

SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

REG PG/2020/463171
DEL 24/06/2020

Al Comune di XXX

Oggetto: Chiarimenti su aspetti applicativi della DAL 186/2018: contributo di costruzione in caso di realizzazione di una piscina privata.

Con la richiesta pervenuta via e-mail in data XXXX si chiedono chiarimenti in merito all'eventuale pagamento e alla quantificazione del contributo di costruzione in caso di realizzazione di una piscina privata.

Per rispondere al quesito si assume per "piscina privata" una piscina scoperta da realizzarsi a servizio di un edificio residenziale, con dimensioni non superiori al 20% del volume dell'edificio principale, che non ha una potenziale autonoma utilizzazione economica.

Dal momento che la piscina con le caratteristiche sopra richiamate costituisce una pertinenza dell'edificio residenziale, la sua superficie si configura come Superficie accessoria (SA), e la sua realizzazione non richiede il versamento della quota degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) ma è soggetta al solo versamento della quota relativa al costo di costruzione (QCC).

Trattandosi di nuova costruzione, si procederà alla quantificazione della QCC utilizzando la scheda "Scheda A" della DAL 186/2018, dove la Superficie complessiva (SC) sarà uguale al 60% della superficie della piscina, in quanto costituisce SA.

Si evidenzia che la scheda A non prevede l'ulteriore incremento legato alle particolari caratteristiche di cui all'art. 7 del DM 801/77, tra cui la presenza di una "piscina coperta o scoperta quando sia a servizio di uno o più edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari".

Pertanto, le particolari caratteristiche (come appunto la presenza della piscina) sono elementi da tenere in considerazione ai fini della scelta della tipologia edilizia dell'intervento (abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, abitazioni signorili, ville e villini, ...)¹.

¹ La scheda A prevede il calcolo dei soli incrementi "i1 - incremento per superficie utile" e "i2 - incremento per superficie accessoria", in quanto legati alle caratteristiche dimensionali del singolo intervento edilizio che non rientrano nella stima dei valori OMI.

In altre parole, nel momento in cui si riconosce che una piscina e le altre particolari caratteristiche dell'unità immobiliare, conferiscono all'abitazione una caratteristica superiore, occorre tenerne conto nella scelta della tipologia edilizia, ai fini della determinazione del costo convenzionale A di cui al paragrafo 5.1.1. della DAL.

A tal riguardo, si ricorda che, ai fini del calcolo della QCC, non assume rilevanza la classificazione catastale dell'immobile (per il fatto che quest'ultima potrebbe essere stata attribuita in tempi non recenti e non essere pertanto corrispondente alla tipologia attuale dell'immobile), ma occorre individuare la tipologia OMI più vicina alle caratteristiche effettive dell'edificio oggetto dell'intervento, affinché sia coerente con le reali caratteristiche dell'immobile in trasformazione e del contesto in cui esso si inserisce².

Si sottolinea, anzi, che la realizzazione di una piscina, se unita ad altre caratteristiche dell'edificio di cui la piscina è pertinenza, può generare anche la classificazione dell'edificio come "edificio di lusso" ai sensi del DM 2 agosto 1969 e pertanto in tal caso la percentuale P da applicare nella scheda A per il calcolo della QCC della piscina sarà uguale al 20%.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente

GA

² Si veda, sul punto, il precedente parere di questo Servizio prot. n. 156194 del 21 febbraio 2020: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/contributo-di-costruzione/parere_prot_-n-156194_21-febbraio-2020.pdf/@@download/file/Parere_prot_%20n%20156194_21%20febbraio%202020.pdf