



comma 1, lettera n), Legge n. 457/1978) e che le Regioni dovessero “definire i costi massimi ammissibili, nell'ambito dei limiti di cui alla lettera n) del precedente articolo 3, dandone contestuale comunicazione al Comitato per l'edilizia residenziale” (art. 4, comma 1, lettera g), Legge n. 457/1978).

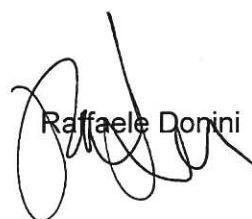
Oltre a tale massimale, la cui definizione è comunque rimessa alla competenza regionale, il citato art. 16, commi 9 e 10, richiama tuttavia importanti principi fondamentali, dai quali scaturisce con evidenza la natura perequativa del costo di costruzione: il contributo afferente al permesso di costruire è stabilito “dalle Regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione” (comma 9, ultimo periodo); quello relativo ad edifici esistenti deve essere determinato “in relazione al costo degli interventi stessi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati” (comma 10, primo periodo).

Si può dunque ribadire che il metodo seguito dalla DGR 1136/2018 per il calcolo del costo di costruzione, facendo riferimento al prezzo di mercato degli immobili (OMI) fornito dall'Agenzia delle Entrate, articolato per comuni, quartieri, zone censuarie, destinazioni d'uso, tipologie edilizie e stato di conservazione, attua al meglio i principi fondamentali definiti dalla legislazione statale e risponde altresì a criteri di proporzionalità e progressività di detta prestazione patrimoniale di natura fiscale. Esso rappresenta un più avanzato metodo di calcolo del costo di costruzione, pienamente fedele ai principi fondamentali stabiliti dal legislatore statale e alle finalità unanimemente attribuite al medesimo istituto giuridico.

Si evidenzia inoltre che, a voler continuare ad applicare il criterio statale per la definizione del costo di costruzione convenzionale (fondato sul costo massimo ammissibile dell'edilizia agevolata), si dovrebbero utilizzare i valori attuali del costo di costruzione che sono maggiori del doppio rispetto a quelli oggi in uso presso i Comuni.

Infine, è utile sottolineare che, per gli interventi di rigenerazione urbana all'interno del territorio urbanizzato, il contributo di costruzione (comprensivo della quota del costo di costruzione) è ridotto del 35 per cento, per effetto dell'art. 8 della nuova legge urbanistica regionale (come modificato dall'art. 11 della L.R. n. 11 del 2018) e che i Comuni possono ridurre ulteriormente il contributo dovuto fino al suo completo azzeramento.

Cordiali saluti.



Raffaele Donini