



e|DOCTA[®]
EDILIZIA E URBANISTICA

Gli e-book di e|DOCTA[®]

Contributo di costruzione e opere a scomputo

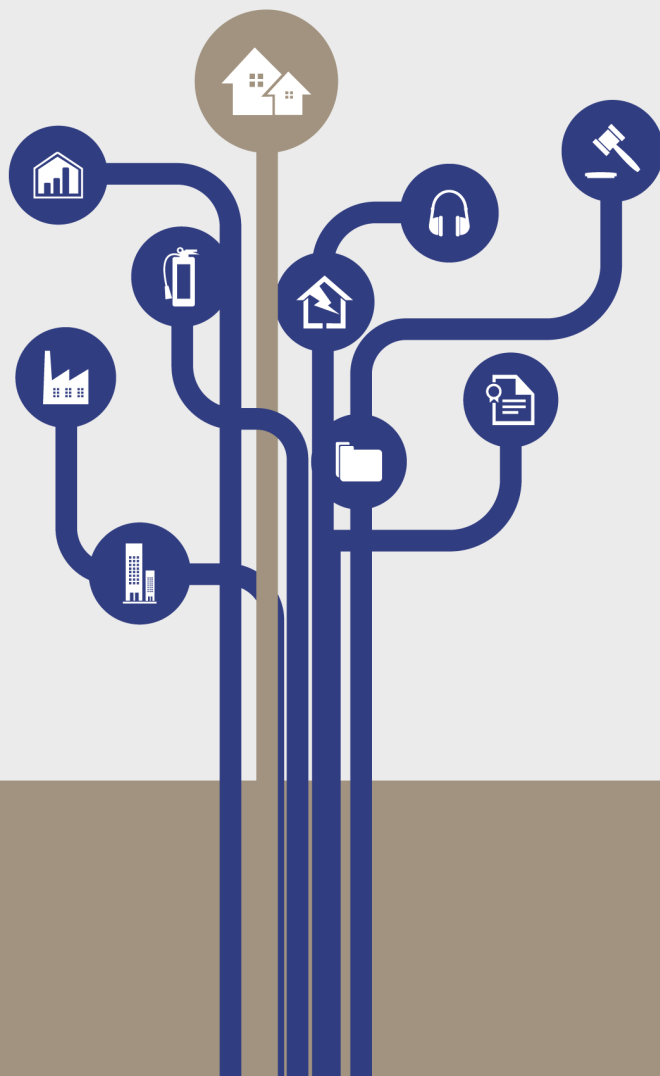
Contenuti:

- Schede operative
- Casi e Questioni
- Normativa
- Riferimenti regionali
- Formulario
- Giurisprudenza

e-book compatibile



ISBN: 978-88-6219-266-8





DIREZIONE E COORDINAMENTO TECNICO-SCIENTIFICO

Avv. Stefano Margiotta



COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO

Prof. Avv. Roberto Borrello
Prof. Dott. Solveig Cogliani
Avv. Rodolfo Murra
Prof. Ing. Monica Pasca

Prof. Ing. Francesco Rotondo
Prof. Daniele Piva
Dr.ssa Maria Belvisi
Dott. Carmine Pirozzoli

CONSULENZA TECNICO-SCIENTIFICA DI AREA

Edilizia e Urbanistica
Avv. Maria Cristina Colacino
Avv. Simone Faiella
Geom. Tommaso D'Annibali
Arch. Giovanni Fascinelli
Dott. Pier Paolo Lollo
Avv. Andrea Menichetti
Avv. Domenico Morabito
Arch. Luigi Todde

Sicurezza sul lavoro e Ambiente
Dott. Salvatore Curcuruto
Dott. Giuseppe Di Marco
Dott. Carmine Ciro Lombardi
Ing. Pietro Nataletti
Ing. Mario Massaro
Dott. Carlo Ottavi
Avv. Anna Claudia Servillo
Prof. Stefano Simonazzi

e|DOCTA è un marchio registrato di

Legislazione Tecnica

00144 ROMA - Via dell'Architettura, 16
Tel. + 39 06 59.21.743 r.a. Fax + 39 06 59.21.068



Informazioni commerciali: info@e-docta.it
Ufficio Abbonamenti: abbonamenti@e-docta.it
Autori e Redazione: redazione@e-docta.it
www.e-docta.it

