Pubblicato il 05/01/2026

N. 00010/2026 REG.PROV.COLL.
N. 00855/2024 REG.RIC.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 855 del 2024, proposto da

Ergon s.p.a., con sede in Ragusa, Contrada *Bettafilava*, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati Patrizia e Francesco Gurrieri, nonché dall'avvocato Salvatore Raimondi, tutti con domicilio digitale come da REGINDE;

contro

Comune di Palermo, in persona del Sindaco legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocatessa Carla Marsala Fanara dell'Ufficio dell'Avvocatura Comunale, con domicilio digitale come da REGINDE;

per l'annullamento

- dell'atto di determinazione in €.550.481,40 del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria relativo all'immobile sito in Palermo nella Via Eugenio L'Emiro n. 22, di cui alla comunicazione prot. n.304802/P del 27.03.2024 del Comune di Palermo, nella parte in cui sono stati richiesti in misura doppia anche gli oneri di urbanizzazione;

- nonché di ogni altro atto connesso, presupposto e conseguente, ivi incluso, ove occorra, il Permesso di costruire in sanatoria n.78 del 15.04.2024 nella parte in cui, nelle premesse della Relazione tecnica del responsabile del procedimento allegata, alla lettera I precisa che è stato determinato, in applicazione del comma 2 dell'art. 14 della L.R. n.16/2016 e ss.mm.ii. il contributo di costruzione così come comunicato con nota protocollo n.304802 del 27.03.2024;

- *e per l'accertamento* del diritto della Ergon s.p.a. alla restituzione della somma di € 275.240,70 indebitamente pagata;

- *e conseguente per la condanna* del Comune di Palermo al pagamento a favore della ricorrente della predetta somma di € 275.240,70, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dal 04.04.2024 fino al soddisfo secondo legge;

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Palermo;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 2 dicembre 2025 il dott. Mario Bonfiglio e udito per la società ricorrente il difensore, avvocatessa Gurrieri, come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue;

FATTO e DIRITTO

1.1) Mercé atto di gravame incardinato ritualmente dinanzi questo Tribunale parte ricorrente ha domandato l'annullamento delle determinazioni specificate in epigrafe, deducendone l'illegittimità per *violazione e falsa applicazione degli artt. 16 e 36 del d.P.R. n. 380/2001 e degli artt. 7 e 14 legge reg. n. 16/2016; nonché per eccesso di potere per erroneità del presupposto.*

1.2) Per quel che concerne i fatti oggetto del decidere ha esposto di aver inoltrato in data 19.03.2024 un'istanza (prot. n. 280428), con cui ha chiesto all'Amministrazione intimata il rilascio di un Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (recepito in Sicilia dall'art.

14 della legge reg. n.16/2016) per lavori consistenti in una diversa distribuzione interna, con realizzazione di nuovi impianti e di un locale tecnico, nell'area esterna pertinenziale dell'immobile ad uso commerciale sito in Palermo, via Eugenio L'Emiro n. 22, piano terra; identificato in Catasto al foglio 51, part. 2385 sub nn. 3 e 5, ora sub nn. 12 e 13.

Ha aggiunto che il Comune di Palermo ha esitato la pratica, richiedendo il versamento di € 561.120,08, dei quali € 10.638,68 per contributo di costruzione ed € 550.481,40 per onere di urbanizzazione; somma pagata in via prudenziale dalla ricorrente e fatta salva espressamente la facoltà di domandarne il rimborso.

1.3) In ordine alle deduzioni d'illegittimità prospettate in gravame la società ricorrente la lamentato che, contrariamente a quanto ritenuto dall'Amministrazione intimata, dalla disciplina prefata è dato evincere che gli oneri, la cui corresponsione da parte dell'interessato è prevista in fase di rilascio di un Permesso di costruire, vale adire un primo contributo, commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione; nonché il cd. costo di costruzione; devono essere altresì corrisposti nell'eventualità di rilascio in sanatoria del titolo edilizio ai sensi dell'art. 36 T.U. Edilizia (come sopra recepito in ambito regionale) procedendosi però al raddoppio della sola voce relativa al costo di costruzione e nulla essendo dovuto in più rispetto all'ordinario per quanto concerne gli oneri urbanizzazione.

Pertanto il Comune di Palermo sarebbe caduto in errore, avendo subordinato, mercé le determinazioni intimate, l'accoglimento dell'istanza presentata dalla ricorrente al pagamento anche del doppio degli ordinari oneri di urbanizzazione; importo dovuto invece in realtà soltanto nella metà di quanto liquidato dall'Amministrazione.

2) All'udienza pubblica del 02.12.2025, ascoltato il difensore di parte ricorrente e constatata l'assenza di quello del Comune di Palermo, la causa è stata trattenuta in decisione.

