

**L'obbligo di contribuzione cambia se deriva da una convenzione**

---

**TAR Lombardia, Milano, Sez. II, sentenza n. 1985 del 9 settembre 2022**

Il TAR Milano ricorda che gli impegni assunti in sede convenzionale - al contrario di quanto si verifica in caso rilascio del singolo titolo edilizio, in cui gli oneri di urbanizzazione e di costruzione a carico del destinatario sono collegati alla specifica trasformazione del territorio oggetto del titolo, con la conseguenza che ove, in tutto o in parte, l'edificazione non ha luogo, può venire in essere un pagamento indebito fonte di un obbligo restitutorio - non vanno riguardati isolatamente, ma vanno rapportati alla complessiva remuneratività dell'operazione, che costituisce il reale parametro per valutare l'equilibrio del sinallagma contrattuale e, quindi, la sostanziale liceità degli impegni assunti (Cons. Stato, IV, 15 febbraio 2019, n. 1069).

La causa della convenzione urbanistica, e cioè l'interesse che l'operazione contrattuale è diretta a soddisfare, quindi, va valutata non con riferimento ai singoli impegni assunti, ma con riguardo alla oggettiva funzione economico-sociale del negozio, in cui devono trovare equilibrata soddisfazione sia gli interessi del privato sia quelli della pubblica amministrazione (Con. Stato, Sez. V, 26 novembre 2013, n. 5603).

Pertanto il principio generale, secondo cui l'obbligo di contribuzione è indissolubilmente correlato all'effettivo esercizio dello *ius aedificandi*, non vale rispetto ai casi in cui la partecipazione agli oneri di urbanizzazione costituisce oggetto di un'obbligazione non già imposta *ex lege*, ma assunta contrattualmente nell'ambito di un rapporto di natura pubblicistica correlato alla pianificazione territoriale (Cons. Stato, sentenza n. 6339 del 12 novembre 2018).

Questi i principi affermati in linea generale, salvo che il TAR opera un'ulteriore distinzione giacché nel caso specifico non è stata sottoscritta una convenzione urbanistica, ma un atto unilaterale d'obbligo, il cui contenuto concreto si allontana da quello convenzionale tipico (in quanto si limita a regolamentare la funzione insediativa e contiene la disciplina della futura destinazione degli immobili) ed è tale da consentire di giungere a conclusione per cui:

“ la richiesta di parte ricorrente deve seguire le regole proprie della domanda di restituzione legata alla mancata realizzazione di opere previste nel titolo edilizio, con la conseguenza che il mancato utilizzo, anche parziale del permesso di costruire, comporta per l'Amministrazione ex art. 2033 c.c. o comunque ex art. 2041 c.c. l'obbligo di restituzione delle somme corrisposte per gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione. A tale obbligo corrisponde il diritto del privato a pretenderne la restituzione; con la precisazione che il diritto alla restituzione sorge non solo nel caso in cui la mancata realizzazione delle opere sia totale, ma anche ove il permesso di costruire sia stato utilizzato solo parzialmente, come nel caso in esame. (Cons. Stato, sentenza n. 349 del 2021; Cons. Stato, Ad. Plen., 30 agosto 2018, n. 12; T.A.R. Lombardia - Brescia, n. 426 del 2 maggio 2019; T.A.R. Lombardia, sez. II, 7 gennaio 2016, n. 12)”

Il testo della sentenza è consultabile su: [www.giustizia-amministrativa.it](http://www.giustizia-amministrativa.it)

