



**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 la Sardegna**

**(Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 506 del 2010, proposto da:  
Luisella Prevosto, rappresentata e difesa dagli avvocati Silvio Pinna e Giommara  
Uggias, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Cagliari, via San Lucifero  
n. 65;

***contro***

il Comune di Loiri Porto San Paolo, in persona del Sindaco pro tempore,  
rappresentato e difeso dagli avvocati Simone Petza e Serena Decandia, con  
domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Mario Fois in Cagliari, piazza del  
Carmine n. 22;

***per l'annullamento***

- del provvedimento di cui alla nota prot. n. 3800 del 24.3.2009 con cui il Dirigente  
dell'Area Tecnica del Comune di Loiri Porto San Paolo, con riferimento alla  
domanda di concessione edilizia presentata da Prevosto Luisella in data 1 ottobre  
2007 (prot. n. 11433), ha comunicato il ricalcolo del costo di costruzione e degli  
oneri per le urbanizzazioni primarie e secondarie (già determinati con nota prot. n.

352 del 12.1.2009) secondo le nuove tariffe conseguenti all'aggiornamento operato con Determinazioni del Responsabile Area Tecnica nn. 66 e 67 del 4 marzo 2009;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Loiri Porto San Paolo;

Viste le memorie difensive;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 14 giugno 2017 il dott. Giorgio Manca e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

1. - La ricorrente Prevosto Luisella ha presentato al Comune di Loiri Porto San Paolo, 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 Sig.ra Prevosto ha presentato la ricevuta di versamento del 50% degli oneri di urbanizzazione e la polizza fideiussoria.

Nondimeno, 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 l'importo di € 8.888,58 così distinto: a) - oneri di urbanizzazione: € 4.560,09; b) quota incidenza sul costo di costruzione: €4.328,49 [...]»*; invitandola, conseguentemente, *«a integrare le somme già versate di € 6.074,94 così distinte: a) integrazione versamento degli oneri*

*di urbanizzazione (acconto del 50%) di € 1.865,35; b) integrazione della polizza fidejussoria n 038a2263 per un importo di € 4.209,58».*

2. - 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 Avv. Giommara Uggias, ha chiesto al Comune la restituzione delle somme versate in adempimento alla comunicazione dell'amministrazione di cui alla richiamata nota del 24 marzo 2009.

3. - Il Comune non ha dato riscontro alla predetta domanda di rimborso. Con il ricorso in epigrafe, pertanto, la ricorrente – previo l'eventuale annullamento della citata nota dirigenziale prot. 3800 del 24 marzo 2009 - chiede l'accertamento del diritto al rimborso degli oneri di urbanizzazione indebitamente corrisposti al Comune, nonché la condanna dell'amministrazione comunale al pagamento di quanto indebitamente versato.

4. - Si è costituito in giudizio il Comune di Loiri Porto San Paolo, chiedendo che il ricorso sia respinto.

5. - All'udienza pubblica del 14 giugno 2017, la causa è stata trattenuta in decisione.

6. - La questione giuridica centrale, sollevata con i motivi del ricorso, 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); piuttosto, l'atto del privato si colloca in un momento successivo, quello del rilascio (o della consegna) del

provvedimento perfetto in tutti gli elementi richiesti dalla disciplina normativa. L'atto del privato (di adempimento degli obblighi di pagare il contributo di costruzione) 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. Il che si ricava non solo, sul piano letterale, da quanto previsto dall'art. 16 cit. ma anche dalla disciplina sul termine di inizio dei lavori autorizzati con il permesso di costruire, che l'art. 15, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, fa decorrere «dal rilascio del titolo» (la Regione Sardegna con la legge 3 luglio 2017, n. 11, ha ora dettato, con l'articolo 1, comma 1, che ha introdotto il comma 2 dell'art. 3 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, una puntuale disciplina sostitutiva di quella prevista dal T.U. dell'edilizia).

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).

Dalla disciplina sopra esposta, si possono ricavare alcune conclusioni di notevole rilievo. Per un verso, si deve ritenere che l'atto del privato ha natura di mera operazione (o, in ogni caso, di atto privo di profili negoziali); per altro verso, il condizionamento dell'efficacia del permesso di costruire all'atto di adempimento del privato (o, in altri termini, la sospensione degli effetti del permesso, pur perfetto sotto ogni altro profilo giuridicamente rilevante, fino al compimento dell'atto del privato) rappresenta lo strumento per assicurare all'amministrazione l'adempimento degli obblighi e l'acquisizione del vantaggio patrimoniale che ne deriva. Né può ritenersi che l'eventuale ritardo del privato nell'adempire rimanga senza sanzione, poiché il permesso (perfetto in tutti i suoi elementi e quindi

emanato, ma non ancora rilasciato) rimane esposto all'impossibilità del suo rilascio (con sostanziale decadenza) per effetto dell'entrata in vigore di una nuova e contrastante disciplina urbanistica (arg. art. 15 cit, comma 4).

7. – Passando al caso di specie, risulta dalla documentazione in atti che l'amministrazione comunale ha provveduto a comunicare alla sig.ra Prevosto 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 (data in cui la Sig.ra Prevosto ha presentato la ricevuta di versamento del 50% degli oneri di urbanizzazione e la polizza fideiussoria); 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).

8. - 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 (nella parte in cui determina il contributo in euro 8.888,58, in luogo di euro 2.813,64: cfr. doc. 6 della produzione della ricorrente), dovendosi – nella fattispecie – applicare le tariffe in vigore alla data del 12 gennaio 2009.

Alla ricorrente, pertanto, spetta il rimborso delle somme indebitamente versate, con la conseguente condanna del Comune di Loiri Porto San Paolo al pagamento dell'importo di euro 6.074,94.

9. - Il ricorso, in conclusione, deve essere accolto per le ragioni sopra esposte.

10. - La disciplina delle spese segue la soccombenza, nei termini di cui al dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna, Sezione Seconda, definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie e, per l'effetto:

- accerta il diritto della ricorrente al rimborso della somma, indebitamente versata al Comune di Loiri Porto San Paolo a titolo di contributo di costruzione, di euro 6.074,94 oltre rivalutazione e interessi;

- condanna il Comune di Loiri Porto San Paolo al pagamento della somma di euro 6.074,94, oltre rivalutazione e interessi, in favore della ricorrente Prevosto Luisella.

Condanna il Comune di Loiri Porto San Paolo al pagamento delle spese giudiziali in favore della ricorrente, liquidate in euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00), oltre IVA, cpa, 15% spese generali e rifusione contributo unificato versato.

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

Così deciso in Cagliari nella camera di consiglio del giorno 14 giugno 2017 con l'intervento dei magistrati:

Francesco Scano, Presidente

Marco Lensi, Consigliere

Giorgio Manca, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**

**Giorgio Manca**

**IL PRESIDENTE**

**Francesco Scano**

**IL SEGRETARIO**