

# Riduzione degli oneri di urbanizzazione: possibile se l'intervento non è esplicitamente previsto?

---

*Alfonsina Capone*

*Gli oneri di urbanizzazione sono i contributi economici richiesti dai Comuni per gli interventi edilizi che comportano un aumento del consumo di suolo e la necessità di infrastrutture e servizi pubblici. Una recente sentenza del Tar Lombardia (n. 1890/2024) ha chiarito le circostanze in cui non si applicano riduzioni sugli oneri di urbanizzazione e sottolineato l'importanza dei criteri stabiliti a livello locale.*

## Gli Oneri di Urbanizzazione tra manutenzione e ristrutturazione

Spesso quando si effettuano lavori edili, si parla di ristrutturazione e manutenzione straordinaria in modo errato, incorrendo in una confusione tale da non comprendere in quale categoria rientrino effettivamente le lavorazioni richieste.

Per interventi di **manutenzione** si intendono quelle lavorazioni atte a mantenere in buono stato e in perfetta funzionalità l'edificio (inteso sia come involucro e sia dal punto di vista degli elementi impiantistici e strutturali) esistente, mentre di interventi di **ristrutturazione** si parla qualora si voglia cambiare l'organizzazione degli spazi, degli impianti e della struttura con riferimento sempre ad un fabbricato preesistente.

A differenza della manutenzione (ordinaria e straordinaria che sia), **quando si effettuano degli interventi lavori di ristrutturazione, riqualificazione o adeguamento di edifici esistenti si deve affrontare la questione degli oneri di urbanizzazione**, ossia il versamento di contributi economici, per l'entità stabilita dalle amministrazioni comunali, da parte dei privati (persone fisiche o giuridiche) per la realizzazione di interventi edilizi che comportano un aumento del consumo di suolo, una variazione del carico urbanistico ovvero della necessità di intervenire sulle infrastrutture e servizi pubblici presenti in zona.

Essi sono stati introdotti dalla [Legge 10/1977](#) che ha istituito il contributo concessorio, per essere in seguito modificati, integrati ed estesi con il **DPR 380/2001** e la **Legge 106/2011**.

Essi si dividono in due categorie:

- oneri di urbanizzazione primaria, ossia l'aliquota di tributi che comprende tutti i maggiori costi per la realizzazione o l'adeguamento (ovvero l'ammortamento e la manutenzione) di reti infrastrutturali primarie, come strade residenziali, parcheggi, fognature, reti idriche, impianti per la distribuzione di energia e gas, illuminazione pubblica e aree verdi attrezzate, fondamentali allo sviluppo delle aree urbane;
- gli oneri di urbanizzazione secondaria, riguardano invece il contributo che il singolo intervento partecipa per la realizzazione o l'ampliamento e la gestione di strutture di pubblico interesse a servizio dell'area di influenza, includendo tra queste anche le opere inerenti agli impianti per lo smaltimento dei rifiuti, la bonifica di aree inquinate e ogni altra attività di gestione ambientale o del rischio naturale.

Il calcolo degli oneri di urbanizzazione non è un processo semplice e solitamente sono calcolati in base al volume da edificare, le cui aliquote vengono stabilite dalle singole amministrazioni comunali, che adottano specifici tariffari di riferimento.

In generale, per definire tali costi, si tengono in considerazione i seguenti fattori:

- la dimensione del Comune, con tariffe che variano in base alla popolazione, distinguendo tra Comuni con meno o più di 50.000 abitanti;
- la destinazione d'uso dell'immobile, prevedendo differenze tra le varie tipologie di edifici (residenziali, commerciali, agricoli, industriali, etc.);
- la zona urbanistica individuata dal Comune, con oneri generalmente inferiori per le aree rurali e suburbane rispetto a quelle urbane;
- la volumetria o la superficie dell'edificio, che influenzano direttamente l'importo della tassazione;
- la pianificazione urbanistica contenuta nel Piano Urbanistico Comunale, considerando gli interventi di urbanizzazione già completati, in corso o previsti per il futuro (Piano degli Interventi).

A fornire delle delucidazioni chiare in merito all'applicazione degli oneri di urbanizzazione a seguito di lavorazioni edilizie è la **sentenza del Tar Lombardia n. 1890/2024**.

## Quando le riduzioni degli oneri non si applicano

Il Tar della Lombardia ha respinto il ricorso avverso il Comune di Milano, riguardo alla richiesta di riduzione degli oneri di urbanizzazione per un intervento edilizio effettuato nell'ambito del Piano Casa (legge regionale n. 4/2012).

Nel 2013, il ricorrente aveva presentato al comune di Milano una dichiarazione di inizio attività (DIA) per la creazione di una nuova unità immobiliare nel quarto piano di un edificio. L'intervento, realizzato utilizzando il patrimonio edilizio esistente, rientrava nelle casistiche previste dalle disposizioni di legge sul Piano Casa. In particolare si ricorda che, in base alla delibera del consiglio comunale di Milano n. 73/2007, l'amministrazione prevedeva l'applicazione delle riduzioni sugli oneri di urbanizzazione.

Nel 2019, il Comune di Milano aveva comunicato che le riduzioni richieste dalla ricorrente non erano ammissibili per l'intervento in questione, poiché non rispondevano ai criteri stabiliti dalla delibera n. 73/2007, chiedendo il pagamento di una somma come conguaglio sugli oneri di urbanizzazione.

Il ricorrente ha impugnato il provvedimento comunale, sostenendo che l'intervento dovesse essere considerato come "nuova costruzione" e che le riduzioni previste dalla delibera 73/2007 si sarebbero dovute applicare anche a tale tipologia di intervento. Nello specifico, si è contestato la condizione stabilita dalla delibera che prevede la riduzione degli oneri solo per interventi che adottano sistemi di riscaldamento centralizzato in edifici con più di quattro unità abitative, argomentando come il riscaldamento autonomo della sua nuova unità immobiliare fosse la soluzione più efficiente dal punto di vista energetico, rispetto al sistema centralizzato già esistente nel condominio.

Il Tribunale ha rigettato il ricorso, sottolineando che la delibera n. 73/2007 stabilisce in modo chiaro come le riduzioni sugli oneri di urbanizzazione siano applicabili esclusivamente a interventi di nuova costruzione o ristrutturazione che prevedano l'adozione di sistemi di riscaldamento centralizzato in edifici con più di quattro unità. **Sebbene l'intervento fosse realizzato ai sensi del Piano Casa, il Tar ha rilevato che la norma, per come formulata, non prevedeva eccezioni per gli interventi in edifici esistenti anche nel caso in cui vi sia la possibilità dimostrata di realizzare interventi più efficienti di quelli previsti.**

Inoltre, il Tribunale ha confermato che la scelta dei parametri per l'applicazione delle riduzioni è discrezionale da parte dell'amministrazione e la decisione del Comune di non applicare la riduzione ad altre tipologie di impianti non è stata ritenuta illogica o irragionevole.

Dalla sentenza emerge come le amministrazioni siano sostanzialmente libere di disciplinare arbitrariamente le specifiche condizioni in merito alla gestione degli oneri di urbanizzazione e che la cittadinanza debba strettamente attenersi a quanto deliberato. Emerge infatti dalla sentenza come non sia possibile alcuna libera interpretazione, ossia come l'applicazione per estensione, riferendosi ad interventi analoghi, delle eventuali riduzioni sugli oneri non sia considerabile, anche qualora quelli progettati risultino di fatto migliorativi rispetto a quelli previsti dal legislatore.