

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIOAREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀIL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO*DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA
REG PG/2022/1257406
DEL 27/12/2022*

Al Sig. XXX

OGGETTO: parere in merito all'applicazione del contributo straordinario (CS) in ipotesi di ampliamento di un'attività produttiva ex art. 53 della L.R. n. 24 del 2017, in ambito del TU soggetto a PUA

1. Si forniscono i chiarimenti richiesti in merito all'assoggettamento o meno al pagamento del contributo straordinario di un intervento "per lo sviluppo e la trasformazione" (di seguito denominato "Ampliamento") di un'attività produttiva già insediata ad esito di un procedimento unico in variante ai sensi dell'art 53 della L.R. n. 24 del 2017¹.

In particolare, nel quesito si precisa che la struttura produttiva da ampliare è sorta nel 2017 nell'ambito di un PUA di iniziativa privata. Dal momento che la potenzialità insediativa di questo piano attuativo non consente di realizzare l'Ampliamento che il privato vorrebbe realizzare, quest'ultimo intenderebbe ricorrere alla procedura speciale di cui all'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017, per sviluppare la propria attività su un'area prossima a quella oggi occupata, ma sita in un **diverso comparto**, rubricato dal PRG vigente come "**zona industriale e artigianale di espansione**", compresa, dichiara il Comune, "**all'interno del Territorio Urbanizzato delimitato ai fini dell'applicazione del "costo di costruzione"**".

Sempre nella richiesta di parere, l'amministrazione comunale esprime la considerazione che "la *previsione dello strumento urbanistico renderebbe dunque attuabile l'intervento previa approvazione del PUA; tuttavia, in forza della L.R. n. 24 del 2017 e in ottemperanza della delibera della Giunta Regionale n. 1956 del 22 novembre 2021, il PUA non può essere tuttavia proceduralizzato, in quanto non presentato entro il 31 dicembre 2021. Il ricorso alla procedura prevista dall'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017 prende corpo dunque non per introdurre una variante urbanistica al PRG, ma per consentire l'ampliamento urgente della struttura produttiva nelle more della formazione del PUG*".

Tanto premesso e considerato, il Comune domanda conferma se l'avvalimento di tale modulo procedurale

¹ Per un completo esame dell'ambito di applicazione del procedimento unico di cui all'art. 53, si veda il parere di questo Settore prot. 1186758 del 25 novembre 2022, disponibile al seguente link:

<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/ultimi-aggiornamenti/parere-in-ordine-alla-corretta-applicazione-dell2019art-53-comma-1-lett-b-della-lr-24-2017>

rechi con sé l'onere di corresponsione del contributo straordinario, considerato che, a giudizio del richiedente, tale procedura non apporterebbe alcuna variante allo strumento di pianificazione generale vigente, né tantomeno un incremento della capacità edificatoria dell'areale interessato dall'intervento.

2. Preliminarmente, si precisa che le risposte ai quesiti rese da questa struttura regionale non entrano nel merito dei singoli casi concreti, ma riguardano esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte, la stessa limitandosi a richiamare la disciplina giuridica che appare applicabile alla fattispecie descritta nella richiesta di parere. Pertanto, fermo restando che la valutazione del caso specifico descritto appartiene all'esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale interessata, si esprimono le seguenti considerazioni di carattere generale.

Occorre anzitutto rammentare che, ai sensi della DAL n. 186 del 2018, nelle more dell'approvazione del PUG, il Contributo Straordinario (di seguito, solo "CS") si applica "... *esclusivamente agli interventi resi ammissibili a seguito di variante urbanistica specifica, o in caso di permessi di costruire in deroga che prevedano maggiori superfici o cambio di destinazione d'uso comportante aumento di CU*"².

Come già chiarito in un precedente parere reso dalla presente Struttura, la corresponsione del CS s'impone al ricorrere di **due requisiti**: da un lato, l'approvazione di una **variante urbanistica specifica o il rilascio di un PdC in deroga**; dall'altro, in ragione della conseguente **attribuzione o ampliamento delle potestà edificatorie già riconosciute all'area interessata**³.

Bisogna poi considerare che **dal 1° gennaio 2022** (cioè dalla conclusione della prima fase del periodo transitorio stabilito dalla L.R. n. 24/2017) nei Comuni che non siano dotati di PUG e non abbiano, prima della medesima data, avviato formalmente l'iter approvativo di questo piano, operano significative limitazioni agli interventi ammissibili, essendo consentito soltanto:

- a) dare attuazione alle previsioni della **"pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'art. 7, comma 4"** (art. 4, comma 7, lett. a);
- b) **realizzare gli interventi diretti** (subordinati cioè solo alla presentazione del titolo edilizio)

² V., a riguardo, il punto 4.4. della D.A.L. n. 186 del 2018 sulla "disciplina del contributo di costruzione ai sensi del titolo III della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", in attuazione degli articoli 16 e 19 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", modificata dalle D.G.R. nn. 1433 e 767, rispettivamente datate 2 settembre 2019 e 16 maggio 2022, visionabile 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>.

³ Per un esame più approfondito della tematica, si rinvia al parere reso da questa Struttura 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).

