



# COMUNE DI DECIMOMANNU

**SETTORE :**

**Settore IV**

**Responsabile:**

**Saba Patrizia**

**DETERMINAZIONE N.**

**1241**

**in data**

**09/12/2015**

**OGGETTO:**

**RIMBORSO ONERI CONCESSORI VERSATI IN ECCEDENZA.**

**ORIGINALE**

## II RESPONSABILE DEL IV SETTORE

VISTO il Decreto Sindacale n. 09 del 23.10.2014 di conferimento dell'incarico di posizione organizzativa relativa al IV Settore;

PREMESSO che:

- in data 22 luglio 2008 veniva stipulata la convenzione di lottizzazione denominata "Cadoni";
- l'art. 12 di detta convenzione prevede che *"I contributi afferenti agli oneri di urbanizzazione secondaria sono a carico dei lottizzanti, mentre quelli relativi al costo di costruzione saranno versati dall'avente diritto alla concessione edilizia e pagati nei modi e nei tempi stabiliti. Al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria i proprietari, o aventi causa, hanno costituito cauzione con Atto di Fideiussione (...) in misura pari alla spesa prevista nel piano finanziario; l'importo della fideiussione sarà aggiornato annualmente secondo l'indice ISTAT."*
- In data 11.11.2014 la soc. Fra.mon srl ha presentato istanza di rimborso degli oneri di urbanizzazione secondaria con riferimento al citato art. 12 della convenzione di lottizzazione;
- In data 14.4.2015 veniva richiesto il pagamento di detti oneri ai sigg.ri lottizzanti i quali, a mezzo del proprio legale avv. Hiram Cossu, comunicavano che *"pur rimanendo inalterato il rapporto di debito nei confronti dell'ente, il trasferimento del diritto di proprietà ha determinato la sostituzione del soggetto tenuto a corrispondere gli oneri di urbanizzazione, soggetto che viene identificato, **per relationem**, in base alla titolarità del diritto"* facendo riferimento a principi consolidati di giurisprudenza e in particolare alla sentenza della Cassazione civile, sezione III, 15.5.2007 n. 11196;

ESAMINATA dunque tale sentenza e richiamata altresì la sentenza del Tar Sardegna Cagliari, Sezione II, 2.04.2013 n. 263, la quale afferma che *"l'obbligazione di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, assunta dal lottizzante con la stipula della convenzione di lottizzazione edilizia è **propter rem**, nel senso che l'adempimento di essa può essere richiesto non solo a colui che tale convenzione ha stipulato, ma anche a colui, se soggetto diverso, che richiede la concessione edilizia* (vedi Cassazione civile Sez. I, 20.012.1994 n. 10947; nonché Cassazione civile Sez II, 26.11.1998, n. 6382), *ovvero nel senso che colui che realizza opere di trasformazione edilizia ed urbanistica, valendosi della concessione edilizia rilasciata al suo dante causa, ha nei confronti del comune gli stessi obblighi che gravano sull'originario concessionario, ed è con quest'ultimo solidalmente obbligato per il pagamento degli oneri di urbanizzazione* (vedi Cassazione civile, sez. III, 17.06.1996, n. 5541). *L'obbligazione non si trasferisce però all'acquirente degli edifici realizzati dal costruttore, proprio perché solo quest'ultimo ha utilizzato il titolo edilizio il cui rilascio implicava l'accollo ex lege dell'obbligazione di realizzazione o completamento delle opere di urbanizzazione* (TAR Sardegna, Sezione II, n. 2247 del 18.12.2009)", la sottoscritta ha comunicato con nota del 3.9.2015 a tutti i soggetti che hanno realizzato interventi edilizi nella lottizzazione Cadoni il diniego al rimborso;

POSTO che:

- nel corso del 2010, prima del rilascio di qualsiasi titolo ad edificare nella lottizzazione, il Consiglio comunale ha approvato l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- in sede di rilascio delle concessioni edilizie, l'ufficio ha determinato il contributo da versare a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione utilizzando i valori deliberati nel 2010;

RILEVATO che la convenzione di lottizzazione non prevedeva alcuna clausola "salvo conguaglio" e pertanto è stato posto un quesito **circa l'applicazione dell'aggiornamento dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria a concessioni edilizie rilasciate in piano di lottizzazione di iniziativa privata** attraverso il portale dell'Associazione Sarda Enti Locali (ASEL), di cui questo Ente è socio;

VISTO il parere rilasciato dall'avv. Antonio Nicolini attraverso il predetto portale dell'ASEL il quale testualmente recita:

*"Il quesito sottoposto dall'Ente locale attiene alla possibilità di aggiornamento degli oneri di urbanizzazione in assenza di specifica clausola di riserva di conguaglio per il caso di successiva delibera di aggiornamento delle tabelle parametriche.*

*In proposito, il principio cui occorre aver riguardo è quello del "**tempus regit actum**", secondo il quale ogni atto deve trovare il proprio regime giuridico di riferimento nella disciplina in vigore nel tempo in cui è stato posto in essere.*

