

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/1036100/2023

DEL 13/10/2023

Spett.le
Comune di XXXX

OGGETTO: Parere sul contributo di costruzione in caso di varianti in corso d'opera, in particolare in caso di varianti che abbiano le caratteristiche delle variazioni essenziali.

1. Viene richiesto parere in merito alla corretta interpretazione del punto 6.2.3. della DAL n. 186 del 2018, relativo alle modalità di attuazione del conguaglio del contributo di costruzione a seguito di varianti in corso d'opera.

2. Com'è noto, l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche comporta la decadenza del titolo edilizio "salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito dal titolo stesso"⁽¹⁾. Detta all'inverso, la sopravvenienza di una nuova disciplina urbanistica ed edilizia, in tutto o in parte contrastante con quella in base alla quale è stato rilasciato il titolo edilizio, non incide sul diritto edificatorio riconosciuto dal medesimo titolo abilitativo se i lavori sono stati avviati e si completino entro i termini previsti.

Questo stesso principio opera anche per le varianti in corso d'opera NON essenziali, le quali possono essere attuate in conformità alla disciplina previgente in base alla quale è stato rilasciato il titolo edilizio. Laddove invece, sia pure nell'ambito del medesimo processo edilizio, si intenda operare una variante che presenti le caratteristiche di una **variazione essenziale** rispetto al titolo originario, **il nuovo titolo edilizio deve risultare conforme alla disciplina sopravvenuta** ⁽²⁾.

Queste regole si applicano anche alla disciplina del contributo di costruzione: sia il punto 6.2.3. citato nella richiesta di parere, sia il punto 6.3.5. della DAL n. 186 del 2018 sono infatti espressione del medesimo principio.

¹ Questo principio presente nell'art. 19, comma 6 della L.R. n. 15 del 2013 è presente nell'art. 15, comma 4, del DPR n. 380 del 2001 e deriva dall'art. 31 penultimo comma della Legge urbanistica n. 1150 del 1942, come sostituito dalla c.d. Legge Ponte n. 765 del 1967.

² In merito alla pacifica giurisprudenza sul punto, si veda da ultimo Consiglio di Stato, sezione V, 31 agosto 2023, n. 3596.

3. Quanto al quesito da voi proposto, preme evidenziare la necessità di una verifica preliminare da parte dell'amministrazione comunale circa la conformità alla disciplina transitoria della L.R. n. 24 del 2017 della fattispecie descritta nella richiesta di parere, valutando se un permesso di costruire convenzionato del 2016, il quale assolve palesemente alla funzione di piano attuativo, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR n. 380 del 2001, possa essere "oggetto di presentazione" "in variante" - come si legge nella richiesta di parere - successivamente al 1° gennaio 2022, senza che ciò contrasti con il divieto di presentazione di piani attuativi dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio³.

Entrando nel merito del quesito, sulla base del principio illustrato in premessa, si conferma che la corretta lettura del punto 6.2.3. è nel senso che mentre una variante ordinaria (NON essenziale) può comportare il conguaglio del contributo originario, in ragione, per esempio della maggiore o minore superficie utile realizzata grazie alla variante, applicandosi la disciplina vigente all'epoca del rilascio del titolo edilizio; una variazione essenziale comporta che il medesimo calcolo sia però effettuato sulla base della disciplina sopravvenuta, che nel nostro caso è costituita dalla DAL n. 186 del 2018 (con le eventuali modifiche apportate dal Comune in sede di recepimento).

4. Quanto al ricalcolo della monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici, che deriverebbe - pare di desumere dal parere - dalla (nuova) consistenza del secondo stralcio funzionale che si intende attuare, trova applicazione quanto previsto dalla convenzione urbanistica, che disciplina gli impegni assunti dai privati nell'ambito dell'esecuzione dell'intervento di urbanizzazione. Anche in questo caso si demanda all'amministrazione comunale una verifica della conformità della monetizzazione dei parcheggi pubblici per un nuovo insediamento residenziale alla normativa regionale, in quanto sia la L.R. n. 20 del 2000 che la L.R. n. 24 del 2017 limitano l'ammissibilità della monetizzazione alle ipotesi tassative ivi elencate (⁴).

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

GS

³ Sul tema, si rinvia alle considerazioni espressa da questo Ufficio nel Parere prot. 42145 del 18 gennaio 2022 disponibile al link: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/parere-in-merito-alla-disciplina-transitoria-della-l-r-n-24-2017-casi-in-cui-e-ammessa-prima-e-dopo-il-1deg-gennaio-2022-la-presentazione-di-istanza-di-permessi-di-costruire-convenzionati-in-luogo-dei-piani-attuativi-esclusione-della-possibilita-per-i-pug/parere_prot_42145_18-gennaio-2022.pdf ;

⁴ In materia di monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali, si richiama anche quanto previsto dal paragrafo 6.5. della DAL n. 186 del 2018, tra cui, in particolare, il punto 6.5.2. circa il rapporto tra la monetizzazione delle aree e il pagamento del (solo) contributo di costruzione per le opere di urbanizzazione non realizzate.