 maggio 2002 e trascritto il 17 maggio 2002, la ricorrente e tutti gli altri comproprietari hanno alienato l'intera area alla ditta Ca. s.r.l. ed in tale atto notarile si è precisato che venivano ceduti all'acquirente anche tutti i diritti relativi alla concessione n. 279, prevedendo testualmente il subentro della ditta Caporrella nella concessione edilizia "con tutti i diritti relativi" e "senza necessità di effettuare ulteriori esborsi o indennizzi di sorta".

Dopo la stipula di tale atto la sig.ra Di Lallo, al fine di poter materialmente acquisire il titolo edilizio, con istanza del 30 aprile 2002 ha chiesto la rateazione degli oneri di costruzione dovuti, allegando una polizza fideiussoria stipulata con la società SI., con scadenza al 29 luglio 2005, a garanzia del pagamento delle somme, e contestualmente ha provveduto ad effettuare tre diversi versamenti per gli oneri di urbanizzazione; in tale data è stato, pertanto, rilasciato il titolo edilizio.

In data 11 luglio 2002 la società Caporrella ha dato comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori e successivamente, dichiarando di essere titolare della concessione edilizia predetta, ha chiesto il 4 novembre 2003 ed il 19 ottobre 2004, il rilascio di permessi di costruire in variante ed in sanatoria, che sono stati poi assentita tale società (permessi di costruire 6 maggio 2004, n. 71, e 9 dicembre 2004, n. 236).

Poiché non era stato effettuato il pagamento delle ulteriori rate, il Comune nel 2013 ha richiesto alla società At. (subentrata alla S.), alla sig.ra Di Lallo ed alla Caporrella Costruzioni srl il pagamento della complessiva somma residua di Euro 35.981,38, che non è stata corrisposta in quanto:

- la ditta Ca. era stata dichiarata fallita;
- la società At. aveva eccepito l'avvenuta estinzione della copertura assicurativa, dato che la fideiussione stipulata dalla sig.ra Di Lallo era a scadenza fissa, correlata alla dilazione concessa per il pagamento degli oneri di urbanizzazione, e quindi aveva esaurito i suoi effetti a far data dal 29 luglio 2005;
- mentre la sig.ra D.La. aveva dedotto che la concessione era stata volturata alla ditta Ca., che né lei né gli altri comproprietari avevano mai dato inizio ai lavori edilizi e che, pertanto, il pagamento degli oneri di costruzione doveva essere richiesto esclusivamente alla ditta subentrata.

Acquisiti tali elementi, il Dirigente dello Sportello unico per l'edilizia residenziale del Comune di Lanciano con atto 28 ottobre 2013, n. 54911, ha intimato alla sig.ra Di Lallo il pagamento della somma di Euro 35.981,50 per il mancato pagamento del contributo sul costo di costruzione relativo a concessione edilizia n. 279/2000.

Con il ricorso in esame la sig.ra Di Lallo ha impugnato tale richiesta di pagamento, deducendo le seguenti censure:

- 1) che i concessionari avevano ceduto la concessione edilizia insieme alle aree sulle quali doveva sorgere la costruzione e che la "voltura" del titolo edilizio non richiede un apposito provvedimento;
- 2) che la ricorrente non aveva mai partecipato all'attività edilizia in questione, per cui non era tenuta a corrispondere gli oneri contributivi, dato che questi hanno natura "reale";
- 3) che il Comune era sempre stato a conoscenza del fatto che la soc. Ca. l'unica referente titolata nel rapporto in questione, dato che questa aveva dato comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori, aveva richiesto il verbale di linee e quote ed aveva richiesto il rilascio di permessi di costruire in variante ed in sanatoria;
- 4) che la richiesta di rateazione era stata effettuata dalla ricorrente al solo fine di accelerare il rilascio del titolo edilizio;
- 5) che il Comune aveva inutilmente lasciato decorrere il termine di scadenza della polizza fideiussoria;
- 6) che la rata con scadenza 7 novembre 2002 si era prescritta.

