



Assessorat du Territoire et de l'Environnement
Assessorato Territorio e Ambiente

Parere

Il Comune di XXX, in relazione ad una istanza presentata da soggetti privati per l'attuazione di un piano urbanistico di dettaglio (PUD) che prevede la realizzazione di immobili ad uso abitativo, chiede di sapere se sia corretto scomputare dalla componente del contributo edilizio inerente le opere di urbanizzazione la sola quota riferibile alle opere di urbanizzazione primaria realizzate direttamente dal privato e non anche a quelle di urbanizzazione secondaria che non saranno invece oggetto di intervento privato.

In particolare, il Comune, considerato che ai sensi dell'art. 70, comma 2, l.r. 11/1998 “*a scomputo totale o parziale della quota di contributo per oneri di urbanizzazione dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune*”, e che secondo la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 2450 del 6 febbraio 2002 “*ai soli fini dello scomputo parziale o totale del contributo, di cui all'art. 70, comma 2, della l.r. 6 aprile 1998, n. 11, l'incidenza delle spese di urbanizzazione è così ripartita: 60% per opere di urbanizzazione primaria 40% per opere di urbanizzazione secondaria*”, chiede se sia corretto scomputare dalla quota di contributo edilizio dovuta esclusivamente la percentuale del 60 % relativa al costo delle opere di urbanizzazione primaria direttamente realizzate dal privato che presenta il PUD e non, invece, la restante parte (40%) riferibile ad opere di urbanizzazione secondaria non realizzate dai richiedenti.

Al fine di pervenire ad una corretta definizione delle problematiche sottese alla fattispecie in esame si ritiene opportuno procedere ad una breve analisi della disciplina generale del contributo edilizio nonché compiere un cenno in relazione alla distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1. LA DISCIPLINA DEL CONTRIBUTO EDILIZIO.

Come noto il rilascio della concessione edilizia (permesso di costruire a seguito delle modifiche alla l.r. 11/1998) è subordinato alla corresponsione di un contributo che ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001 è dato dalla somma di due componenti: l'una corrispondente all'incidenza dell'opera sugli oneri di urbanizzazione, e l'altra, di natura prettamente tributaria, calcolato sul costo di costruzione.

Il primo elemento costitutivo del contributo di costruzione, relativo agli oneri di urbanizzazione, è precisamente qualificato come un “*corrispettivo di diritto pubblico di natura non tributaria, posto a carico del costruttore a titolo di partecipazione del concessionario ai costi delle opere di*

CT C:\Documents and Settings\SLusito\Local Settings\Temp\PUD oneri di urbanizzazione
compensazione.docx

Département du Territoire et de l'Environnement
Direction de la planification territoriale
Dipartimento Territorio e Ambiente
Direzione pianificazione territoriale



*urbanizzazione in proporzione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne ritrae*¹. La seconda componente del contributo concessorio, calcolata in relazione al costo di costruzione, presenta invece natura di imposta.

Questa duplice struttura del contributo di costruzione è fatta propria anche dall'art. 64, comma 1 della l.r. 11 del 1998 che, pur definendolo come *“contributo per il rilascio della concessione”* dispone che *“il rilascio della concessione edilizia (ora permesso di costruire) comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione”*. Si comprende che nella sostanza non sono riscontrabili differenze rispetto alla norma nazionale.

Sulla base di tale breve ricostruzione si può quindi affermare in via generale che il contributo sia dovuto a fronte del rilascio di concessione edilizia (che a seguito dell'entrata in vigore delle modifiche alla l.r. 11/1998 diverrà anche in Valle d'Aosta *permesso di costruire*), nonché dei titoli abilitativi di cui all'art. 59, lett c) l.r. 11/1998², restando invece esclusa la sua corresponsione in caso di denuncia di inizio attività (ora SCIA) o per altri tipologie di titolo abilitativo ad essa assimilabili.

Peraltro, ai fini della determinazione della parte di contributo riferita agli oneri di urbanizzazione, l'art. 65 della l.r. 11 del 1998 dispone che *“l'incidenza degli oneri di urbanizzazione è stabilita, ai fini del contributo per il rilascio della concessione, con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche a loro volta definite con deliberazione del Consiglio regionale, per classi di Comuni, in relazione”* ad una serie di criteri ivi indicati³.

Per quanto concerne invece la componente del contributo relativa al costo di costruzione, l'art. 66, comma 1 della l.r. 11 del 1998 prevede che *“il costo di costruzione per i nuovi edifici e per gli interventi su edifici esistenti a destinazione residenziale è determinato, ai fini della definizione e dell'applicazione del contributo per il rilascio della concessione edilizia, con deliberazione del Consiglio regionale, in misura pari ai costi massimi ammissibili definiti per l'edilizia agevolata”*.

In attuazione delle citate disposizioni sono state approvate dal Consiglio Regionale le deliberazioni n. 2451 del 6 febbraio 2002 (per il calcolo del contributo dovuto in relazione al costo di costruzione) e n. 2450 del 6 febbraio 2002 (per il calcolo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione).

