

L'edificio resta legittimo anche senza il ritiro del titolo edilizio o il pagamento degli oneri

di Agostino Sola - Avvocato

Il titolo edilizio rilasciato non perde di efficacia per il mancato ritiro dello stesso ovvero per il mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione

Giovedì 23 gennaio 2025

Secondo il TAR Sardegna, il **mancato ritiro della concessione edilizia** e il **mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione** non determinano l'**illegittimità dell'edificazione**. La sentenza n. 941/2024 chiarisce i limiti normativi.

Illegittimità dell'edificazione: il fatto

Il caso all'attenzione della sentenza in commento muove dall'**impugnazione di un'ordinanza di demolizione** relativa alla realizzazione di opere di edilizia **in difetto del prescritto titolo** e **in difformità dall'ottenuta autorizzazione paesaggistica**.

La difesa del ricorrente, tuttavia, era volta a sostenere che le opere realizzate fossero state, in realtà, eseguite sulla scorta, oltre che del **necessario nulla osta paesaggistico**, anche di un'**efficace licenza edilizia**, però **mai ritirata** presso gli uffici comunali e per la quale mai sono stati pagati i relativi **oneri di urbanizzazione**.

All'esito del giudizio il TAR ha riconosciuto che il fabbricato in questione fosse stato realizzato sulla base di un'**efficace licenza edilizia**, non potendosi ritenere illegittima l'edificazione soltanto per non avere provveduto al ritiro della concessione edilizia e al pagamento dei relativi oneri. Così **annullando gli atti impugnati** con i quali è stata intimata la demolizione integrale dell'edificio sull'erroneo presupposto della sua totale abusività, viceversa esclusa dalla dianzi evidenziata efficacia del titolo.

Il mancato ritiro o il mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione

La questione giuridica sottesa alla sentenza in commento è quella relativa alle **conseguenze sulla legittimità edilizia** di un'opera realizzata senza che si sia provveduto al ritiro della concessione edilizia e al pagamento dei relativi oneri.

Nel caso all'attenzione del TAR Cagliari si è **escluso** che l'edificazione fosse avvenuta in **assenza di un efficace titolo edilizio**, in quanto, come indicato, il titolo edilizio era stato adottato dal Comune **ma non era stato ritirato dall'interessato**, con il conseguente mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione. Interviene a risolvere la questione l'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (la disciplina normativa applicabile alla fattispecie *ratione temporis*) con la quale si prevede che **"Il mancato versamento del contributo nei termini di cui al precedente art. 11 [gli oneri di urbanizzazione, ndr] comporta:**

- a. *la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;*
- b. *la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;*
- c. *l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b)",*

senza ricollegare al **mancato pagamento degli oneri**, neppure in termini impliciti, **alcuna inefficacia** del titolo stesso.

La disciplina odierna

Ad oggi, la disciplina di riferimento è data dall'art. 42 d.P.R. n. 380/2001 a mente del quale: **"...il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione [...]** comporta:

- a. *l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;*

- b. *l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*
- c. *l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni".*

Neppure l'attuale disciplina di riferimento prevede, dunque, che dal mancato pagamento degli oneri, neppure in termini impliciti, derivi **l'inefficacia del titolo stesso**.

[Illegittimità dell'edificazione: la giurisprudenza sul tema](#)

La pronuncia in commento si inserisce tra le pronunce rese sul tema, confermando che il titolo edilizio è **automaticamente efficace sin dal suo rilascio**, senza che i suoi effetti trovino ostacolo nel mancato ritiro e/o nel mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione. In tal senso, ad esempio, si possono indicare TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 14 novembre 2017, n. 2173; TAR Lazio, Latina, Sez. I, 10 ottobre 2011, n. 788.

Articolo tratto da *Teknoring*