Tali doglianze sono state ulteriormente illustrate con memorie depositate il 3 febbraio ed il 16 aprile 2014.

Il Comune di Lanciano si è costituito in giudizio e con memoria depositata il 31 gennaio 2014 ha diffusamente contestato il fondamento delle censure dedotte.

Alla pubblica udienza del 22 maggio 2014 la causa è stata trattenuta a decisione.

DIRITTO

Costituisce oggetto del ricorso in esame - come sopra esposto - l'atto del 28 ottobre 2013, con il quale il Dirigente dello Sportello unico per l'edilizia residenziale del Comune di Lanciano ha intimato alla ricorrente il pagamento della somma di Euro 35.981,50 per il mancato integrale pagamento del contributo sul costo di costruzione relativo alla concessione edilizia n. 279/2001.

Nell'esposizione in fatto sono state diffusamente descritte le vicende che hanno indotto l'Amministrazione a richiedere alla ricorrente il pagamento degli oneri concessori in parola.

Tali vicende, sulle quali le parti nella sostanza concordano, possono così riassumersi:

- l'attuale ricorrente ha chiesto ed ottenuto, unitamente ad altri comproprietari dell'area, il rilascio della concessione edilizia 7 novembre 2001, n. 279;
- il 27 aprile 2002, rep. 5071, l'intera area è stata alienata alla ditta Ca. s.r.l., prevedendosi nel contratto di alienazione anche il subentro della ditta acquirente nella concessione edilizia;
- con istanza del 30 aprile 2002 la sig.ra Di Lallo ha chiesto la rateazione degli oneri di costruzione dovuti;
- l'11 luglio 2002 la società Ca. ha dato comunicazione al Comune dell'inizio dei lavori, senza, però contestualmente anche chiedere la volturazione del titolo edilizio;
- il 4 novembre 2003 ed il 19 ottobre 2004 tale società, dichiarando di essere titolare della concessione edilizia predetta, ha chiesto ed ottenuto il rilascio di permessi di costruire in variante ed in sanatoria, provvedendo al pagamento degli ulteriori contributi di costruzione;
- nel 2013 il Comune ha richiesto il pagamento, non ancora integralmente corrisposto, del contributo sul costo di costruzione relativo alla concessione edilizia n. 279/2001.

Così puntualizzate le circostanze di fatto che hanno determinato l'adozione dell'atto impugnato, va subito precisato che il ricorso è fondato e che carattere pregiudiziale ed assorbente riveste in merito la doglianza sopra riassunta al n. 2) e con la quale la ricorrente ha dedotto di non aver mai partecipato all'attività edilizia in questione, per cui non era tenuta a corrispondere gli oneri contributivi, dato che questi hanno natura "reale".

Ai fini del decidere deve partirsi dal rilievo che - come è stato pacificamente affermato dalla giurisprudenza amministrativa - gli oneri di costruzione costituiscono una prestazione patrimoniale di natura impositiva che trova la sua ratio giustificatrice nell'incremento patrimoniale che il titolare del permesso di costruire consegue in dipendenza dell'intervento edilizio. Tale contributo è, in definitiva, 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.

Da tale circostanza deriva che la formazione del credito del comune postula, quale condizione di esigibilità, 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 - come questa Sezione ha già avuto modo di chiarire con sentenza 15 dicembre 2006, n. 890 - gli oneri concessori corrisposti in sede di rilascio di una concessione edilizia vanno restituiti se la concessione non sia stata utilizzata.

Nel caso di specie va, in aggiunta, anche evidenziato in punto di fatto che il titolo edilizio in questione (la concessione edilizia 7 novembre 2001, n. 279) non è mai stato volturato all'acquirente dell'area, essendosi ipotizzato da parte di questi che l'atto di acquisto avesse comportato una voltura "tacita", che però - come è noto (T.A.R. Campania, sede Napoli, sez. III, 19 febbraio 2014, n. 1061) - non è prevista dall'ordinamento.