Ai fini del calcolo della quota di contributo dovuta in relazione al costo di costruzione, la Deliberazione di Consiglio Regionale n. 2451 del 6 febbraio 2002 ha previsto la suddivisione dei comuni sulla base di quattro livelli di effetto turistico. Per ottenere l'importo di questa componente del contributo edilizio, il costo di costruzione risultante dal progetto deve essere moltiplicato per il coefficiente individuato per la classe di effetto turistico di appartenenza del comune. Tale coefficiente differisce a seconda della tipologia di intervento, delle superfici del fabbricato nonché della classe di appartenenza dell'edificio.

Per calcolo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 2450 del 6 febbraio 2002, prevede la classificazione di tutti i Comuni in rapporto all'effetto urbano di ciascuno di essi. Per ciascun livello di effetto

¹ Cons. di Stato, Sez V, 21 aprile 2006, n. 2258; Cons. di Stato, Sez. V, 23 maggio 1997, n. 529; T.A.R.; Calabria, Catanzaro, Sez. II, 21 giugno 2005, n. 1120.

² Cfr. art 64, comma 2-bis l.r. 11/1998.

³a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei Comuni;

b) alle caratteristiche geografiche degli stessi;

c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;

d) agli spazi da riservare per i servizi locali e ai limiti di densità edilizia, altezza e distanza definiti dal Consiglio regionale ai sensi dell'art. 23.



urbano è poi stato individuato un coefficiente di calcolo da moltiplicare per il costo standard medio delle opere di urbanizzazione fissato dal provvedimento in € 87,00 per ogni metro quadrato di superficie utile abitabile (da rapportare all'indice ISTAT). La deliberazione demanda al Consiglio Comunale la fissazione di un'ulteriore coefficiente nell'ambito di un indice minimo e uno massimo per ogni zona e tipologia di intervento edilizio (nuova costruzione/recupero) e in base alla destinazione dell'edificio da realizzare (Attività produttive/artigianato/alberghiero...).

Peraltro, come evidenziato nel quesito, la deliberazione predetta, prevede che *“ai soli fini dello scomputo parziale o totale del contributo, di cui all'art. 70, comma 2, della l.r. 6 aprile 1998, n. 11, l'incidenza delle spese di urbanizzazione è così ripartita: 60% per opere di urbanizzazione primaria 40% per opere di urbanizzazione secondaria”*.

2. LA DISTINZIONE TRA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

La distinzione tra opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria, dettata dall'art. 4 della legge 847/1964, viene ribadita dall'art. 16 commi 7 e 8 del D.P.R. 380/2001.

In particolare tale norma stabilisce che per opere di urbanizzazione primaria si intendono le opere relative a: 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.

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono invece le opere relative a: asili nido e scuole materne; scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; mercati di quartiere; delegazioni comunali; chiese ed altri edifici religiosi; impianti sportivi di quartiere; centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; aree verdi di quartiere.

Alla luce di tale puntuale distinzione sembra agevole per il Comune procedere all'analisi delle opere destinate ad essere realizzate direttamente dal privato al fine di valutare la loro riconducibilità alla prima piuttosto che alla seconda categoria.

3. CONCLUSIONI.

Sulla base di tali premesse sembra possibile affermare che il Comune debba preliminarmente valutare la riconducibilità delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal privato alla categoria delle opere di urbanizzazione primaria piuttosto che secondaria ai sensi dell'art. 4 della l. 847/1964.

Ove il Comune dovesse riscontrare che il privato procederà alla realizzazione diretta di entrambe le tipologie di opere, valutata la loro connessione funzionale agli interventi oggetto di PUD, dovrà calcolare lo scomputo del costo delle stesse dal totale della quota di contributo edilizio relativa alle opere di urbanizzazione dovuta nell'ambito di un PUD, disciplinando tale operazione nella apposita convenzione sottoscritta ai sensi dell'art. 49 della l.r. 11/998.

Nel caso in cui, invece, le opere direttamente realizzate dal privato siano esclusivamente riconducibili alla categoria delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune, valutata la loro connessione funzionale agli interventi oggetto di PUD, dovrà calcolare lo scomputo del costo delle stesse sulla sola quota di contributo edilizio relativa alle opere di urbanizzazione primaria che, ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 2450 del 6 febbraio 2002, è pari al 60 %.



Venendo dunque al caso di specie, sulla base della ricostruzione normativa effettuata, posto che, in base a quanto viene riferito, il privato si impegna a realizzare direttamente solo le opere di urbanizzazione primaria, e considerato il nesso funzionale tra le opere di urbanizzazione e gli interventi ricompresi nel PUD, pare corretta la decisione del Comune di XXX, di calcolare lo scomputo del costo di tali opere sulla quota di contributo edilizio relativa alle opere di urbanizzazione primaria pari al 60%.

Il Direttore della
Direzione pianificazione territoriale

Chantal Trèves