



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

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNATURA ALLEGATA

Al XXXX

REG PG/2019/901139
DEL 10.12.2019

OGGETTO: quesiti 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.

Si risponde ai quesiti posti con due distinte e-mail inviate il 9 dicembre e il 20 novembre scorsi.

1. L'e-mail inviata dal responsabile del SUE chiede chiarimenti su quanto affermato nelle slide relative alla nuova disciplina del contributo di costruzione (CdC) di cui alla DAL n. 186/2018, predisposte da questo Servizio per le presentazioni di detta disciplina in seminari tenuti su tutto il territorio regionale ⁽¹⁾. Il quesito attiene in particolare alla possibilità (o meno) per il privato di richiedere di non dare applicazione alla disciplina transitoria di cui al punto 6.3.5. della DAL 186/2018, optando per l'applicazione della nuova disciplina del contributo di costruzione stabilita da detta delibera regionale.

Si conferma quanto affermato in detta presentazione, circa la possibilità per il privato, all'atto della presentazione della domanda di permesso di costruire ⁽²⁾ o con una comunicazione da trasmettere all'amministrazione comunale prima della conclusione del procedimento e dunque prima del rilascio del permesso di costruire, di richiedere l'integrale applicazione della nuova disciplina del

¹ Le slide riportano infatti questa espressione: "Come sempre avviene in questi casi, il privato può chiedere l'applicazione del nuovo regime".

² Naturalmente questo primo caso doveva realizzarsi prima del 1° ottobre 2019 o della data dell'atto comunale di recepimento della DAL n. 186, in quanto il punto 6.3.5. si riferisce alle ipotesi di PdC richiesti prima della data di piena operatività della nuova disciplina del CdC e rilasciati successivamente alla medesima data.

contributo di costruzione di cui alla DAL n. 186/2018, come recepita dall'amministrazione comunale.

Il riconoscimento di questa potestà del privato deriva dalla considerazione che la norma transitoria in parola è stata prevista nel chiaro intento di favorire coloro che avessero avviato il processo edilizio prima dell'entrata in vigore della nuova normativa, evitando l'impatto della stessa sul procedimento in corso. Ciò per evitare la maggiore onerosità che la nuova disciplina del CdC di norma comporta, prevedendo l'aggiornamento delle tabelle parametriche e del costo di costruzione e la nuova disciplina delle quote D ed S e del contributo straordinario.

Si tratta quindi di un vero e proprio beneficio che la legge conferisce ai privati che si trovino in detta situazione ³ ed al quale gli stessi possono rinunciare, con l'effetto dell'applicazione alla pratica edilizia dell'intera disciplina prevista dalla DAL n. 186/2018 (e non solo degli aspetti considerati favorevoli).

Si evidenzia poi che, in ogni caso, il privato ha sempre la possibilità di ottenere l'applicazione delle nuove modalità di calcolo del contributo di costruzione prima del rilascio del PdC, in quanto trattandosi di un "procedimento ad istanza di parte", gli interessati possono sempre procedere al ritiro e alla ripresentazione della pratica, con l'effetto pratico di ricadere in pieno nella nuova disciplina a regime.

Non si tratta, dunque, di una richiesta che può essere avanzata dal privato anche successivamente al rilascio del titolo edilizio, come ipotizzato nella e-mail, ma semplicemente una facoltà (di rinunciare ad un beneficio) da esercitare nell'ambito della propria istanza o a parziale modifica della stessa, da esercitare prima del rilascio del PdC.

2. Con una seconda e-mail a firma dell'Assessore del Comune, si indica (solo) l'ammontare finale delle somme dovute a seguito di un calcolo del contributo di costruzione dovuto per un permesso di costruire e viene richiesto di esprimersi sulla congruità di tali somme.

Si evidenzia, a tal riguardo, che questo Servizio esprime unicamente pareri di ordine tecnico giuridico e che, nel caso evidenziato, esso potrebbe esprimersi sulla correttezza del calcolo effettuato dagli uffici, sulla ricorrenza dei casi in cui il contributo straordinario trovi applicazione, ecc. e non sulla congruità delle somme dovute, frutto dell'applicazione della disciplina regionale e statale in materia, ma anche delle scelte operate dall'amministrazione comunale in sede di recepimento della DAL n. 186/2018.

³ Infatti, con l'introduzione di questa disposizione transitoria, si riconosce una rilevanza al fatto che il privato ha presentato la domanda di PdC in vigenza della precedente disciplina e tuttavia, non avendo acquisito il provvedimento finale prima dell'entrata in piena operatività della nuova disciplina, vedrebbe calcolato il contributo di costruzione in applicazione della stessa secondo il principio generale dell'ordinamento del *tempus regit actum* (su quest'ultimo principio si veda quanto sottolineato nel precedente parere al XXXX 8 ottobre 2019, prot n. 750029.)

Tuttavia, considerato che nella e-mail sembra darsi per scontato che il contributo straordinario (CS) sia sempre dovuto per una nuova costruzione, si raccomanda di considerare che, fino all'approvazione del PUG, detto CS **non** è dovuto per ogni intervento edilizio, ma solo per quelle edificazioni, anche all'interno del territorio urbanizzato, che siano attuative di una variante specifica - cioè di un procedura urbanistica *ad hoc* che abbia attribuito al privato una potestà edificatoria aggiuntiva o comunque derogatoria rispetto a quanto previsto dagli ordinari strumenti di pianificazione - ovvero in caso di permesso di costruire in deroga.

3. Quanto alla ipotesi avanzata nella stessa e-mail di introdurre un "*limite/tetto al contributo straordinario*", si evidenzia che la disciplina di detta quota del contributo di costruzione è stata fissata direttamente dalla legge dello Stato (art. 16, comma 4, lett. d-ter, del DPR n. 380 del 2001) e il comma 4-bis della medesima disposizione statale stabilisce i limitati spazi di autonomia riconosciuti al solo legislatore regionale ⁴ e, di conseguenza, ai piani urbanistici comunali. Il criterio ipotizzato nella e-mail dovrebbe dunque essere introdotto per legge regionale.

Distinti saluti

dott. Giovanni Santangelo
firmata digitalmente

GS

⁴ La disposizione citata stabilisce infatti che, relativamente alle modalità di calcolo del contributo straordinario, "*sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali...*".