SVILUPPO E PROGRAMMAZIONE
Naitec s.r.l.
Legislazione Tecnica - Servizi IT

Copyright - Diritti d'Autore

e|DOCTA è un marchio registrato di Legislazione Tecnica S.r.L.
I contenuti dell'Opera sono protetti ai sensi della vigente normativa sul Diritto d'Autore e sulla tutela dei Marchi registrati (Legge 22 aprile 1941, n. 633; Regio 21 giugno 1942, n. 929). Non è in nessun caso consentito copiare, modificare, riprodurre, pubblicare o comunque distribuire o utilizzare in qualsiasi modo e con qualsiasi mezzo i contenuti dell'Opera, in assenza di autorizzazione scritta da parte dell'Editore. Alle violazioni si rendono applicabili le sanzioni di cui agli artt. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis, 174-ter, della Legge 22 aprile 1941, n. 633.

Disclaimer

I contenuti proposti nell'Opera sono frutto dell'esperienza e delle conoscenze degli Autori, nonché di un'accurata attività di analisi, coordinamento e riproduzione della normativa e della pertinente giurisprudenza. L'Opera è altresì costantemente e scrupolosamente verificata, ed i contenuti autorali e giuridici sono revisionati e tempestivamente aggiornati in base all'evoluzione del quadro di riferimento. La vastità e complessità delle materie trattate impedisce di garantire l'assoluta assenza di episodi refusi od omissioni. Il Lettore utilizza pertanto i contenuti dell'Opera sotto la sua sola responsabilità, escludendo qualsiasi pretesa risarcitoria verso Editore e Autori.

È il servizio online professionale che combina contenuti editoriali operativi ed affidabili, formulari e modelli di atti, normativa di riferimento sempre aggiornata, prassi e giurisprudenza, con una tecnologia informatica avanzata e facile da utilizzare.

Grazie alla "ricerca assistita" basata su un ricchissimo indice analitico, alle funzioni evolute ed alla reale possibilità di dialogare con gli Autori, **e|DOCTA risponde a qualsiasi esigenza di chiarimento normativo ed interpretativo** di professionisti, pubbliche amministrazioni e imprese.



LE AREE TEMATICHE


APPALTI E
CONTRATTI PUBBLICI


SICUREZZA SUL LAVORO
E AMBIENTE


EDILIZIA
E URBANISTICA

Consulta il piano dell'opera completo su
www.e-docta.it

Gli e-book di e|DOCTA®

Contributo di costruzione e opere a scomputo

A cura di:

Stefano Margiotta (Studio Groenlandia)

Consulenza specialistica:

- Arch. Luigi Todde
- Prof. Ing. Monica Pasca

INFORMAZIONI SULL'AGGIORNAMENTO DI QUEST'OPERA

Quest'opera è stata creata il

06/06/2023

AVVERTENZA:

I contenuti di e|DOCTA sono costantemente aggiornati, pertanto l'Opera è allineata con il quadro normativo vigente al momento della creazione.

Eventuali richiami a schede, formule o altri contenuti non presenti in questo e-book si intendono fatti ai pertinenti contenuti pubblicati sull'Opera e|DOCTA online e/o su altri e-book della stessa collana.

