

Università degli Studi "La Sapienza" - Roma
Facoltà di Architettura "L. Quaroni"
Corso di laurea "Tecniche dell'Architettura e della Costruzione"
A.A. 2005-2006 – II° semestre (6 marzo 2006 – 10 giugno 2006)
Corso di "**Legislazione urbanistica ed edilizia**" – Docente Roberto Gallia

Lezione 11 (30 maggio 2006)
Il T.U. dell'edilizia: il contributo di costruzione

Premessa

Quando la legge 10/1977 ha introdotto la "concessione edilizia" in sostituzione della "licenza edilizia" quale titolo di autorizzazione all'edificazione, si è inteso affermare che il diritto ad edificare fosse scorporato dalla proprietà del suolo e quindi concesso dalla pubblica amministrazione, in cambio di un corrispettivo definito **contributo di costruzione**.

La Corte Costituzionale è quindi intervenuta (sentenze n.5/1980 e n.127/1983) per precisare che, nell'ordinamento attuale, il diritto di edificare continua ad essere connesso alla proprietà, anche se di tale diritto sono stati limitati portata e contenuto, nel senso che l'avente diritto può costruire esclusivamente entro i limiti, anche temporali, stabiliti dagli strumenti urbanistici. Sussistendo le condizioni richieste, solo il proprietario o il titolare di altro diritto reale che legittimi a costruire può edificare, non essendo consentito dal sistema che altri possa, autoritativamente, sostituirsi a lui per la realizzazione dell'opera.

Il contributo di costruzione ha quindi abbandonato la natura di corrispettivo per l'esercizio del diritto di edificare, per divenire una compartecipazione agli oneri che la collettività deve sostenere per l'antropizzazione del territorio; oneri determinati con riferimento non tanto all'edificio in sé quanto "alla tipologia economica dell'attività che in esso viene svolta ovvero la categoria urbanistica cui è ascrivibile l'intervento autorizzato" (C.d.S., sez. V, 15 settembre 2001, n.4827).

Il contributo di costruzione

Il T.U. dell'edilizia stabilisce (articolo 16) che "il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione".

Gli **oneri di urbanizzazione** possono essere corrisposti anche ratealmente e la loro quota può essere totalmente o parzialmente scomputata qualora il titolare del permesso di costruire si impegni a realizzare direttamente le opere.

Tali oneri sono riferiti sia alle urbanizzazioni primarie, individuate in:

1. strade residenziali,
2. spazi di sosta o parcheggio,
3. fognature,
4. rete idrica,
5. reti distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
6. pubblica illuminazione,
7. spazi di verde attrezzato,
8. cavedi multiservizi,
9. condotti per il passaggio di reti di telecomunicazione,

sia alle opere di urbanizzazione secondaria, individuate in:

1. asili nido e scuole materne,
2. scuole dell'obbligo e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
3. mercati di quartiere,
4. delegazioni comunali,
5. chiese e altri edifici religiosi,
6. impianti sportivi di quartiere,
7. aree verdi di quartiere,
8. centri sociali e attrezzature culturali,
9. attrezzature sanitarie (compresi gli impianti per il trattamento dei rifiuti e la bonifica delle aree inquinate).

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione è determinata sulla base di tabelle parametriche per classi di Comuni, stabilite dalle Regioni in relazione a:

- a) ampiezza e andamento demografico dei Comuni;
- b) caratteristiche geografiche dei Comuni;
- c) destinazione urbanistica di zona;
- d) limiti di densità edilizia e dotazione di standards urbanistici.

La regione Lazio ha individuato le classi dei Comuni e le tabelle per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, da applicare sulla base della destinazione d'uso dell'edificio, con la L.R. 12 settembre 1977 n.35, successivamente modificata dalla L.R. 18 giugno 1980 n.71.

Il **costo di costruzione**, al quale commisurare il contributo, è definito con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, e può essere maggiorato (di un incremento non superiore al 50%) per classi di edifici con caratteristiche superiori. Nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo è individuato dal Comune sulla base del progetto presentato; qualora superi il valore individuato per le nuove costruzioni, è facoltà del Comune assumere quest'ultimo quale tetto massimo.

Le modalità per determinazione del contributo relativo al costo di costruzione, di competenza delle Regioni, deriva dal D.M. 10 maggio 1977 n.801, che ha definito alcuni parametri (tuttora in uso nelle norme per l'edilizia sovvenzionata ed agevolata: Sc - superficie complessiva, Su - superficie utile, Snr - superficie non residenziale) ed individuato 11 classi di edifici con caratteristiche superiori, sulla base degli incrementi di tali parametri e la combinazione di alcune caratteristiche particolari.

La regione Lazio ha determinato la quota del contributo relativa al costo di costruzione con delibera del Consiglio regionale 26 ottobre 1977 n.270; che indica un costo di costruzione determinato quale costo massimo dell'edilizia agevolata corretto da un indice definito dalla media di tre parametri dell'edificio (ubicazione, tipologia, caratteristiche). Nella finanziaria regionale per l'anno 2002 (articolo 282 della L.R. 10 maggio 2001 n.10) viene stabilito che, fino a nuova determinazione da parte della Regione, il costo di costruzione è determinato in riferimento al 50 per cento dei costi massimi per l'edilizia agevolata e mediante l'applicazione dei criteri già definiti dalla citata D.C.R. 270/1977.

L'articolo 17 del T.U. edilizia contempla riduzioni ed esoneri dal contributo di costruzione, prevedendo che:

- il contributo di costruzione può essere ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata;
- per la realizzazione della prima abitazione il contributo è pari a quanto stabilito per l'edilizia residenziale pubblica;
- il contributo non è dovuto per gli interventi da realizzare nelle zone agricole (in funzione della conduzione del fondo), per gli interventi di ristrutturazione (e ampliamento in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari, per le opere pubbliche e/o di pubblico interesse e per le opere di urbanizzazione.

I contenuti della convenzione-tipo, per usufruire della riduzione del contributo, sono definiti dal successivo articolo 18. La regione Lazio ha approvato la convenzione-tipo regionale con delibera del Consiglio regionale 9 marzo 1980 n.860.

L'articolo 19 definisce la misura del contributo per gli interventi di edilizia non residenziale. Per le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive deve essere pari all'incidenza delle opere di urbanizzazioni e di quelle necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e per l'eventuale sistemazione luoghi (ove ne siano alterate le caratteristiche). Per gli edifici con destinazione turistica, commerciale, direzionale e per lo svolgimento di servizi, il contributo di costruzione è determinato dalla quota delle urbanizzazioni e da una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione documentato. Per queste opere, come per gli interventi nelle zone agricole effettuati in esenzione del contributo, vige il vincolo decennale di destinazione d'uso; destinazione che può essere variata corrispondendo il contributo nella misura massima prevista per la nuova destinazione.