Va, invero, ricordato che l'atto di volturazione, che costituisce un atto tipico previsto in materia, non comporta in via generale 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 (T.A.R. Umbria, 17 settembre 2012, n. 363, e T.A.R. Napoli sez. VIII, 14 gennaio 2011, n. 152); con la conseguenza che in caso di voltura del permesso di costruire (che nel caso di specie non è di certo mai intervenuto) l'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione si trasferisce in capo al cessionario qualora la parte cedente non abbia ancora iniziato l'edificazione: in tale ipotesi quest'ultima viene, infatti, 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).

Va, inoltre, anche evidenziato che l'intestatario del titolo edilizio - come, del resto, si legge anche al n. 1, lettere a) e b), della predetta concessione edilizia n. 279 assentita alla ricorrente - è tenuto, prima dell'inizio dei lavori, "a comunicare per iscritto, entro cinque giorni, l'effettiva data di inizio dei lavori, il nome e l'indirizzo rispettivamente del costruttore incaricato e del direttore dei lavori" ed "a richiedere all'Ufficio tecnico comunale e ad ottenere le indicazioni delle linee e della quote da rispettare per la realizzazione della costruzione".

Tale previsione fa sì che, ove il titolare del titolo edilizio effettui tali adempimenti, è di certo solidalmente tenuto con l'acquirente - come sopra esposto - al pagamento degli oneri di costruzione, in quanto, con lo svolgimento di tali adempimenti, l'intestatario del titolo edilizio manifesta formalmente all'Amministrazione di aver dato inizio dell'edificazione.

Ciò detto e per passare all'esame del caso di specie deve rilevarsi che la parte ricorrente non ha mai effettuato al Comune le comunicazioni di cui alle predette lettere a) e b), dato che tali comunicazioni - come si rileva dagli atti del giudizio - sono state, invece, effettuate esclusivamente dalla ditta Caporrella, la quale, con atto ricevuto dal Comune l'11 luglio 2002, ha - a proprio nome e non nella qualità di delegata dalla ricorrente - dato comunicazione dell'inizio dei lavori ed ha richiesto il verbale di linee e quote.

Deve, in conclusione, ritenersi che il Comune non avrebbe potuto chiedere alla ricorrente il pagamento della parte residua degli oneri concessori in quanto non emerge dagli atti che questa avesse mai dato inizio ai lavori, dato che tali lavori sono stati iniziati e poi completati dalla ditta Caporrella Costruzioni, sulla base, peraltro, anche di titoli edilizi in variante ed in sanatoria rilasciati proprio da tale ditta.

Alla luce delle suesposte considerazioni il ricorso in esame deve, conseguentemente, essere accolto e, per l'effetto, deve essere annullato l'atto impugnato, dichiarandosi assorbite le ulteriori doglianze dedotte.

Sussistono, tuttavia, in relazione alla complessità della normativa applicabile alla fattispecie e delle questioni interpretative che tale normativa pone, giuste ragioni per disporre una parziale compensazione tra le parti delle spese e degli onorari di giudizio; salva la ripetizione del contributo unificato a carico del Comune.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Abruzzo sezione staccata di Pescara - Sezione Prima - definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto, annulla l'impugnato provvedimento 28 ottobre 2013, n. 54911, del Dirigente dello Sportello unico per l'edilizia residenziale del Comune di Lanciano.

Condanna il Comune di Lanciano al pagamento a favore della ricorrente delle spese e degli onorari di giudizio che, per la parte non compensata, liquida nella complessiva somma di Euro 2.000 (duemila), oltre agli accessori di legge (spese generali, IVA e CAP) ed al rimborso dell'intero contributo unico versato.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Pescara nella camera di consiglio del giorno 22 maggio 2014 con l'intervento dei magistrati:

Michele Eliantonio - Presidente, Estensore

Alberto Tramaglini - Consigliere

Massimiliano Ballorini - Consigliere

Depositata in Segreteria il 3 giugno 2014.