SOMMARIO

SCHEDE OPERATIVE

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - OPERE A SCOMPUTO

Premessa - La funzione del contributo di costruzione

1. Obbligo di pagare il contributo di costruzione e casi di esenzione
2. Determinazione del contributo di costruzione
 - 2.1. Il mutamento delle norme sulla determinazione del contributo nel corso della procedura abilitativa dell'intervento edilizio
 - 2.2. Contestazione del calcolo comunicato dal Comune
3. La parte di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione
 - 3.1. Scomputo della parte del contributo relativo ai costi di urbanizzazione
4. La parte di contributo commisurata al costo di costruzione
 - 4.1. Calcolo del contributo di costruzione - Edifici residenziali
 - 4.1.1. *Esempio di calcolo*
 - 4.1.2. *Prima casa d'abitazione*
 - 4.2. Calcolo del contributo di costruzione - Costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi
 - 4.2.1. *Esempi di calcolo*
 - 4.3. Calcolo del contributo di costruzione - Costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi
5. L'edilizia convenzionata di cui all'art. 18 - Esclusione della parte di contributo commisurata al costo di costruzione
6. Immobili di proprietà dello Stato
7. Tempi di pagamento, richiesta di rateizzazione e regimi agevolati per il turismo
8. Mancato o tardivo pagamento del contributo di costruzione o delle rate
9. Riscossione del contributo non pagato - Restituzione per decadenza o rinuncia al titolo abilitativo
10. Monetizzazione del rispetto degli standard urbanistici

CASI E QUESTIONI

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - CASI E QUESTIONI

1. Ristrutturazione di edificio unifamiliare e contributo di costruzione
2. Rapporti tra contributo di costruzione e somma pagata per sanatoria di abuso parziale
3. Contributo di costruzione in caso di ricostruzione di manufatto distrutto
4. Contributo di costruzione in caso di cambio di destinazione d'uso senza aumento di superficie né volume
5. Gratuità o meno delle opere necessarie per ultimare il progetto rimasto incompiuto al momento della scadenza del permesso di costruire
6. Ammissibilità o no di inserire unità immobiliari commerciali nell'ambito di un intervento di edilizia convenzionata ex art. 18
7. Concetto di edificio unifamiliare al fine dell'esonero dal contributo di costruzione
8. Contributo di costruzione per parcheggi
9. Contributo di costruzione e lavori di finitura da eseguire dopo la scadenza del permesso di costruire
10. Contributo di costruzione in caso di ristrutturazione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso tra categorie omogenee
11. Contributo di costruzione in caso di realizzazione di una tettoia
12. Sussistenza o no dell'obbligo di pagare il contributo di costruzione in caso di

ristrutturazioni leggere

13. Sussistenza o no dell'obbligo di pagare il contributo di costruzione in caso di frazionamento di unità immobiliari

14. Somme aggiuntive per mancato pagamento di una rata di contributo di costruzione e benefici a favore del contravventore

15. Sussistenza o no dell'obbligo di pagare il contributo di costruzione su demolizioni e ricostruzioni realizzate da imprenditore agricolo professionale

16. Esclusione del contributo di costruzione per gli imprenditori agricoli

17. Contributo di costruzione - Prescrizione

18. Contestazione della determinazione del contributo di costruzione

19. Contributo di costruzione in caso di modifica della destinazione d'uso agricola

20. Contributo di costruzione e ripristino dell'originaria destinazione d'uso

21. Contributo di costruzione in caso di fusione di unità immobiliari ad uso commerciale

22. Cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio senza opere edili

23. Assegnazione alla gestione comunale di un'opera a scomputo degli oneri di urbanizzazione - Condizioni per l'ammissibilità

24. Modifica formale della destinazione d'uso agrario di immobile già di fatto da tempo adibito ad abitazione

25. Richiesta di restituzione degli oneri di urbanizzazione in caso di inerzia del Comune

26. Contributo di costruzione e riqualificazione di area interrata

27. Contributo per oneri di urbanizzazione in relazione ad opera che il Comune non eseguirà

28. Contributo di costruzione per impianto sportivo realizzato da associazione senza fini di lucro

NORMATIVA

- D. P.R. 06/06/2001, n. 380
- D. Min. LL.PP. 10/05/1977, n. 801
- L. 23/12/2005, n. 266
- D.L. 16/07/2020, n. 76
- Delib. ANAC 10/07/2019, n. 636

