



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE DOTT. GIOVANNI SANTANGELO
GIOVANNI SANTANGELO

TIPO ANNO NUMERO
REG. PG/2019/371904
DEL 12/04/2019

All'Assessore XXX

del Comune di XXX

Oggetto: Risposta ai quesiti espressi in merito all'applicazione del contributo straordinario ai sensi della DAL 186/2018

Nell'attuale regime giuridico statale il contributo straordinario si applica a tutte le situazioni nelle quali il soggetto benefici di una specifica plusvalenza generata da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Non si tratta di norma auto applicativa essendo destinata ad essere recepita dalla Regione (con gli ampi margini di autonomia riconosciuti dal comma 4 bis del DPR n. 380/2001) nella delibera che disciplina il contributo di costruzione e, in carenza di essa, dai Comuni ai sensi del comma 5.

Pertanto, fino al 30 settembre 2019 (ovvero fino all'entrata in vigore della delibera comunale di recepimento, se precedente), il contributo straordinario (CS) si applica secondo la delibera comunale che abbia dato attenzione a detta disciplina statale.

Dal 1° ottobre 2019 (ovvero dalla data di entrata in vigore della delibera comunale di recepimento, se precedente) si applica la disciplina di recepimento regionale: DAL 186/2018 che prevede due discipline:

- a) una, a regime, coincidente con quanto previsto dalla L.R. n. 24/2017, che presuppone l'approvazione del PUG;
- b) l'altra, transitoria, da applicare per i Comuni privi di PUG (fino all'approvazione dei PUG). Questa disciplina transitoria ricalca sostanzialmente quella statale¹, prevedendo che il CS sia dovuto "anche all'interno del TU", nel caso di interventi edilizi che sono stati resi

¹ 1 Con una sola differenza: non assoggetta a CS il mutamento d'uso in sé, perché questo intervento edilizio, in quanto tale, non è sintomo di una specifica situazione di vantaggio (plusvalenza) attribuita al soggetto, ma esercizio di una delle facoltà che compongono il suo "diritto edificatorio": l'aumento di valore dell'immobile che ne deriva non può considerarsi una plusvalenza attribuita al soggetto se non facendo riferimento ad una eventuale variante specifica o PdC in deroga che l'abbiano riconosciuta.

ammissibili attraverso varianti urbanistiche specifiche (siano esse procedimenti ordinari che procedure speciali quali accordi di programma, procedimenti unici, Paur in variante, ecc.) ovvero PdC in deroga che prevedeva maggiori superfici o cambi d'uso con aumento di carico.

Dall'approvazione del PUG cesserà l'applicazione di detta disciplina transitoria (di mero recepimento del dettato normativo statale) e troverà applicazione quanto previsto dall'art. 8, comma 1, lett. a), della L.R. n. 24/2017, ripreso fedelmente dalla DAL 186/2018, secondo cui il CS si applica per gli interventi fuori dal TU (sempre caratterizzati dall'attribuzione di diritti edificatori all'operatore a seguito dell'approvazione e alla stipula dell'Accordo Operativo) e, per specifica decisione comunale, alle strutture di vendita di rilievo sovracomunale collocate all'interno del perimetro del T.U.

Tutto ciò premesso, in merito ai quesiti posti dal Comune di Faenza, si sottolinea che:

- a) si conferma che il CS, fino all'applicazione del PUG, non trova applicazione per i nuovi insediamenti attuati in conformità a previsioni dello strumento urbanistico generale (fatte salve difformi previsioni della delibera comunale di provvisorio recepimento assunta ai sensi dell'art. 16, comma 5, del DPR n. 380/2001;
- b) dal 1° ottobre 2019 all'approvazione del PUG, il CS si applica in coerenza con quanto previsto dal testo statale, su tutto il territorio comunale, nel caso di varianti specifiche e da PdC in deroga che abilitino incrementi di superficie o cambi d'uso con aumento di carico;
- c) sempre dal 1° ottobre 2019 all'approvazione del PUG, il CS non si applica per i casi di interventi che comportino aumento di superficie o mutamento di destinazioni d'uso con o senza opere qualora ammessi dal piano urbanistico generale (mentre si applica se detta possibilità è derivata da variante urbanistica o da PdC in deroga);
- d) il CS si applica ai titoli edilizi "presentati" dopo il 1° ottobre 2019 o dopo la data di entrata in vigore dell'atto di recepimento comunale, se avvenuta precedentemente, trovando applicazione la norma transitoria di cui al paragrafo 6.3.5 della DAL 186/2018 (che, appunto, consente di applicare il regime previgente ai titoli presentati prima del recepimento o del 1° ottobre 2019).

Inoltre, in applicazione del punto 6.3.4., il CS (come l'intera disciplina della DAL 186/2018) non si applica ai piani attuativi comunque denominati approvati e convenzionati prima dell'operatività della DAL stessa (mentre trova applicazione in caso di convenzione stipulata o prorogata dopo tale data in vigenza della disciplina transitoria della L.R. n. 24/2017).

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

GS

Firmata digitalmente