

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/2023/307977

DEL 30/03/2023

Al Comune *omissis***Oggetto: parere in merito *omissis* alla quantificazione del contributo di costruzione dovuto [per interventi di ERS]**1. *omissis*

Con il *omissis* quesito trasmesso dagli uffici comunali in indirizzo, dopo aver specificato che “*Il Comune di *omissis* ha in corso un procedimento urbanistico *omissis* che prevede l’insediamento e la realizzazione, in un’area specificatamente individuata, di circa *omissis* di S.U. di residenziale, suddivisi in ERS *omissis* e ERC *omissis*”, con riferimento ai primi (alloggi di ERS) viene richiesto, “**se sia condivisibile considerare la realizzazione di tali interventi esente o meno dal versamento del contributo di costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**”.*

In particolare, si chiede se, in base all’atto di coordinamento regionale sulle dotazioni territoriali DGR n. 110 del 28/01/2021 che annovera l’edilizia residenziale sociale (ERS) proprio tra le dotazioni territoriali, sia possibile esentare tali interventi di edilizia dal versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2).

2. *omissis* Com’è noto il contributo di costruzione è disciplinato nella nostra regione dalla DAL n. 186 del 2018. Per altro non risulta che il Comune di *omissis* abbia provveduto a tutt’oggi a recepire detta disciplina, introducendo le eventuali modifiche e integrazioni conferite all’autonomia comunale. Pertanto, in questo Comune trova applicazione direttamente e integralmente la disciplina stabilita dalla medesima deliberazione regionale (paragr. 6.3.6. della Dal n. 186/2017).

2.1. QCC e Contributo D e S

Appare opportuno muovere dal punto 5.3.10 della DAL 186/2028, il quale stabilisce che “in caso di interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) ai sensi del DI 22 aprile 2008 comprensivi di quelli di edilizia residenziale convenzionata”(ERC) ... “non è dovuta la QCC (Quota del Costo di Costruzione).

Inoltre, il **contributo D ed S** non è dovuto per gli alloggi in esame in quanto lo stesso deve essere corrisposta per gli immobili aventi destinazione **produttiva o rurale svolti da non aventi titolo**.

Pertanto per tali interventi, in assenza di ulteriori norme di esenzione, sono dovuti gli oneri di urbanizzazione e il Contributo straordinario.

2.2. Oneri di Urbanizzazione

Quanto agli **oneri di urbanizzazione** il punto 1.4.4. stabilisce che, sempre con riguardo ad entrambe le categorie di immobili (ERS e ERC) a destinazione abitativa¹ *“i Comuni possono applicare una riduzione di U1 e U2 fino ad un massimo del 20%, a condizione che gli alloggi non superino i 95 mq di SU”*. **Com'è noto, questa come ogni altra previsione della DAL n. 186/2018 che abilita il Comuni a ridurre o aumentare l'ammontare delle diverse voci che compongono il contributo di costruzione, abilita il Comune ad esercitare tale facoltà con la delibera di recepimento della disciplina regionale. Ma, in assenza di tale recepimento continua ad applicarsi unicamente la disciplina generale stabilita dalla DAL stessa.**

Pertanto nel comune di *omissis* che non risulta abbia provveduto a detto recepimento questa possibile riduzione degli oneri di urbanizzazione non trova applicazione.

2.3. Contributo Straordinario

In assenza di specifiche indicazioni nella DAL n. 186/2018 circa una eventuale riduzione o esenzione dal contributo straordinario, lo stesso è dovuto anche per gli alloggi in esame e deve essere calcolato secondo i criteri stabiliti dalla medesima disciplina ai paragrafi 4 e seguenti come modificati dalla delibera di Giunta regionale n. 1433 del 12019.

A tal riguardo è utile ricordare che ai fini del calcolo del valore di mercato prima della variazione degli strumenti urbanistici comunali (*omissis*) (**V ante**), occorre considerare che, per effetto della **conclusione della prima fase del periodo transitorio** previsto dagli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, nell'area oggetto di trasformazione, collocata al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, **sono decadute le previgenti previsioni stabilite dal PSC**. Ciò comporta che **“nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle aree in questione ... si dovrà indicare che, a decorrere dal 1° gennaio 2022 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino alla approvazione del PUG) dall'articolo 8, commi 3 e 4, della legge regionale edilizia - LR 30.07.2013, n. 15, in quanto ... dalla medesima data, a norma degli articoli 3 e 4 della LR n. 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia (tutte) le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatorie subordinate a piano attuativo”**².

¹ La dal n. 186 parla correttamente, anche qui, di *“interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) di cui al D.I. 22/4/2008, comprensivi di quelli di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 32 e 33, comma 3, della L.R. n. 15/2013”*.

² Parere della struttura scrivente n. 1251073 del 22/12/2022, consultabile al seguente link: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/chiarimenti-sul-contenuto-del-certificato-di-destinazione-urbanistica-cdu-per-le-aree-destinate-dal-prg-a-espansione-urbanistica-nell2019attuale-fase-di-transizione-al-sistema-di-pianificazione-urbanistica-definito-dalla-lr-24-2017/parere_prot_1251073_22-dicembre-2022.pdf

Il **V post** cioè il valore di mercato dell'area dopo la trasformazione generata dalla variante al piano urbanistico, dovrà far riferimento alle nuove destinazioni urbanistiche *omissis*.

2.4. Esonero dal contributo di costruzione

Quanto al possibile esonero dal contributo di costruzione richiamato nella richiesta di parere di cui all'art. 32, comma 1, lettera h, va ricordato esso si riferisce a *“gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionali competenti”* e alle *“opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici”*.

Il riferimento di legge è dunque alle opere di urbanizzazione in senso stretto e alle infrastrutture e servizi pubblici costituenti opere pubbliche o di pubblico interesse in quanto realizzate dai concessionari di servizi pubblici ovvero realizzate dal privato in esecuzione della convenzione urbanistica e destinate ad essere cedute al comune per rientrare nel patrimonio indisponibile dello stesso. Gli alloggi di ers e di edilizia convenzionata permangono invece immobili privati non riconducibili a tali categorie di opere.

Il riferimento anche a tali tipologie di alloggi privati tra le dotazioni territoriali in senso lato, presente nell'atto di coordinamento citato, deriva dal fatto che questi alloggi concorrono assieme agli alloggi pubblici o in locazione permanente al soddisfacimento del fabbisogno abitativo comunale. Ma non è tale da mutarne la natura ai fini dell'applicazione della disciplina sul contributo di costruzione fin qui richiamata.

3. omissis

Cordiali saluti

Dott Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

GS