GIURISPRUDENZA

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - OPERE A SCOMPUTO

Premessa - La funzione del contributo di costruzione

- Sent. TAR. Lombardia Brescia 17/06/2019, n. 574

1. Obbligo di pagare il contributo di costruzione e casi di esenzione

- Sent. T.A.R. Toscana 03/05/2022, n. 607
- Sent. TAR. Sicilia Catania 10/05/2021, n. 1512
- Sent. TAR. Piemonte 27/04/2021, n. 446
- Sent. TAR. Piemonte 01/03/2021, n. 213
- Sent. TAR. Piemonte 26/05/2020, n. 322
- Sent. C. Stato 30/05/2017, n. 2567
- Sent. TAR. Toscana 02/11/2016, n. 1570
- Sent. C. Stato 29/10/2015, n. 4950
- Sent. TAR. Lombardia Milano 24/07/2012, n. 2070
- Sent. TAR. Friuli Venezia Giulia 13/01/2011, n. 9
- Sent. TAR. Abruzzo L'Aquila 24/05/2006, n. 383
- Sent. Breve C. Stato 29/04/2004, n. 2611

2. Determinazione del contributo di costruzione

- Sent. C. Stato Ad. Plen. 30/08/2018, n. 12
- Sent. TAR. Sicilia Catania 28/02/2011, n. 485

- Sent. C. Stato 18/10/2010, n. 7564
- 2.1. Il mutamento delle norme sulla determinazione del contributo nel corso della procedura abilitativa dell'intervento edilizio
 - Sent. C. Stato 19/03/2015, n. 1504
 - Sent. TAR. Puglia Lecce 31/01/2013, n. 269
 - Sent. TAR. Campania Napoli 28/05/2012, n. 2494
 - Sent. TAR. Campania Napoli 05/04/2006, n. 3406
 - Sent. TAR. Lazio Roma 04/01/2005, n. 54
 - Sent. C. Stato 18/03/2004, n. 1397
- 2.2. Contestazione del calcolo comunicato dal Comune
 - Sent. C. Stato 29/10/2015, n. 4950
 - Sent. C. Stato 15/02/2001, n. 790
 - Sent. C. Stato 06/12/1999, n. 2056
- 3. La parte di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione
 - Sent. TAR. Piemonte 16/09/2013, n. 1009
 - Sent. TAR. Calabria Reggio Calabria 10/04/2013, n. 215
 - Sent. TAR. Sicilia Catania 28/02/2011, n. 485
 - Sent. C. Stato 26/03/2009, n. 1804
- 3.1. Scomputo della parte del contributo relativo ai costi di urbanizzazione
 - Sent. TAR. Lazio Roma 22/07/2003, n. 6570
- 4. La parte di contributo commisurata al costo di costruzione
 - Sent. TAR. Sicilia Catania 28/02/2011, n. 485
- 4.2. Calcolo del contributo di costruzione - Costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi
 - Sent. TAR. Sicilia Catania 28/02/2011, n. 485
- 8. Mancato o tardivo pagamento del contributo di costruzione o delle rate
 - Sent. TAR. Campania Salerno 03/02/2021, n. 321
 - Sent. TAR. Puglia Bari 18/06/2020, n. 871
 - Sent. TAR. Liguria 19/11/2018, n. 891
- 9. Riscossione del contributo non pagato - Restituzione per decadenza o rinuncia al titolo abilitativo
 - Sent. T.A.R. Lazio Roma 08/05/2023, n. 7699
 - Sent. T.A.R. Abruzzo Pescara 03/06/2022, n. 219
 - Sent. C. Stato 15/06/2021, n. 4633
 - Sent. TAR. Campania Napoli 31/05/2021, n. 3647
 - Sent. TAR. Emilia Romagna 31/07/2020, n. 538
 - Sent. TAR. Lazio Roma 08/01/2020, n. 134
 - Sent. C. Stato Ad. Plen. 30/08/2018, n. 12
 - Sent. C. Stato 05/07/2018, n. 4123
 - Sent. C. Stato Ad. Plen. 07/12/2016, n. 24
 - Sent. TAR. Campania Napoli 31/10/2016, n. 5013
 - Sent. C. Stato 20/11/2015, n. 5287
 - Sent. C. Stato 21/11/2014, n. 5734
 - Sent. TAR. Sicilia Palermo 09/01/2014, n. 34
 - Sent. C. Stato 19/11/2012, n. 5818
 - Sent. C. Stato 30/07/2012, n. 4320
 - Sent. C. Stato 03/07/1995, n. 1001

