

**EDILIZIA ED URBANISTICA: Permesso di costruire - In sanatoria - Oneri di urbanizzazione e/o concessori - Determinazione - Canone *tempus regit actum* - Va applicato.**

**Cons. Stato, Sez. IV, 9 gennaio 2023, n. 279**

*“[...] nella materia del pagamento degli oneri concessori relativi ad un titolo in sanatoria trovi applicazione il canone *tempus regit actum*, perché è soltanto con l'adozione del provvedimento di sanatoria che il manufatto diviene legittimo e concorre alla formazione del carico urbanistico che costituisce il presupposto sostanziale del pagamento del contributo [...], con la conseguenza che l'importo degli oneri concessori va determinato secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo in sanatoria e non in relazione a quello della presentazione della domanda [...]”*

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

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

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza del giorno 16 novembre 2022, tenuta da remoto ai sensi dell'art. 87, comma 4 *bis*, c.p.a., il consigliere Alessandro Verrico;

Viste le istanze di passaggio in decisione degli avvocati Claudio Coppacchioli e Elena Conte;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

**FATTO e DIRITTO**

1. L'oggetto del giudizio è rappresentato dal provvedimento prot. 4872/1999 del 18 novembre 1999 del Comune di Fiumicino che ha invitato la società La Capannina S.r.l. al versamento dell'acconto degli oneri concessori *ex l. n. 724/94* per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria relativamente all'abuso edilizio di un immobile destinato a stabilimento balneare sito in Fiumicino, località Maccarese, Via Monti dell'Ara snc.

2. Al riguardo occorre premettere in punto di fatto che:

*i)* in data 27 febbraio 1995 la società La Capannina, titolare di uno stabilimento balneare sito in Fiumicino, località Maccarese, Via Monti dell'Ara snc, presentava domanda di concessione in sanatoria *ex n. 724/1994*;

*ii)* in data 18 novembre 1999 veniva emesso il provvedimento impugnato, poi notificato in data 2 dicembre 1999, con il quale si invitava La Capannina s.r.l. a versare entro sessanta giorni l'importo determinato in lire 173.857,247 a titolo di acconto degli oneri concessori;

*iii)* la società La Capannina aveva dichiarato di aver ultimato nell'anno 1975 le opere per le quali era stata presentata domanda di condono;

iv) in data 27 gennaio 2000 la società La Capannina notificava l'impugnazione del 3. provvedimento emesso dal Comune di Fiumicino.

In particolare con ricorso al T.a.r. del Lazio (r.g. n. 2913/2000) la Capannina s.r.l. impugnava il provvedimento in oggetto eccependo:

a) *“Violazione art. 39 comma 9 della L. n. 724/94, con riferimento agli art. 37 comma 2 e 3 della L. n. 47/85, agli art. 5,6 e 10 della L. 10/77 e dell'art. 9 della L. Regionale del Lazio n. 76/85, nonché l'eccesso di potere per travisamento dei fatti e difetto di istruttoria”*. La ricorrente sosteneva che la l. n. 724/94 non contenesse alcuna disposizione specifica in ordine ai criteri di determinazione del contributo di concessione; inoltre affermava che le opere oggetto di condono, essendo state realizzate in data antecedente all'entrata in vigore della l. n. 10/77 (disciplina che introduceva il rilascio della concessione a titolo oneroso), dovessero essere soggette ad un contributo in misura non superiore a quello previsto per le opere di urbanizzazione. In particolare il calcolo corretto avrebbe dovuto considerare l'applicazione di un coefficiente pari allo 0,1 del costo delle opere di urbanizzazione e, segnatamente lire 63.000 per mc.

4. Il T.a.r. Lazio con la sentenza segnata in epigrafe ha respinto il ricorso ritenendo non meritevoli di accoglimento le censure sollevate con l'unico motivo di gravame.

Richiamando la propria giurisprudenza sul punto, il predetto tribunale ha chiarito che la mancanza di una motivazione specifica in ordine al calcolo effettuato dall'Amministrazione non rappresenta un motivo di illegittimità del provvedimento relativo alla determinazione degli oneri concessori, in quanto tali somme *“risultano da un mero calcolo materiale”* effettuato *“sulla base di puntuali indicazioni normative, senza che in proposito residui un margine di discrezionalità”*. Ha concluso affermando che debbano essere applicate le tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo in sanatoria e non quelle in vigore al momento della commissione dell'abuso, come richiesto dalla ricorrente; ha infine escluso il verificarsi della prescrizione, non essendo interpretabile per analogia l'art. 35, comma 18, l. n. 47/1985.

5. Avverso la citata sentenza l'originario ricorrente ha proposto appello richiamando le argomentazioni del ricorso di primo grado e censurando la sentenza per *“Omesso e, non corretto esame degli atti e documenti di causa, errata applicazione, violazione di legge, insufficienza e contraddittorietà della motivazione, manifesta irragionevolezza”*.

