

Aziende e leggi

Risponde l'avvocato Andrea Romano,

Network Legale Integrato - Milano

468 - EDILIZIA, QUANTE VOLTE DEVO PAGARE GLI ONERI?

Sono un imprenditore edile. Dopo aver ottenuto una concessione edilizia per un intervento, ho pagato acconti sui dovuti oneri; successivamente, a seguito di trattative per la permuta del suolo con altra area comunale, è stato sottoscritto accordo transattivo, salva la compensazione degli oneri concessori con quelli relativi al nuovo permesso. Mi sono stati richiesti gli oneri per il nuovo intervento, ma con calcolo attuale e nonostante l'urbanizzazione fosse già attuata. Posso oppormi?

Lettera firmata

La giurisprudenza ritiene che l'accordo transattivo come il Suo rappresenti sempre "l'incontro di volontà delle parti contraenti nell'esercizio dell'autonomia negoziale retta dal codice civile": quindi tale accordo, prevedendo il pagamento degli oneri di urbanizzazione salva la compensazione per le somme già versate allo stesso titolo in occasione del precedente permesso di costruire non attuato, è corretto. Inoltre l'art. 1 l. 28/01/77 n. 10 ha introdotto, salve eccezioni, il principio della onerosità delle concessioni edilizie. In altre parole gli oneri di urbanizzazione stabiliti in via generale sono dovuti sempre, senza considerare la eventuale già avvenuta urbanizzazione della zona dell'intervento, in quanto detti oneri soddisfano "l'esigenza della partecipazione patrimoniale dei privati interessati al pregiudizio economico gravante sulla collettività comunale per effetto della trasformazione del territorio". Infine è corretto anche il computo degli oneri al momento del rilascio della nuova concessione: viene in rilievo, per determinare la misura di tali oneri, lo specifico carico urbanistico sussistente in riferimento al luogo ed al momento della nuova domanda edilizia.

