



**R E P U B B L I C A I T A L I A N A**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio**  
**(Sezione Seconda Bis)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 1847 del 2014, integrato da motivi aggiunti,  
proposto da:

Blue Cassia Srl, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa  
dagli avv.ti Guido Anastasio Pugliese e Marcello Anastasio Pugliese, con domicilio  
eletto presso il loro studio, in Roma, via G.G. Porro, 26;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa  
dall'avv. Andrea Magnanelli ed elettivamente domiciliata in Roma, via del Tempio  
di Giove, 21, presso l'Avvocatura Capitolina;

Ministero dell'Economia e delle Finanze, in persona del Ministro p.t.,  
rappresentato e difeso dall'Avvocatura Generale dello Stato, domiciliataria in  
Roma, via dei Portoghesi, 12;

***per l'annullamento,***

quanto al ricorso introduttivo,

- della nota prot. n. 114672 del 22.11.2013 di Roma Capitale recante “Conguaglio versamento contributi per oneri urbanizzazione relativi al permesso di costruire n. 190 del 3.5.2012 prot. istanza 4496 del 26/01/2009”;
  - della deliberazione n. 31 del 19 luglio 2012 dell’Assemblea Capitolina, conosciuta solo a seguito della succitata comunicazione del 22 novembre 2013, nella parte in cui dispone “di applicare gli aggiornamenti così previsti a partire dal 1 gennaio 2012”;
  - del silenzio rifiuto serbato da Roma capitale sull’istanza di annullamento in autotutela della richiesta di conguaglio degli oneri di urbanizzazione, formulata con nota del 9 dicembre 2013;
  - di ogni altro atto e/o provvedimento connesso e/o conseguente se ed in quanto lesivo degli interessi della ricorrente;
- e per l’annullamento,  
quanto ai motivi aggiunti,
- della nota prot. n. 40218 del 19.3.2014 di Roma Capitale recante “Conguaglio versamento contributi per oneri urbanizzazione relativi al permesso di costruire n. 190 del 3.5.2012 prot. istanza 4496 del 26/01/2009”;

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visti gli atti di costituzione in giudizio di Roma Capitale e del Ministero dell'Economia e delle Finanze;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore designato per la camera di consiglio del giorno 10 luglio 2014 il cons.

Domenico Lundini e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Sentite le stesse parti ai sensi dell'art. 60 cod. proc. amm.;

Ritenuto, in fatto e in diritto, quanto segue:

Insta la ricorrente Blue Cassia srl per l'annullamento degli atti specificati in epigrafe relativi, sostanzialmente, alla richiesta di conguaglio (note del 22.11.2013 e del 19.3.2014 di Roma Capitale) del versamento degli oneri di urbanizzazione riferiti al permesso di costruire n. 190 rilasciato alla ricorrente stessa il 3.5.2012, per adeguamento alla nuova disciplina tariffaria introdotta dal Comune, con decorrenza dall'1.1.2012, con deliberazione dell'Assemblea Capitolina (impugnata anch'essa) n. 31 del 19.7.2012.

Il ricorso è venuto all'esame per la trattazione dell'istanza cautelare, formulata con i motivi aggiunti, all'odierna Camera di Consiglio, in cui le parti presenti sono state tuttavia preavvertite della possibile definizione della causa direttamente nel merito, con sentenza in forma semplificata.

Sussistono, in effetti, i presupposti per una decisione del genere, in quanto il ricorso è palesemente fondato e da accogliere.

Preliminarmente ritiene peraltro il Collegio di dover disporre l'estromissione dal giudizio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (che lo ha anche espressamente richiesto) in quanto è incontestato che tale Amministrazione non ha adottato alcun atto o provvedimento concernente la presente questione, di modo che essa è estranea alla vicenda e carente di legittimazione passiva.