3) Il gravame della Ergon s.p.a. è fondato per quanto di ragione.

Ai sensi dell'art. 16 d.P.R. n. 380/2001 (recante il T.U. Edilizia) recepito in ambito regionale dall'art. 7, legge reg. n. 16/2016, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché del cd. costo di costruzione.

Come ancora di recente ribadito dal Consiglio di Stato, entrambi i contributi trovano il loro fondamento nella necessità di un titolo abilitativo edilizio, al cui rilascio essi sono legati e, dal punto di vista sostanziale, essi derivano dalla necessità di gestire il carico urbanistico causato dagli interventi edilizi sul territorio.

La differenza tra i medesimi è data dal fatto che, mentre gli oneri di urbanizzazione compensano la collettività per il carico urbanistico aggiuntivo causato dall'attività edificatoria, il costo di costruzione rappresenta una compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore.

Inoltre gli oneri sono dovuti in base al carico urbanistico derivante dall'attività edilizia, che include la necessità di nuove opere di urbanizzazione e l'uso più intenso di quelle esistenti, dovendosi ritenere sufficiente, per dar luogo ad un maggiore carico urbanistico, che l'intervento edilizio modifichi la realtà strutturale e urbanistica preesistente (cfr. Cons. St., Sez. IV, sent. 14.03.2025, n. 2126).

Fattispecie diversa è quella oggetto del decidere, relativa al rilascio di un Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, recepito in Sicilia dall'art. 14 della legge reg. n.16/2016, ai sensi del quale il rilascio del titolo edilizio è subordinato al pagamento del *"contributo di costruzione"* in misura doppia.

Come già chiarito da questo Tribunale, con considerazioni che l'odierno Collegio condivide e fa proprie, nel caso di accertamento di conformità ex art. 36 T.U. Edilizia, è solo il contributo per il costo di costruzione ad essere dovuto in misura doppia. Invero, l'espressione *"contributo di costruzione"* deve

essere intesa nel senso di *"contributo per il costo di costruzione"*, riferita, cioè, al solo costo di costruzione.

Tale interpretazione è la sola conforme alla diversa *ratio* sottesa alla disciplina dei titoli edilizi nelle due fattispecie del rilascio secondo l'*iter* ordinario ovvero in sanatoria, dal momento che il contributo relativo alle opere di urbanizzazione non può che restare identico, sebbene l'edificazione sia originariamente avvenuta senza titolo, in quanto le opere di urbanizzazione restano comunque immutate e il relativo contributo si commisura in relazione all'incidenza delle stesse.

Viceversa, il contributo per il costo di costruzione, in ragione della sua natura tributaria, può essere, maggiorato a titolo di sanzione (prescindendosi dall'effettiva capacità contributiva, come avviene in tutte le ipotesi in cui un'obbligazione tributaria sia assolta in ritardo) per l'intervenuta edificazione in difetto del prescritto titolo, sebbene le opere possano essere successivamente assentite in quanto conformi alla disciplina urbanistico/edilizia vigente al momento dell'edificazione e della richiesta di sanatoria (cfr. T.A.R.S. Catania, Sez. III, sent. 16.09.2021, n. 2766).

Pertanto il ricorso della Ergon s.p.a. è meritevole di accoglimento, ad eccezione della domanda attinente alla rivalutazione monetaria su quanto indebitamente versata al Comune intimato.

Invero, secondo un consolidato indirizzo giurisprudenziale, dal quale questo Tribunale non vede ragione per decampare, non spetta la rivalutazione monetaria in caso di obbligazione di restituzione dell'indebito, generando quest'ultima, ai sensi dell'art. 2033 cod. civ., solo l'obbligazione accessoria di interessi (cfr. T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, sent. 09.09.2022, n. 1985).

4) In ordine al regolamento delle spese di lite, vista la regola della soccombenza, le medesime sono poste a carico del Comune intimato e liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, così decide:

- accoglie il ricorso della società ricorrente;

- per l'effetto condanna il Comune di Palermo al pagamento in favore della Ergon s.p.a. di € 275.240,70, oltre interessi legali dal 04.04.2024 fino al soddisfo secondo legge.

Condanna l'Amministrazione intimata al pagamento delle spese di lite, che liquida in € 1.500,00, oltre rimborso forfettario al 15%, IVA e CPA.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Palermo nella camera di consiglio del giorno 2 dicembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Roberto Valenti, Presidente

Mario Bonfiglio, Referendario, Estensore

Marco Maria Cellini, Referendario

L'ESTENSORE
Mario Bonfiglio

IL PRESIDENTE
Roberto Valenti

IL SEGRETARIO