

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIOAREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAURA ALLEGATA

REG PG/2025/214375

DEL 03/03/2025

Spett.le
Comune di XXXX**OGGETTO: Parere in merito all'ambito di applicazione della disciplina transitoria di cui al p.to 3.4. della D.A.L. 186/2018, in materia di contributo di costruzione.**

I. È richiesto un parere sul contributo di costruzione dovuto per il rilascio di un Permesso di Costruire in attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) convenzionato in data XXXXX

(dunque prima dell'entrata in vigore della D.A.L. 186/2018), specificando che:

- da un lato, la disciplina transitoria dettata dal par. 6.3.4 della stessa DAL consente per gli strumenti attuativi approvati o convenzionati prima del 1° ottobre 2019 il riferimento alla disciplina previgente, sino al termine di validità della stessa convenzione;
- dall'altro lato, a seguito dell'approvazione di una variante non sostanziale al PUA, in data XXXX/12/2023 la convenzione veniva modificata (con riferimento ai lotti C-D-E) prevedendo l'obbligo per i soggetti attuatori: *"A corrispondere al Comune di Sorbolo Mezzani nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota residua dei contributi di costruzione (quota afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria e quota afferente al costo di costruzione, salvo eventuale convenzionamento). Tale contributo sarà determinato con riferimento alla citata deliberazione [D.A.L. n. 186/2018] e sarà corrisposto in sede di utilizzazione finale se ed in quanto esercitata direttamente. Gli oneri saranno applicati nella misura vigente alla data del rilascio dei singoli permessi di costruire"*.

II. Come noto, la D.A.L. 186/2018 ha interamente rinnovato la disciplina del contributo di costruzione e nel disporre questa complessiva revisione della materia, è apparso necessario stabilire uno specifico regime transitorio, previsto dai par. 6.3.4. e 6.3.5, che segnasse uno spartiacque tra i processi urbanistici elaborati ed attivati alla luce della precedente disciplina e quelli assoggettati alle nuove regole.

In particolare, per gli strumenti attuativi comunque denominati, il par. 6.4.3 dispone che la disciplina del contributo di costruzione previgente continui a trovare applicazione qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- a) lo strumento attuativo sia stato approvato e convenzionato prima del 1° ottobre 2019 oppure prima dell'eventuale atto di recepimento da parte del Comune della DAL 186 del 2018, se antecedente a tale data;
- b) la convenzione sia ancora valida ed efficace (cioè, non sia scaduta) alla data in cui il titolo edilizio è rilasciato o presentato (e non siano scaduti i termini massimi per l'inizio e la fine dei lavori eventualmente stabiliti dalla convenzione stessa). Come chiarito da questo Ufficio, **i termini di validità della convenzione devono intendersi comprensivi delle eventuali proroghe ex lege¹.**

La convenzione e la variante al PUA oggetto del quesito (variante di cui viene dichiarata la natura non sostanziale²), soddisfano entrambe le condizioni; tuttavia, la disciplina negoziale approvata in sede di revisione della convenzione del XXXX/12/2023 si discosta dal par. 6.3.4., disponendo espressamente che gli interventi attuativi relativi ai tre lotti interessati dalla modifica seguano le regole e le tariffe definite dalla D.A.L. 186/2018.

Questo ufficio ritiene che tale previsione convenzionale abbia l'effetto di superare la norma transitoria definita dal par. 6.4.3 e di conformare la quantificazione del contributo di costruzione all'ordinaria regola del "tempus regit actum", per cui: **"il computo degli oneri di urbanizzazione deve essere operato in base alla disciplina vigente al momento del rilascio del titolo edilizio, allorché sorge pure la correlativa obbligazione contributiva, che, conseguentemente, solo allora può essere quantificata"** (tra le molte, Cons. St., sez. IV, 22 maggio 2017, n. 2369 e conformi Sez. IV, n. 4001 del 26/08/2015; Sez. V, n. 2261 del 30/04/2014 e Sez. IV, n. 1188 del 26/02/2013).