In particolare, secondo l'appellante, il T.a.r. avrebbe omesso di considerare l'effettiva portata della richiesta della ricorrente, la quale non aveva contestato i calcoli effettuati dal Comune, bensì l'applicabilità alla fattispecie in oggetto della tabella C allegata alla l. n. 724/94. Invero, considerato che detta legge non prevedeva alcuna disposizione specifica circa i criteri di determinazione del

contributo richiesto e che le opere oggetto di condono erano state realizzate nel 1975, il calcolo avrebbe dovuto essere effettuato ai sensi dell'art. 37, commi 2 e 3, della l. n. 47/1985. L'appellante ha quindi insistito sull'applicabilità di una eccezione al regime ordinario previsto per gli abusi dalla l. n. 724/94 in riferimento al calcolo degli oneri concessori che sarebbe, nel caso di specie, quello stabilito dalla l. n. 47/1985, suffragata dalla previsione della legge regionale del Lazio n. 76/1985, per le opere realizzate dopo il 1° settembre 1967 e prima del 30 gennaio 1977.

6. Si è costituito il Comune di Fiumicino, il quale con memoria del 18 aprile 2016 si è opposto all'appello e ne ha chiesto l'integrale rigetto.

7. Nel corso del giudizio di appello:

i) la Sezione, con l'ordinanza n. 1438 del 22 aprile 2016, ha respinto l'istanza cautelare proposta dall'appellante;

ii) il Comune di Fiumicino, in data 20 maggio 2022, si è costituito con un nuovo difensore;

iii) l'appellante ed il Comune di Fiumicino hanno depositato rispettivamente memorie difensive, insistendo nelle proprie difese e replicando alle deduzioni avversarie (in particolare, in data 14 e 25 ottobre 2022 La Capannina srl e in data 14 ottobre 2022 il Comune).

8. Alla pubblica udienza del 16 novembre 2022 la causa è stata trattenuta in decisione.

9. L'unico motivo di censura della sentenza proposto è infondato e non merita accoglimento.

9.1. Preliminarmente sul punto rileva l'orientamento venutosi a consolidare con riferimento all'onere motivazionale a carico del Comune secondo cui *“costituisce ius receptum, dal quale non è ragione di discostarsi, la circostanza che i principi sulla motivazione del procedimento amministrativo sanciti dalla L. n. 241 del 1990 non si applicano ai provvedimenti con cui si richiede il pagamento degli importi dovuti per il rilascio di titoli edilizi, data la natura obbligatoria del rapporto. La richiesta di conguaglio, pertanto, risulta “sufficientemente motivata attraverso il richiamo ai prestabiliti parametri utilizzati” trattandosi di attività vincolata, consistente in operazioni meramente matematiche”* (Cons. Stato, Sez. VI, 7 gennaio 2021, n. 207; cfr. *id.*, 2 luglio 2019, n. 4514).

9.2. Peraltro la cifra calcolata dal Comune non è oggetto di contestazione in quanto il ricorso verte esclusivamente sull'applicabilità al caso di specie dei criteri di calcolo della tabella C, allegata alla l. n. 724/1994.

In particolare l'art. 39, comma 9, della predetta legge, richiamando la tabella C, specifica chiaramente le modalità con cui deve avvenire il calcolo delle somme da versare a titolo di anticipazione degli oneri concessori per l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria, prevedendo il pagamento, per i Comuni con numero di abitanti compreso tra un numero di 20.000 e

di 100.000 (come quello di specie), di un importo pari a lire 90.000 per mq, per la realizzazione di nuove costruzioni o ampliamenti, alla quale vanno aggiunti gli interessi di mora nella misura del 10% annuo *ex art. 39, comma 10, della medesima legge.*

9.3. La circostanza che il manufatto abusivo sia stato realizzato nel 1975 non comporta l'applicazione di criteri di calcolo differenti e derogatori rispetto a quelli contemplati dalla l. n. 724/1994, tenuto conto che ai fini del calcolo degli oneri concessori devono essere applicate le tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

In questo senso è infatti orientamento consolidato quello secondo cui nella materia del pagamento degli oneri concessori relativi ad un titolo in sanatoria trovi applicazione il canone *tempus regit actum*, perché è soltanto con l'adozione del provvedimento di sanatoria che il manufatto diviene legittimo e concorre alla formazione del carico urbanistico che costituisce il presupposto sostanziale del pagamento del contributo (Cons. Stato, sez. II, 27 aprile 2020, n. 2680), con la conseguenza che l'importo degli oneri concessori va determinato secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio del titolo in sanatoria e non in relazione a quello della presentazione della domanda (Cons. Stato, sez. II, 19 febbraio 2021, n. 1485; *id.*, 27 aprile 2020, n. 2667).

10. In conclusione l'appello deve essere respinto.

11. Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello (r.g. n. 1408/2016), come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna l'appellante al pagamento delle spese del presente grado di giudizio, nella misura di euro 2.000,00 (duemila/00), oltre accessori di legge se dovuti, in favore del Comune di Fiumicino.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio tenuta da remoto ai sensi dell'art. 87, comma 4 *bis*, c.p.a., in data 16 novembre 2022, con l'intervento dei magistrati:

Carlo Saltelli, Presidente

Francesco Gambato Spisani, Consigliere

Alessandro Verrico, Consigliere, Estensore

Raffaello Sestini, Consigliere

Ugo De Carlo, Consigliere

IL SEGRETARIO