

## NOTA DEL GEOM. ISELLE

E' partita al Senato la conversione in legge del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale - Atto Senato n. 1883

Come di consueto l'ufficio studi del Senato ha predisposto il dossier che si allega che contiene interessanti interpretazioni della norma.

In particolare si richiama l'attenzione sui seguenti aspetti:

### **Modifiche in materia di contributo straordinario per il rilascio del permesso di costruire (comma 1, lettera g))**

Il comma 1, lettera g), apporta una modifica puntuale alla lettera d-ter) del comma 4, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, recante la disciplina del contributo per il rilascio del permesso di costruire, **finalizzata ad escludere il cambio di destinazione d'uso dai fattori determinativi del maggior valore generato dall'intervento edilizio di cui si debba tener conto ai fini della determinazione del contributo straordinario.**

La relazione illustrativa segnala in proposito che "il mero cambio d'uso tra quelli considerati ammissibili dal piano urbanistico generale non presenta (...) tale carattere di attribuzione straordinaria di valore immobiliare".

Si ricorda che il rilascio del permesso di costruire da parte di una amministrazione comunale comporta per il privato "la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione" (art. 16, comma 1, del D.P.R. 380/2001).

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti "in ragione dell'obbligo del privato di partecipare ai costi delle opere di trasformazione del territorio" (Consiglio di Stato, Sez. V, 23 gennaio 2006, n. 159).

Tali oneri - il cui importo è definito con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione ai parametri definiti dal comma 4 del citato art. 16 - si distinguono in:

- oneri di urbanizzazione primaria, ovvero relativi a realizzazione di strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- oneri di urbanizzazione secondaria, finalizzati alla realizzazione di asili nido e scuole, mercati di quartiere, delegazioni comunali, edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 la quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del permesso di costruire, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, e sulla base degli importi definiti periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.

La lettera d-ter) del comma 4 dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (introdotta dal D.L. 133/2014 ed oggetto di modifica da parte della norma in esame) prevede, tra i parametri ai quali le regioni devono attenersi nella determinazione delle tabelle parametriche per l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il criterio di calcolo secondo cui gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione "alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso". Tale maggior valore è calcolato dall'amministrazione comunale e "viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche". La citata disposizione prevede, inoltre, che sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo.

**In virtù della modifica recata dalla norma in esame, pertanto, per il calcolo del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), non è più considerato il maggior valore dell'area o dell'immobile generato da un cambio di destinazione d'uso.**

La modifica appare, quindi, collegata alle previsioni, illustrate in precedenza, volte a introdurre semplificazioni nei mutamenti delle destinazioni d'uso.

Modifiche in materia di riduzione o esonero dal contributo di costruzione (comma 1, lettera h))

Il comma 1, lettera h), modifica il comma 4-bis dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, in materia di riduzione o esonero dal contributo di costruzione.

In particolare, le modifiche al comma 4-bis concernono:

♣ la previsione che la riduzione del venti per cento del contributo di costruzione è finalizzata ad agevolare gli interventi di rigenerazione urbana (mentre nel testo previgente la finalità era quella di agevolare gli interventi di "densificazione edilizia");

♣ la estensione dei casi di riduzione del contributo di costruzione a tutti gli interventi di rigenerazione urbana e non solo, come previsto nella formulazione previgente, alle nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria;

♣ il riconoscimento ai comuni della facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.

Nella relazione illustrativa si legge che "la disposizione è tesa a riferire più correttamente questo beneficio agli interventi di rigenerazione urbana, eliminando talune imprecisioni dell'attuale testo, che ne impediscono o limitano l'utilizzo".

A.S. n. 1883 Articolo 10

118

Si ricorda che, in base al testo previgente del comma 4-bis, ai comuni è rimesso soltanto il compito di definire i criteri e le modalità applicative per l'applicazione della riduzione prevista dalla medesima disposizione, senza facoltà di deliberare ulteriori riduzioni o esenzioni.

La relazione tecnica chiarisce che la riduzione del contributo di costruzione in misura non inferiore al 20 per cento è già prevista a legislazione vigente e la norma in esame, pertanto, "non introduce riduzioni del contributo e non necessita di risorse finanziarie per la sua copertura".