Stante la natura di prestazione patrimoniale imposta del contributo di costruzione, vincolato nei presupposti e nelle tariffe (Adunanza plenaria 2018 n. 12), abbiamo già avuto modo di evidenziare come alla disciplina negoziale sia senz'altro preclusa la possibilità di introdurre disposizioni che deroghino all'obbligo di quantificare il contributo di costruzione dovuto secondo i valori vigenti al momento del rilascio dei titoli edilizi³. Ma una disciplina pattizia, quale quella indicata nel quesito, che disattenda il regime transitorio e preveda comunque la definizione degli oneri e del costo di

¹ V. [Parere in merito alla disciplina sul contributo di costruzione applicabile ai PUA prorogati per legge](#). (Parere prot. 79300 del 3 febbraio 2020);

² Con riferimento al tema delle varianti a titoli edilizi, anche in esecuzione di strumenti attuativi, deve infatti ricordarsi la regola generale per l'individuazione della disciplina di quantificazione del CdC di riferimento, data dal par. **6.2.3. della DAL**, per cui: *"Per le varianti in corso d'opera i Comuni, a fine lavori ovvero in sede di controllo della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA), verificano il calcolo del contributo di costruzione sulla base delle modifiche eseguite. L'esito della verifica può comportare il conguaglio del contributo stesso. In caso di variazioni essenziali la verifica del calcolo del contributo di costruzione è condotta sulla base dei valori vigenti alla data della presentazione della variante; in caso di variante non essenziale sono presi in esame i valori unitari vigenti all'atto della presentazione della SCIA/CILA o del rilascio del PdC."*;

³ V. [Parere in merito all'ambito di applicazione dell'aggiornamento quinquennale dei valori unitari degli oneri di urbanizzazione, approvato con la D.G.R. n. 91 del 22 gennaio 2024](#) (Parere prot. 189064 del 22 febbraio 2024);

costruzione “*nella misura vigente alla data del rilascio dei singoli permessi di costruire*”(e, dunque, secondo la DAL 186/2018), pare invece senz’altro lecita⁴, conformandosi di fatto ai richiamati principi generali, fatti propri da giurisprudenza pacifica in materia di quantificazione del contributo di costruzione al “tempo del rilascio del titolo”.

In altri termini, poiché la norma transitoria introdotta dalla D.A.L. 186/2018 ha previsto un regime speciale nell’interesse degli attuatori, nel chiaro intento di favorire coloro che avessero avviato il processo edilizio prima dell’entrata in vigore della nuova normativa, si deve ritenere che ove lo stesso soggetto attuatore, in sede negoziale, abbia deciso di rinunciare a tale beneficio⁵, il contenuto contrattuale della convenzione sia idoneo a determinare l’ applicazione delle tariffe vigenti al rilascio dei titoli.

A parere di questo ufficio, la previsione convenzionale riportata nella richiesta di parere è dunque legittimamente atta a determinare la quantificazione del contributo di costruzione secondo le tariffe definite dalla D.A.L. n. 186/2018.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo
documento firmato digitalmente

SaGa

⁴ V. giurisprudenza sul contenuto contrattuale delle convenzioni urbanistiche per cui: “*Se la funzione propria della convenzione urbanistica è la realizzazione di uno scopo tipizzato e lecito, che è quello di incidere sull’assetto territoriale modificando il carico urbanistico, non viene meno la causa dell’accordo, né può invocarsene la nullità, solo perché vi siano inseriti elementi accessori ed atipici che non giungano ad alterare, nel suo complesso, la causa negoziale, purché tali elementi non risultino contrari a norme imperative o d’ordine pubblico, ovvero non siano in frode alla legge o frutto di un motivo illecito comune ad entrambe le parti*”. (T.A.R. Piemonte Torino, Sez. II, 15/01/2016, n. 10);

⁵ Cfr. [Parere in merito alla nuova disciplina del contributo di costruzione: rinuncia al beneficio della norma transitoria \(paragrafo 6.3.5. della DAL n. 186/2018\), ambito di applicazione del contributo straordinario \(CS\) prima dell’approvazione del PUG e illegittimità della definizione di un tetto massimo al CS. \(PDF - 217.1 KB\)](#) (Parere prot. 901139 del 10 dicembre 2019).