Ciò posto, rileva il Collegio, in punto di merito, in sostanziale adesione alle censure della parte ricorrente:

- 1) che nell'ambito del permesso di costruire rilasciato alla ricorrente in data 13.5.2012 per la realizzazione di un edificio residenziale sito in Roma, via Cassia n. 1684, sono stati ab initio determinati da Roma Capitale gli oneri di urbanizzazione dovuti dalla ricorrente stessa;
- 2) che non è stata infatti prevista, nel permesso di costruire sopra citato, alcuna successiva rideterminazione dell'importo stabilito al titolo predetto per eventuale conguaglio in relazione a revisione di tariffe;

3) che con nota del 22.11.2013 è stato nondimeno richiesto alla ricorrente il versamento di un conguaglio per oneri di urbanizzazione riferiti al suddetto permesso di costruire, per un importo di euro 9.830,27;

4) che tale determinazione è in effetti illegittima, così come quella successiva di conferma assunta il 19.3.2014 (gravata con motivi aggiunti) a seguito di istanza della ricorrente di intervento in autotutela per l'annullamento della prima menzionata richiesta di conguaglio, dal momento che, come la giurisprudenza pacificamente riconosce, il contributo afferente al permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16 del d.P.R. 380/2001, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, è determinato e liquidato all'atto del rilascio del titolo edilizio, onde non può ammettersi, peraltro in mancanza dell'inserimento nel permesso di costruire di una clausola che ne riservi la rideterminazione, che l'Amministrazione comunale possa, in epoca successiva, in relazione all'aggiornamento delle due componenti, provvedere ad una nuova liquidazione, richiedendo somme a conguaglio (v. in termini, da ultimo, CdS, IV, 12/6/2014, n. 3009 e cfr. anche in tal senso tra le più recenti Cons. Stato, Sez. IV, 30 luglio 2012, n. 4320 e 27 aprile 2012, n. 2471, che ha in specie chiarito come la riliquidazione possa consentirsi solo quando vi sia rilascio di nuovo titolo edilizio in relazione alla scadenza dell'efficacia temporale del precedente e per il completamento con mutamento di destinazione d'uso delle opere assentite in origine);

5) è anche illegittima nella specie, in parte qua e nei limiti dell'interesse dell'istante, la determinazione dell'Assemblea Capitolina n. 31 in data 19.7.2012, in quanto la stessa, richiamata dalla P.A. a supporto delle richieste di conguaglio, pur emanata nella data predetta, stabilisce la sua applicazione retroattiva dal 1° gennaio 2012 venendo così ad incidere indebitamente anche sui permessi di costruire già rilasciati, in contrasto con il consolidato orientamento della giurisprudenza per cui:

L'obbligo gravante sui Comuni di procedere alla revisione periodica dei contributi urbanistici va coniugato col rispetto del divieto di applicazione retroattiva nei confronti dei titoli edilizia già in precedenza rilasciati (cfr., sulla tematica, CGA n. 67/2007, TAR PA n. 559/2008 e n. 1798/2009, TAR LE; TAR CT n. 989/2012; TAR LE n. 1103/2013).

Sulla base delle esposte considerazioni e con assorbimento di ogni profilo di censura non esaminato, va conclusivamente accolto il ricorso in epigrafe (come integrato da motivi aggiunti) e per l'effetto vanno annullati gli atti impugnati, per quanto di ragione e nei limiti dell'interesse.

Le spese, sussistendo giustificati motivi, possono essere compensate tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda Bis), definitivamente pronunciando sul ricorso e i motivi aggiunti, come in epigrafe proposti, li accoglie ed annulla per l'effetto gli atti impugnati, per quanto di ragione e nei limiti dell'interesse.

Compensa le spese.

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

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 10 luglio 2014 con l'intervento dei magistrati:

Antonino Savo Amodio, Presidente

Domenico Lundini, Consigliere, Estensore

Antonio Vinciguerra, Consigliere

**L'ESTENSORE**

**IL PRESIDENTE**

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 02/09/2014

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)