



Direzione Ambiente, Energia e territorio  
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale  
*urbanistica.ovest@regione.piemonte.it*  
*urbanistica.ovest@cert.regione.piemonte.it*

Classificazione: 11.60.10

*I dati di Protocollo associati al documento sono  
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo*

Spett.le Ufficio edilizia privata/lavori pubblici  
del Comune di MERCENASCO (TO)  
*(inoltrato tramite P.E.C.)*

OGGETTO: Richiesta parere sulla corretta metodologia da utilizzare per il calcolo a consuntivo degli oneri concessori su specifico intervento.  
Riscontro richiesta del 20/10/2023 prot. n. 5332.  
*(Rif. ns. prot. n. 141868 del 23/10/2023)*

Gentile geometra,

con riferimento a quanto richiesto con nota del 20/10/2023 (prot. n. 5332) in merito alla corretta metodologia da utilizzare per il calcolo a consuntivo degli oneri concessori sullo specifico intervento indicato, occorre preliminarmente premettere che la Direzione fornisce pareri interpretativi su questioni generali finalizzate alla corretta applicazione delle norme legislative nazionali e regionali nonché dei provvedimenti regionali nelle materie di propria competenza; tali pareri sono resi dagli uffici esclusivamente a titolo collaborativo a Pubbliche Amministrazioni, Ordini e Collegi professionali, Associazioni di categoria. Dato atto che la regolamentazione dell'attività edilizia è competenza dell'Amministrazione Comunale, questa Direzione non può esprimersi sulla correttezza o meno di singole pratiche, che non possono essere sottratte alla esclusiva responsabilità dell'autorità comunale competente.

Pertanto non è possibile esprimersi sul caso, in sintesi descritto, che ha avuto un'attività edilizia sviluppata per oltre trent'anni (Concessione Edilizia n. 946 del 19/10/1990 e più varianti in corso d'opera) in quanto, appunto, specifico.

A fini collaborativi, in merito al tema "restituzione del contributo di costruzione", è comunque possibile evidenziare le seguenti generiche indicazioni:

*- "...per costante giurisprudenza, nel caso in cui il privato rinunci o non utilizzi il permesso di costruire, ovvero quando sia intervenuta la decadenza del titolo edilizio, sorge in capo alla Pubblica Amministrazione, anche ai sensi dell'art. 2033 o dell'art. 2041 c.c., l'obbligo di restituzione delle somme corrisposte a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione e, conseguentemente, il diritto del privato a pretenderne la restituzione. Il contributo concessorio, infatti, è strettamente connesso all'attività di trasformazione del territorio e, quindi, ove tale circostanza non si verifichi, il relativo pagamento risulta privo della causa dell'originaria obbligazione di dare, cosicché l'importo versato va restituito. La giurisprudenza è concorde pure nel ritenere che il diritto alla restituzione sorge non solamente nel caso in cui la mancata realizzazione delle opere sia totale, ma anche ove il permesso di costruire sia stato utilizzato solo*



*parzialmente, tenuto conto che sia la quota degli oneri di urbanizzazione, che la quota relativa al costo di costruzione sono correlati, sia pur sotto profili differenti, all'oggetto della costruzione, per cui l'avvalimento solo parziale delle facoltà edificatorie comporta il sorgere, in capo al titolare, del diritto alla rideterminazione del contributo ed alla restituzione della quota di esso che è stata calcolata con riferimento alla porzione non realizzata" (Consiglio di Stato, sez. IV – 7 marzo 2018, n. 1475).*

- per il calcolo degli oneri e il contributo sul costo di costruzione "a consuntivo", cioè riferito alle sole opere realizzate, occorre pertanto quantificare la parte da restituire, sottraendo quella quantificata "a consuntivo" dall'importo già pagato, applicando gli interessi legali soltanto sulla somma prevista in restituzione;

- il diritto alla restituzione degli oneri e il costo di costruzione non più dovuti è soggetto alla prescrizione di durata decennale, in quanto regola generale prevista dall'art. 2946 del Codice Civile;

- *"La decorrenza del termine di prescrizione decennale relativo alla restituzione di somme pagate a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione va poi calcolata partendo dal momento in cui il diritto al rimborso può essere effettivamente esercitato dal privato in applicazione di un principio generale di cui all'art. 2935 c.c. Di conseguenza, il diritto di credito del titolare di una concessione edilizia non utilizzata di ottenere la restituzione di quanto corrisposto per oneri di urbanizzazione, decorre non dalla data del rilascio dell'atto di assenso edificatorio, bensì dalla data in cui il titolare comunica all'Amministrazione la propria intenzione di rinunciare al titolo abilitativo o dalla data di adozione da parte dell'amministrazione medesima del provvedimento che dichiara la decadenza del permesso di costruire per scadenza dei termini iniziali o finali" (Consiglio di Stato, sez. IV – 11 gennaio 2021, n. 349)*

Pertanto sul caso sottoposto sarà da valutare se siano decorsi i dieci anni dalla fine dei lavori o dalla scadenza del titolo edilizio (art.4 della legge 10/1977 e poi art.15 del DPR n.380/2001) e il privato abbia ancora diritto a richiedere la restituzione del contributo di costruzione non utilizzato.

Quanto sopra viene espresso a titolo collaborativo, fermo restando che ogni decisione in merito spetta all'amministrazione comunale chiamata per legge ad esprimersi.

Distinti Saluti

*Il Dirigente del Settore  
(arch. Alessandro Mola)*

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*

Referenti:

Arch. Ivo Ceresa tel. 011 432 2742

Dott. Antonio Trifirò tel. 011 432 4162