



COMUNE DI CAGLIARI

Servizio Edilizia Privata e Condoni

RIMBORSI ONERI CONCESSORI

LINEA GUIDA N. 4/2025

Finalità.

La presente linea guida ha la finalità di esplicitare e dettagliare i presupposti e le modalità per la richiesta di rimborso degli oneri concessori corrisposti per pratiche edilizie.

Modalità di presentazione dell'istanza

Le istanze di richiesta di rimborso devono essere presentate al Protocollo Generale del Comune con le seguenti modalità:

- invio via mail o PEC della richiesta compilata e corredata di tutti gli allegati indicati nel modulo al seguente indirizzo: protocollogenerale@comune.cagliari.legalmail.it;
- consegna a mano presso l'ufficio Protocollo Generale del Comune sito in via F. Crispi.

Al momento della presentazione dell'istanza dovrà essere allegato il pagamento dei diritti pari a € 50,00 come da Tabella approvata con delibera C.C. 183 del 18/11/2024.

Presupposti

Il diritto al rimborso di oneri concessori è riconosciuto qualora il titolare di un titolo edilizio abbia provveduto al versamento di somme a titolo di oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), corrispettivo monetario, sanzioni, in realtà non dovute (a seguito di archiviazione, rinuncia, inammissibilità dell'intervento, annullamento, mancata presentazione di istanza di pratica edilizia o altra causa che abbia di fatto impedito la realizzazione in tutto o in parte dell'intervento edilizio oppure abbia versato somme in eccedenza rispetto al totale effettivamente dovuto).

Termini per presentare la richiesta

Il diritto alla restituzione delle somme corrisposte a titolo di oneri concessori e/o corrispettivo monetario sorge nel momento in cui si verifica la causa dell'indebito, precisamente nel momento in cui è accertato che l'amministrazione ha percepito un importo privo di giusta causa, in quanto non dovuto o non più dovuto. Tale momento può variare in base alla specifica situazione giuridica.



COMUNE DI CAGLIARI

Servizio Edilizia Privata e Condoni

Il diritto al rimborso sorge nelle seguenti ipotesi:

1. versamento non dovuto per errore materiale o di calcolo (es. duplicazione di pagamento, errore nell'importo);
2. titolo edilizio decaduto;
3. rideterminazione degli oneri a seguito di provvedimento sopravvenuto o di ricalcolo (es. in caso di riduzione dell'importo dovuto a seguito di verifiche tecniche o decisione amministrativa o giurisdizionale);
4. rinuncia all'intervento;
5. realizzazione parziale dell'intervento o variante.

Focus sulle varie ipotesi:

1. Versamento non dovuto per errore materiale o di calcolo

Il diritto al rimborso sorge immediatamente al momento del pagamento, in quanto l'errore (ad esempio, un versamento eccedente o un errato calcolo del contributo) è presente *ab origine*.

2. Decadenza o annullamento del titolo edilizio

Quando il titolo edilizio decade (per mancato inizio o completamento dei lavori nei termini) oppure viene annullato in via di autotutela o giurisdizionale, l'interessato sussistendo i presupposti può chiedere la restituzione delle somme versate a partire dalla data in cui il titolo perde efficacia.

3. Rideterminazione dell'importo dovuto

Qualora, a seguito di verifiche tecniche, provvedimento di riesame o decisione giurisdizionale, gli oneri vengano rideterminati in misura inferiore rispetto a quella iniziale, il diritto al rimborso sorge alla data di adozione del provvedimento di rideterminazione o della sentenza definitiva che accerta l'indebito parziale.

4. Rinuncia dell'intestatario all'esecuzione dell'intervento

Qualora l'intestatario rinuncia all'esecuzione dell'intervento, in tal caso è necessario procedere al caricamento sulla piattaforma Suape del modello F49 (annullamento pratica).

5. Realizzazione parziale dell'intervento

Nell'ipotesi in cui sia stata realizzata solo una parte dell'intervento edilizio, potrà essere richiesta istanza di rimborso degli oneri corrispondenti alla parte non realizzata, previa verifica dell'ufficio della quantificazione degli oneri richiesta, fermo restando che il richiedente dovrà attestare



Servizio Edilizia Privata e Condoni

dettagliatamente la parte realizzata tramite apposita relazione corredata da documentazione fotografica.

Il diritto del cittadino a ottenere la restituzione di somme versate a titolo di oneri concessori o corrispettivi monetari non dovuti è soggetto al regime di prescrizione ordinaria decennale ai sensi dell'art. 2946 c.c. Il termine decorre dal momento in cui il diritto può essere esercitato, ossia da quando si verifica il presupposto che determina la non debenza o l'indebito pagamento.

Il diritto al rimborso di somme non dovute alla pubblica amministrazione trova il proprio fondamento nell'istituto della ripetizione dell'indebito oggettivo disciplinato dall'art. 2033 c.c., in virtù del quale "*chi ha eseguito un pagamento non dovuto ha diritto di ripetere ciò che ha pagato*".

Il pagamento è non dovuto laddove manchi o venga meno il titolo giustificativo che legittimava la riscossione da parte dell'Amministrazione.

Decorrenza del termine prescrizione

Ai fini del calcolo del termine decennale, il momento iniziale di decorrenza (*dies a quo*) coincide con la nascita del diritto, mentre il termine finale (*dies ad quem*) corrisponde alla data di presentazione dell'istanza.

Il termine non decorre necessariamente dalla data del pagamento, ma dal momento in cui l'interessato può effettivamente esercitare il diritto al rimborso, ossia quando risulta certa e riconoscibile la non debenza del pagamento, sulla base di un atto, di un fatto o di un accertamento.