- ammessi dal piano vigente, in qualunque ambito del territorio comunale (art. 4, comma 7, lett. b);
- c) portare ad esecuzione i **piani attuativi vigenti al momento dell’approvazione della L.R. n. 24/2017** stessa (e cioè approvati prima del 1° gennaio 2018) e che siano **“adeguatamente” convenzionati entro il 1° gennaio 2024** (per i quali cioè, entro tale data, sia vigente una convenzione urbanistica che presenti, a pena di decadenza, una precisa scansione temporale circa l’attuazione degli interventi previsti) (art. 4, comma 7, lett. c);
- d) l’approvazione e convenzionamento dei **piani attuativi relativi alle aree di espansione** il cui iter approvativo sia stato formalmente **avviato prima del 1° gennaio 2022** e sia completato secondo quanto stabilisce il comma 5, primo e secondo periodo, dell’art. 4 della L.R. n. 24/2017 (alinea del comma 7 dell’art. 4).

Le restanti previsioni dei piani urbanistici approvati secondo la legislazione previgente (L.R. n. 47/1978 e L.R. n. 20/2000) hanno perduto, ope legis, la loro efficacia alla data del 1° gennaio 2022 ⁴

3. Passando a considerare il caso di specie, si prende atto, come specificato nella richiesta di parere, che l’area prescelta dal privato per l’ampliamento sia collocata in un ambito classificato dal Comune come facente parte del TU - nonostante la palese contraddittorietà della denominazione dell’ambito (denominato zona industriale e artigianale “di espansione”) -, la cui attuazione sia subordinata dal piano generale all’approvazione di un PUA.

Pertanto, nel caso concreto, ove l’amministrazione comunale valutasse che **l’intervento che ha le caratteristiche proprie del riuso e rigenerazione urbana** (cioè che ricorra anche la seconda condizione riportate alla precedente lettera a), si può ritenere che l’intervento ipotizzato dal privato potrebbe essere attuato in via ordinaria, con la presentazione di un PUA (o di variante allo stesso), anche successivamente alla avvenuta scadenza della prima fase del periodo transitorio, **e in questo caso l’intervento non sarebbe soggetto al pagamento del CS.**

Viceversa, a differenza di quanto ipotizzato nella richiesta di parere, si ritiene che sussistano entrambi i presupposti che portano all’applicazione del CS:

1. non solo laddove l’amministrazione comunale valutasse che nel caso di specie non ricorrano detti requisiti, e dunque che l’ampliamento potrebbe realizzarsi solo attraverso il ricorso al procedimento unico di cui all’art. 53 della L.R. n. 24/2017,
2. **ma anche nel caso in cui il privato decidesse comunque di ricorrere al procedimento speciale per accelerare i tempi e l’iter di attuazione dell’intervento, che potrebbe invece essere attuato in via ordinaria.**

⁴ Per una illustrazione dell’effetto decadenziale che è conseguito dalla conclusione della prima fase del periodo transitorio della L.R. n. 24/2017, si veda il Parere n. 1251073 del 22 dicembre 2022, disponibile al seguente link:

<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/ultimi-aggiornamenti/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>

Anche nel secondo caso, infatti viene attivato un modulo procedurale speciale in variante che comporta l'attribuzione di una capacità insediativa all'area.

Infatti, nella prima ipotesi (sub n. 1) la previsione di piano attributiva di una potenzialità edificatoria prevista dal piano è decaduta in attuazione della norma transitoria di cui alla L.R. n. 24/2017; nel secondo caso (sub n. 2) il procedimento unico **comporterebbe comunque una variante al piano**, al fine di rimuovere il vincolo procedurale che subordina il nuovo insediamento all'approvazione di un PUA (e alla stipula della relativa convenzione) e di ridefinire l'assetto complessivo ed in particolare la zonizzazione degli ambiti interessati. Inoltre, detto procedimento speciale **conferirebbe all'area una piena e diretta edificabilità, precedentemente riconosciuta solo in via potenziale**.

Del resto, dal momento che il CS ha natura sostanzialmente tributaria ed è dovuto in ragione del maggior valore attribuito all'area dalla variante specifica o dal permesso in deroga (art. 16, comma 4, lett. d-ter, del DPR n. 380 del 2000), è evidente che il ricorso alla procedure speciale in variante di cui all'art. 53 cit. comporta in entrambi i casi l'attribuzione all'area interessata di un maggior valore economico che è alla base dell'applicazione del CS: nella prima ipotesi, perché conferisce all'area un'edificabilità di cui era ormai priva (in quanto la precedente previsione di piano è stata oggetto di decadenza *ope legis* al 1° gennaio 2022); nella seconda ipotesi, perché le conferisce una piena e diretta edificabilità che in precedenza era prevista solo in via potenziale.

Si configura dunque, in entrambi i casi, quel Maggiore Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT) che costituisce il presupposto per il pagamento del contributo straordinario⁵.

Ovviamente nel caso in cui l'area avrebbe potuto essere attuata in via ordinaria (rientrando dunque nella ipotesi di cui al punto n. 2) nel calcolo del "MVGT *ante*", cioè dell'attuale valore dell'area, si dovrà tener conto di tale potenzialità edificatoria.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

GS

⁵ Per una completa trattazione del rapporto tra art. 53 della L.R. n. 24 del 2017 e CS, anche in relazione al momento cui fare riferimento per la quantificazione del contributo straordinario, si consulti il parere pubblicato al seguente link: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/chiarimenti-in-merito-al-contributo-straordinario-dovuto-in-caso-di-variante-urbanistica-specifica-mediante-procedimento-unico-ai-sensi-dell2019art-53-della-l-r-n-24-del-2017-relativa-ad-aree-di-espansione-produttiva-previste-dal-psc-ma-rimaste-inattuare.