RIFERIMENTI REGIONALI

- Contributo di costruzione

FORMULARIO

- Concessione della rateizzazione del contributo di costruzione
- Contributo di costruzione - Opposizione a cartella esattoriale
- Richiesta di rateizzazione del contributo di costruzione
- Comunicazione del contributo di costruzione
- Convenzione ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- Richiesta di convenzionamento

SCHEDE OPERATIVE

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - OPERE A SCOMPUTO

Avvertenza - Dove non diversamente indicato, i riferimenti normativi riguardano disposizioni del Testo unico in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Premessa - La funzione del contributo di costruzione

Il contributo di costruzione (già denominato "onere concessorio", in relazione al periodo in cui, anziché il permesso di costruire, vigeva la "concessione edilizia") si distingue:

- nella voce "costo di costruzione", finalizzata a rendere partecipe il Comune dell'incremento di valore della proprietà immobiliare e
- nella voce "oneri di urbanizzazione", che svolgono la funzione di compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona a causa della consentita attività edificatoria. Questo spiega perché questi ultimi sono dovuti nel caso di trasformazioni edilizie che, indipendentemente dall'esecuzione di opere, si rivelino produttive di vantaggi economici per il proprietario, determinando un aumento del carico urbanistico, che può derivare anche da una mera modifica della destinazione d'uso di un immobile, mentre può non configurarsi nell'ipotesi di intervento edilizio con opere (cfr. T.A.R. Sicilia-Catania, sez. II, 13 gennaio 2017, n. 75; T.A.R. Lombardia-Brescia, sez. I, 17 giugno 2019, n. 574; vedi anche Cons. Stato, sez. VI, 10 febbraio 2021, n. 1242).

1. Obbligo di pagare il contributo di costruzione e casi di esenzione

Obbligo di pagare il contributo di costruzione in caso di interventi soggetti a permesso di costruire o di S.C.I.A. sostituiva

Il "contributo di costruzione"^{N17} è dovuto nei casi in cui è richiesto il permesso di costruire, anche quando sostituibile con una S.C.I.A. (cfr. artt. 10 e 23; art. 16; vedi per tutte, Cons. Stato 30 maggio 2017, n. 2567).

Ne deriva che esso è dovuto per (vedi l'art. 10 sul campo di applicazione del regime del permesso di costruire):

- nuove costruzioni, comprese sopraelevazioni ed ampliamenti fuori sagoma in genere (per limitati ampliamenti di edifici unifamiliari vedi oltre);
- varianti a permessi di costruire o modifica di manufatti edilizi che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
- varianti a permessi di costruire che incidono sulla sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004;
- ristrutturazioni urbanistiche;
- ristrutturazioni edilizie c.d. pesanti (che cioè comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42) (artt. 3 e 10, comma 1, lett. c)^{N1};
- gli interventi di demolizione e ricostruzione quando, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al predetto decreto n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al D.M. 2 aprile 1968^{N31}, non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente o siano previsti incrementi di volumetria;
- gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti se non sia possibile accertarne la preesistente consistenza o se, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al predetto decreto n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A^{N31}, non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente o siano previsti incrementi di volumetria;
- i cambi di destinazione d'uso tra categorie urbanisticamente eterogenee soggetti a permesso di costruire o a S.C.I.A. ad esso alternativa; se il cambio di destinazione d'uso non avviene a seguito dell'esecuzione di ristrutturazioni edili "pesanti" il contributo sarà di regola dovuto limitatamente all'incidenza che ha il cambio sui maggiori oneri di urbanizzazione;
- pertinenze qualificate come nuove costruzioni o tali da determinare un volume superiore al 20 per cento di quello principale.