Interruzione prescrizione

L'art. 2943 c.c. stabilisce che la prescrizione è interrotta da qualsiasi atto con il quale il titolare del diritto manifesta in modo inequivoco la volontà di farlo valere. (es. la presentazione istanza di rimborso, la diffida, notifica di un ricorso giurisdizionale). L'interruzione comporta la decorrenza di un nuovo termine decennale.

Effetti del decorso del termine prescrizione

In caso di decorso del termine decennale il diritto del cittadino si estingue per prescrizione e l'Amministrazione non è tenuta alla restituzione delle somme.



Servizio Edilizia Privata e Condoni

Il Comune di Cagliari, nel rispetto dei principi di legalità, imparzialità e trasparenza, valuterà ogni istanza caso per caso, assicurando il rimborso delle somme effettivamente non dovute e la corretta applicazione delle norme vigenti.

Somme non rimborsabili.

Non sono rimborsabili gli oneri corrisposti per interventi edilizi realizzati.

Soggetti legittimati alla presentazione dell'istanza

L'istanza può essere presentata dall'intestatario della pratica che abbia effettuato il pagamento, anche attraverso un soggetto delegato, che dovrà qualificarsi come tale attraverso la produzione di apposita delega alla presentazione dell'istanza.

Soggetti legittimati all'incasso

È soggetto legittimato all'incasso chi ha presentato istanza di rimborso; in alternativa l'eventuale delegato all'incasso, dietro produzione del modulo "delega all'incasso" disponibile nella modulistica.

Soggetti legittimati alla cessione/ripartizione del credito

Il soggetto che presenta istanza, può cedere il credito ad altro soggetto attraverso la compilazione del modulo di "cessione del credito" disponibile nella modulistica.

Si può configurare altresì la cessione del credito in favore dell'intestatario della pratica nell'ipotesi in cui il pagamento sia stato eseguito da un altro soggetto.

Si configura la ripartizione del credito a più di un soggetto (fra quelli aventi titolo) quando i versamenti per la pratica edilizia siano stati eseguiti da soggetti diversi dall'intestatario.

Dichiarazione sulla mancata esecuzione dei lavori

A dimostrazione della mancata esecuzione (totale/parziale) delle opere autorizzate con il titolo abilitativo edilizio, è necessario allegare la dichiarazione della mancata esecuzione dei lavori che si può reperire tra gli allegati della modulistica dedicata.

Tale dichiarazione deve essere resa dal direttore dei lavori. Nel caso in cui tale figura non sia disponibile, la dichiarazione deve essere resa da parte dell'intestatario della pratica.

A corredo della dichiarazione suddetta, è necessario produrre documentazione fotografica debitamente datata a dimostrazione della mancata esecuzione dei lavori



Servizio Edilizia Privata e Condoni

La documentazione fotografica deve rappresentare al momento della richiesta di rimborso, lo stato dei luoghi che dovrà risultare inalterato rispetto allo stato assentito al momento della presentazione della pratica o in caso di esecuzione parziale dimostrativa di quanto eseguito.

Documentazione da allegare

Allegati obbligatori:

- un documento in corso di validità di chi presenta l'istanza;
- attestazione di pagamento dei diritti di segreteria pari a € 50,00 per la presentazione dell'istanza di rimborso attraverso il link: [Edilizia privata – Diritti di segreteria](https://istanze.comune.cagliari.it/portal/servizi/pagamenti/nuovo_pagamento_online/10);
(https://istanze.comune.cagliari.it/portal/servizi/pagamenti/nuovo_pagamento_online/10)
- copia dei pagamenti eseguiti di cui si chiede la restituzione;

Allegati eventuali:

- documentazione fotografica di data certa che dimostri la mancata esecuzione/parziale esecuzione dei lavori quando è necessario fornire dimostrazione;
- modulo di delega per l'incasso con annesso documento di riconoscimento del delegato, in caso di opzione di delega all'incasso;
- modulo di cessione del credito con annesso documento di riconoscimento del soggetto destinatario della delega, in caso di opzione di cessione del credito;
- modulo di ripartizione del credito con annesso documento di riconoscimento del soggetto indicato quale destinatario della ripartizione , in caso di opzione di ripartizione del credito.

Compensazione

È ammissibile l'imputazione dei pagamenti già effettuati per interventi edilizi autorizzati ma non realizzati, in caso di ripresentazione di una successiva pratica edilizia; in tale ipotesi, è necessario allegare nuovamente la documentazione attestante i versamenti già eseguiti, unitamente a una dichiarazione del richiedente contenente l'impegno a non richiedere il rimborso delle somme stesse, fatto salvo il termine prescrizione di cui all'art. 2946 c.c.

È altresì ammissibile la compensazione tra oneri concessori riferiti a differenti titoli edilizi, purché sussista tra essi un rapporto di unicità dell'intervento. In tali ipotesi, d'ufficio o su istanza di parte, si procederà alla compensazione delle somme già corrisposte in relazione a un precedente titolo edilizio, qualora il nuovo titolo costituisca variante. In tal caso, l'Amministrazione potrà richiedere esclusivamente l'eventuale differenza dovuta a titolo di maggiori oneri connessi al rilascio del nuovo



COMUNE DI CAGLIARI

Servizio Edilizia Privata e Condoni

titolo edilizio. Trova così applicazione il principio di unicità, secondo cui, qualora il rilascio di un titolo edilizio successivo si configuri come mera prosecuzione del precedente, gli oneri già versati possono essere, previa valutazione da parte dell'Amministrazione, legittimamente totalmente o parzialmente compensati.