

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

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

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA
REG PG/2022/823212
Del 07/09/2022

A XXXX

e p.c. a XXXX

Oggetto: Chiarimenti in merito al contributo straordinario dovuto in caso di variante urbanistica specifica, mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017, relativa ad aree di espansione produttiva previste dal PSC ma rimaste inattuate.

1. Si forniscono i chiarimenti richiesti in merito alla misura del contributo straordinario (CS) dovuto per l'intervento di ampliamento dello stabilimento in variante urbanistica mediante procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017 (con la precisazione - nella richiesta di parere - che l'istanza è stata presentata nei giorni 23 e 24 dicembre 2021 e che il procedimento non si è ancora concluso). Tale intervento interessa un'area dotata, all'atto della presentazione dell'istanza, di una potenzialità edificatoria, in quanto, facente parte di una più estesa zona di espansione produttiva, rimasta inattuata (e "identificata dal PRG96 tramite apposita Scheda progetto e confermata nel regime PSC/RUE fra gli ambiti del territorio urbanizzabile attuabili - anche in pendenza di POC - tramite Piano Particolareggiato di iniziativa privata esteso all'intera area perimetrata dalla Scheda").

Si domanda in particolare se, ai fini della quantificazione del Contributo straordinario, le potenzialità edificatorie dell'area in esame, "siano da considerarsi decadute ... in forza dell'avvenuta scadenza del regime transitorio di cui alla LR 24/2017 oppure se tali potenzialità edificatorie siano invece da considerarsi ancora presenti sull'area stessa nell'ambito del procedimento speciale attivato".

Occorre ricordare innanzitutto che questa Struttura, nello svolgimento del compito di supporto agli enti locali nell'applicazione della disciplina sul governo del territorio, non è abilitata ad entrare in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato

luogo ai quesiti che vengono avanzati, la cui valutazione è di esclusiva competenza dell'amministrazione interessata; bensì si limita ad esprimere considerazioni, di ordine generale, circa la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere.

2. Per rispondere al quesito posto, occorre innanzitutto considerare che:

- a) il Contributo Straordinario (CS) è una delle componenti del contributo di costruzione e, secondo l'indirizzo consolidato della giurisprudenza amministrativa, la quantificazione del contributo di costruzione deve essere effettuata con riferimento alla **data di rilascio/presentazione del titolo abilitativo (a seconda che si tratti di un permesso di costruire o di una SCIA)**, in quanto è il momento in cui sorge l'obbligazione contributiva¹.

Il Comune deve dunque quantificare anche l'importo del CS che il privato costruttore è tenuto a versare, con riferimento alla situazione di fatto e di diritto esistente a quella data.

- b) l'approvazione del progetto delle opere e interventi attraverso il procedimento unico delineato dall'art. 53 citato consente (per quanto qui interessa) *"di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assenti, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente"*, **tra cui è compreso il titolo abilitativo edilizio;**

Inoltre, ai sensi dell'art. 53, comma 10, terzo periodo, della L.R. n. 24/ 2017, *"la determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi produce gli effetti indicati dal comma 2 del presente articolo dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso"* di avvenuta conclusione della conferenza e dunque del procedimento stesso,

Pertanto, nel caso di procedimenti ex art. 53 il momento a cui ci si deve riferire per la quantificazione del CS, corrisponde alla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso di conclusione della conferenza di servizi.

In merito alla quantificazione del CS dovuto, occorre considerare che, per effetto di quanto previsto dall'art. 4, comma 7, della L.R. n. 24/2017, **le aree in espansione per le quali non sia stato avviato l'iter attuativo entro il 1° gennaio 2022, dalla medesima data hanno**

¹ Si veda, *ex multis*, Consiglio di Stato n. 2686/2008, n. 5197/2004, n.1435/2004, n. 6295/2003; Corte dei Conti, Emilia-Romagna n. 265/2011.

perduto ogni potenzialità edificatoria in quanto le relative previsioni urbanistiche non possono più essere attuate ².

D'altra parte, il procedimento unico in oggetto produrrà attraverso una variante urbanistica specifica (efficace anch'essa dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di conclusione della conferenza di servizi), l'attribuzione all'area interessata di una nuova edificabilità prima inesistente. Questa costituisce il Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT) che deve essere posto alla base del calcolo del contributo straordinario³.

Quanto al calcolo dell'ammontare del CS si richiama quanto previsto dal paragrafo 4. della **DAL n. 186/2018, come modificato dalle Delibere di Giunta regionale n. 1433 del 2019 e n. 767 del 2022**⁴.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

firmata digitalmente

MD

² Si rinvia per una completa illustrazione degli effetti della conclusione di detta fase transitoria della legge urbanistica regionale e degli strumenti di pianificazione urbanistica attuabili dopo il 1° gennaio 2022, all'Atto di coordinamento tecnico approvato con DGR n. 1956 del 22 novembre 2021, pubblicato nel nostro sito web istituzionale alla seguente pagina:

<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/circolari-e-atti-di-indirizzo/delibera-n-1956-del-22-novembre-2021.pdf/@download/file/Delibera%20n.1956%20del%2022%20novembre%202021.pdf>

³ Per un'ampia trattazione dei metodi di quantificazione del CS si rinvia al Parere in merito all'applicazione del CS pubblicato a questo link:

[https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/contributo-di-costruzione/parere_prot_519196_23-luglio-2020-1.pdf/@download/file/Parere_prot_519196_23%20luglio%202020%20\(1\).pdf](https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/contributo-di-costruzione/parere_prot_519196_23-luglio-2020-1.pdf/@download/file/Parere_prot_519196_23%20luglio%202020%20(1).pdf)

⁴ il testo vigente della DAL n. 186/2018, coordinato che le modifiche introdotte dalle delibere di Giunta regionale sopra riportate è accessibile al seguente link:

<https://bur.regione.emilia-romagna.it/bur/area-bollettini/bollettini-in-lavorazione/n-168-del-06-06-2022-parte-seconda.2022-06-06.7063076942/aggiornamento-coefficienti-di-conversione-per-il-calcolo-della-qcc-e-correzione-di-errori-materiali-e-miglioramenti-testuali-alla-dal-del-20-dicembre-2018-n-186-disciplina-del-contributo-di-costruzione-ai-sensi-del-titolo-iii-della-legge-regionale-30/deliberazione-dell2019assemble.2022-06-06.1654496730>