*Ora, posto che la convenzione di lottizzazione "anticipa" i singoli interventi edilizi e che l'entità dei contributi da versare a tale titolo è determinata dalla convenzione medesima, ne deriva che l'amministrazione – così come il privato – sarà tenuta a dare attuazione alle prescrizioni in essa contenute senza poter modificare unilateralmente alcuna delle disposizioni che costituiscono parte integrante del regime urbanistico impresso all'area oggetto della lottizzazione, compresa la quantificazione dei vincoli economici di cui si discorre.*

*Pertanto, stante la mancanza di una clausola "salvo conguaglio" – che, all'evidenza, avrebbe esercitato un sostanziale effetto preclusivo del generale principio sopra menzionato – la determinazione dei costi di urbanizzazione secondaria e di costruzione dovrà operarsi esclusivamente sulla scorta di quanto previsto nella convenzione di lottizzazione, senza che possa assumere rilievo alcuno la circostanza che l'aggiornamento abbia avuto luogo prima del rilascio di qualsivoglia titolo edificatorio (sul punto, tra le tante, Consiglio di Stato – Sezione Quarta – sentenza n. 2473/2014)."*

DATO ATTO che l'Ufficio, recependo detto parere, ha provveduto a rideterminare gli oneri concessori dovuti da tutti coloro che hanno realizzato intervento edilizio nella lottizzazione Cadoni;

Ritenuto di dover provvedere al rimborso delle somme versate e non dovute, come da allegato alla presente che si esclude dalla pubblicazione in quanto contenente dati personali e/o sensibili ai sensi del D. Lgs. 196/2003;

RITENUTO altresì di impegnare la somma complessiva di € 27.343,77 nel seguente modo:

- € 20.660,05 al capitolo 29157/513/2015
- € 6.683,72 al capitolo 9130/10/2015;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 31/07/2015 di approvazione del Bilancio di previsione 2015, del Bilancio Pluriennale 2015/2017 e della Relazione Previsionale e Programmatica 2015/2017;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 105 del 12.11.2015 relativa all'approvazione del Peg 2015 per l'anno 2015;

VISTO il vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei servizi;

ACQUISITI preventivamente i seguenti pareri :

- PARERE DI REGOLARITA' TECNICA AMMINISTRATIVA (ai sensi dell'art. 2 del regolamento comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal d.l. n. 174/2012, convertito in l. n. 213/2012):

Il Responsabile del IV Settore, ing. Patrizia Saba giusto Decreto Sindacale n. 09/2014, esprime parere favorevole sulla proposta n. 1303 del 03.12.2015 attestandone la correttezza, la regolarità e la legittimità perché conforme alla normativa di settore e alle norme generali di buona amministrazione. Assicura, inoltre, la convenienza e l'idoneità dell'atto a perseguire gli obiettivi generali dell'Ente e quelli specifici di competenza assegnati.

Il Responsabile del IV Settore

ing. Patrizia Saba

- PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E ATTESTAZIONE DI COPERTURA FINANZIARIA (ai sensi dell'art. 3 del regolamento comunale sui controlli e artt. 49 e 147 del TUEL, come modificati dal d.l. n. 174/2012, convertito in l. n. 213/2012):

Il Responsabile del III Settore dott. Mauro Dessì, giusto decreto sindacale n. 09/2014, esprime parere favorevole sulla proposta n. 1303 del 03.12.2015 attestandone la regolarità e il rispetto dell'ordinamento contabile, delle norme di finanza pubblica, del regolamento di contabilità, la corretta imputazione, la disponibilità delle risorse, il presupposto giuridico, la conformità alle norme fiscali, l'assenza di riflessi diretti e/o indiretti pregiudizievoli finanziari, patrimoniali e di equilibrio di bilancio.

Il Responsabile del III Settore

dott. Mauro Dessì

## DETERMINA

Per i motivi detti in premessa che formano parte integrante e sostanziale del presente atto:

- di provvedere al rimborso delle somme versate e non dovute, come da allegato alla presente che si esclude dalla pubblicazione in quanto contenente dati personali e/o sensibili ai sensi del D. Lgs. 196/2003;
- di impegnare la somma complessiva di € 27.343,77 nel seguente modo:
  - o € 20.660,05 al capitolo 29157/513/2015
  - o € 6.683,72 al capitolo 9130/10/2015;
- Di liquidare la somma complessiva di € 27.343,77 secondo le indicazioni contenute nell'allegato alla presente precedentemente citato.

Il Responsabile del IV Settore

ing. Patrizia Saba

ORIGINALE

**ATTESTATO DI COPERTURA**

**Oggetto: RIMBORSO ONERI CONCESSORI VERSATI IN ECCEDENZA.**

---

Anno	Capitolo	N.impegno	Sub	Descrizione	Importo
2015	9130	1241	2	RIMBORSO ONERI CONCESSORI VERSATI IN ECCEDENZA.	6.683,72
2015	29157	1241	1	RIMBORSO ONERI CONCESSORI VERSATI IN ECCEDENZA.	20.660,05

***VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA  
(art. 151 comma 4 D.Lgs. 267 del 18 Agosto 2000)***

**Decimomannu, 09/12/2015**

***II RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO***

***Mauro Dessi***

***CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE***

**Si dichiara che la presente determinazione verrà affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal giorno 09/12/2015 al 24/12/2015 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 – comma 1, della L.R. n. 38/1994 e ss.mm.ii..**

**Il Responsabile del I Settore**

***DONATELLA GARAU***