

Gli oneri concessori possono essere prescrivibili?

Alfonsina Capone

Gli oneri concessori rappresentano contributi economici che i titolari di permessi di costruire devono versare ai Comuni per coprire i costi legati all'uso del suolo e alla realizzazione delle infrastrutture di urbanizzazione primaria. Tuttavia, la questione della prescrizione degli oneri è spesso oggetto di controversie legali, in particolare, una recente sentenza del Tar Lazio (n. 67/2025) ha annullato un avviso di pagamento emesso dal Comune di Roma, dichiarando l'estinzione del debito per decorsi termini di prescrizione.

Gli oneri concessori inerenti al permesso di costruire

Gli oneri concessori sono dei contributi economici che il committente di un intervento edilizio deve versare al Comune in cui si trova l'immobile, per coprire i costi legati:

- all'utilizzo del suolo;
- alla realizzazione e alla gestione delle opere di urbanizzazione primaria (come strade, illuminazione, fognature, ecc.) che vengono incrementate o modificate per effetto del nuovo carico urbanistico indotto dall'intervento edilizio stesso.

Quindi il pagamento degli oneri concessori è fondamentale per ottenere il titolo abilitativo richiesto per l'intervento edilizio (es. permesso di costruire).

Essi si suddividono principalmente in:

- **gli oneri di urbanizzazione** che riguardano, come anticipato, la realizzazione e il miglioramento delle reti infrastrutturali urbane (strade, reti fognarie, acqua, ecc.) che servono l'area interessata dal permesso di costruire;
- **il costo di costruzione** che fa riferimento alla parte relativa alla realizzazione vera e propria dell'edificio, inteso come costi per l'approvvigionamento dei materiali, il trasporto in sito, il noleggio di attrezzature, la realizzazione di opere edili a regola d'arte, le relative risorse umane impiegate (es. manodopera) e i costi intrinseci ed estrinseci della sicurezza.

Questi oneri nascono con la **Legge 10/1977**, che introdusse la concessione edilizia, da cui deriva la definizione di oneri concessori.

La norma principale che disciplina gli oneri è contenuta nel **DPR n. 380/01**, in particolare, l'articolo che regola il pagamento degli oneri concessori è **l'art. 16**. Quest'ultimo stabilisce le modalità di calcolo e i criteri per l'imposizione degli oneri concessori connessi al rilascio del permesso di costruire.

Un dubbio che però spesso si viene a manifestare riguarda la questione della prescrizione di tali oneri. Infatti il ritardato pagamento degli oneri concessori per un permesso di costruire potrebbe essere estinto per prescrizione se non contestato nei tempi giusti dalla pubblica amministrazione. A fornire dei chiarimenti in tal senso è la **sentenza del Tar del Lazio n. 67/2025**.

Oneri concessori e l'estinzione del debito

Il Tar per il Lazio ha emesso con la sentenza n.67/2025 annullando l'avviso di pagamento relativo alle sanzioni per omesso pagamento degli oneri concessori emesso dal Comune di Roma e dichiarando l'estinzione del debito per decorsi termini di prescrizione.

Il ricorso, presentato contro Roma Capitale, riguardava il contenzioso per un avviso di pagamento relativo ad una sanzione amministrativa per ritardato pagamento degli oneri concessori connessi ad un permesso di costruire rilasciato al padre del ricorrente. Il ricorrente ha sostenuto che la sanzione fosse ormai prescritta e secondo la sua ricostruzione, il termine di prescrizione per il pagamento degli oneri era decorso già nel 2013, in quanto la pretesa risale a oltre cinque anni dopo la scadenza delle prime rate dei contributi.

Il Tar ha accolto le argomentazioni del ricorrente, dichiarando che **la pretesa sanzionatoria per il ritardato pagamento degli oneri concessori era ormai estinta per prescrizione**, in particolare, il tribunale ha ribadito che la prescrizione comincia a decorrere dal momento in cui il diritto può essere fatto valere e che **la scadenza di ciascuna rata degli oneri concedeva al debitore un termine specifico** per il pagamento, che ha determinato l'inizio del decorso della prescrizione come riportato nella sentenza. Infatti, ai sensi dell'art. 2935 del Codice Civile la prescrizione *"comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere" per cui, in presenza di rate degli oneri concessori connotate ciascuna da un proprio preciso termine di scadenza dettato nell'univoco interesse del debitore (rendendosi comunque applicabile sul punto anche la presunzione dettata dall'art. 1184 c.c.), la circostanza che i relativi pagamenti non possano essere pretesi prima (cfr. art. 1185 c.c.: "il creditore non può esigere la prestazione prima della scadenza, salvo che il termine sia stabilito esclusivamente a suo favore") comporta che il corso della prescrizione possa prendere a decorrere solo con la maturazione delle scadenze medesime (Cass. civ., sez. VI, 25 gennaio 2018, n. 1947)."*

La sentenza ha precisato che il pagamento degli oneri concessori è un obbligo che grava sui titolari del permesso di costruire e sui loro successori, come nel caso del ricorrente, e che la prescrizione per le sanzioni amministrative relative al ritardato pagamento degli oneri è di **cinque anni**, come previsto dal Codice Civile.

Il Tar ha inoltre escluso che provvedimenti come l'approvazione di una variante o una proroga del termine per i lavori potessero interrompere il decorso della prescrizione, in quanto tali atti non costituiscono vere e proprie intimazioni di pagamento.

Oltre all'accettazione del ricorso, la sentenza ha sollevato un altro aspetto importante ossia la possibile responsabilità erariale dell'amministrazione comunale, infatti il fascicolo processuale è stato trasmesso alla Procura regionale della Corte dei Conti del Lazio, affinché venga valutata l'opportunità di intraprendere un'azione di responsabilità nei confronti dell'amministrazione per negligenza relativa ad un omesso controllo dei pagamenti nei dovuti tempi.