

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO, EDILIZIA
PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀIL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELODATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA
REG PG/2025/214390
DEL 03/03/2025Spett.le
Comune di XXXX**OGGETTO: Parere in merito all'applicazione del contributo straordinario.**

Sono stati richiesti chiarimenti sulla doverosità del contributo straordinario per l'attuazione di un intervento che ha beneficiato nel XXXX di una variante urbanistica che ha conferito ad un'area a destinazione residenziale e soggetta a piano particolareggiato, la destinazione produttiva, attuabile con intervento diretto.

Si precisa che **dal 1° ottobre 2019** (o dalla data di entrata in vigore della delibera comunale di recepimento, se precedente), nei comuni privi di PUG, il Contributo Straordinario (CS) si applica su tutto il territorio comunale per gli *"interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambi di destinazione d'uso con aumento di CU"* (par. 4.4. della DAL n. 186 del 2018).

Fino all'approvazione del PUG, la corresponsione del CS è, quindi, prevista al verificarsi di due condizioni:

1. da una parte, l'approvazione di un **"provvedimento speciale"** (es. una variante urbanistica specifica o il rilascio di un permesso in deroga) di cui abbia beneficiato specificamente l'immobile in considerazione;
2. dall'altra, la circostanza che il **"provvedimento speciale"** abbia comportato **l'attribuzione o l'ampliamento delle potestà edificatorie** dell'area interessata.

Con riferimento a quest'ultima condizione, questo Ufficio¹ ha già precisato come, benché la norma si riferisca espressamente all'incremento di superfici e/o al cambio di destinazione d'uso con

¹ Cfr. in particolare [Parere in merito all'applicazione del contributo straordinario \(CS\) e in particolare in caso di intervento di ampliamento di un'attività produttiva esistente ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24 del 2017](#) (Parere_prot_519196_23 luglio 2020.pdf) e [Parere in merito all'applicazione del contributo straordinario \(CS\) in ipotesi di ampliamento di un'attività produttiva ex art. 53 della L.R. n. 24 del 2017, in ambito del TU soggetto a PUA/](#) (Parere prot. 1257406 del 27 dicembre 2022);

i vedano i Pareri prot. n. 519196 del 23 luglio 2020 e prot. n. 1257406 del 27 dicembre 2022, disponibili al seguente link: [Pareri sul contributo di costruzione - Codice del governo del territorio - Territorio](#);

aumento di carico urbanistico, questa elencazione non sia esaustiva delle possibili plusvalenze che legittimano l'applicazione del contributo straordinario, potendovi ricomprendere anche le ipotesi in cui si ricorra ad un provvedimento speciale per **accelerare i tempi e l'iter di attuazione di un intervento, comunque generando nell'immobile di riferimento un "maggiore valore"** (art. 30, comma 3, lett. f), L.R. n. 15/2013, in conformità all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del d.P.R. n. 380/2001).

Impregiudicate le valutazioni di estimo che non competono a questa struttura, si ritiene che una variante specifica che, come quella rappresentata, rimuova il vincolo procedurale dato dall'obbligo di POC e PUA per il nuovo insediamento, conferendo all'area – secondo quanto specificato nella richiesta di parere² - una **piena e diretta edificabilità con intervento diretto, possa a tutti gli effetti generare quel "maggior valore" che costituisce il presupposto impositivo del Contributo Straordinario.**

Naturalmente, l'ammissibilità dell'intervento è comunque anche vincolata alle condizioni stabilite dalla legge urbanistica regionale circa la conclusione del periodo transitorio, per quanto attiene ai termini perentori definiti dall'art. 4, comma 5, della L.R. n. 24/2017³, entro i quali dovevano essere presentati, approvati e convenzionati gli strumenti attuativi "in espansione" dei piani approvati secondo la legislazione previgente.

In particolare, si ricorda che, a seguito della conclusione del periodo transitorio, è sempre consentita la presentazione/richiesta di interventi diretti, mentre gli strumenti attuativi (inclusi i PdC convenzionati, cui si assimilano nella natura giuridica e negli effetti i permessi con annesso "atto unilaterale d'obbligo") **sono consentiti nel territorio urbanizzato solo ove abbiano le caratteristiche degli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4, L.R. n. 24/2017.**

² Nel quesito si specifica che il Comune: *"in sede di approvazione definitiva (marzo 2018) della variante di PSC e RUE accoglieva la richiesta, classificando l'area ad uso produttivo con intervento diretto"*;

³ **In base al quale dal 1° gennaio 2024** (conclusione della seconda fase del periodo transitorio stabilito dalla L.R. n. 24/2017), nei Comuni che non hanno completato l'iter approvativo del PUG, a fronte della decadenza di tutte le previsioni in espansione, possono essere presentati/approvati:

- gli **strumenti urbanistici attuativi (compresi i PdC convenzionati ad essi assimilati)** delle previsioni del piano vigente che interessino **aree all'interno del territorio urbanizzato e che abbiano le caratteristiche degli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4;**
- le previsioni della pianificazione urbanistica vigente di cui è prevista l'attuazione con **intervento diretto**, cioè gli interventi edilizi che il piano urbanistico, la pianificazione territoriale e la legge consentono di realizzare, sia nel territorio urbanizzato che nel territorio extraurbano, direttamente **attraverso la presentazione di un permesso di costruire, di una SCIA o di una CILA**

oltre a:

- portare ad esecuzione i **piani attuativi (compresi i PdC convenzionati ad essi assimilati) relativi alle aree di espansione la cui convenzione urbanistica sia stipulata "entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore" della LR 24/2017**, per i quali cioè, entro il 01.01.2024, sia vigente una convenzione urbanistica che presenti, a pena di decadenza, una precisa scansione temporale circa l'attuazione degli interventi previsti.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo
documento firmato digitalmente

SaGa/FD