



ASSESSORATO TRASPORTI,
RETI INFRASTRUTTURE MATERIALI E IMMATERIALI,
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE E AGENDA DIGITALE

L' ASSESSORE

Alla Presidente
dell'Assemblea Legislativa
Simonetta Saliera

AL Consigliere Regionale
Giancarlo Tagliaferri

Oggetto: Risposta all'interrogazione n. 6973/2018.

La disciplina edilizia, comprensiva della regolamentazione del contributo di costruzione nelle sue varie componenti (tra cui il costo di costruzione), costituisce una materia a competenza legislativa ripartita, per la quale allo Stato compete unicamente la definizione dei principi fondamentali e alle Regioni la disciplina di dettaglio, in conformità agli stessi (art. 117, comma 3, della Costituzione e l'art. 2, comma 1, del DPR n.380/2001).

La quota del costo di costruzione è qualificata dagli interpreti e dalla costante giurisprudenza come una prestazione patrimoniale di natura impositiva, che trova la sua ratio giustificativa nell'incremento patrimoniale che il titolare del titolo edilizio consegue in dipendenza dell'intervento edilizio. Ciò a differenza degli oneri di urbanizzazione, che invece costituiscono un contributo economico parametrato alla realizzazione e mantenimento in efficienza delle opere di urbanizzazione, infrastrutture e servizi necessari per la funzionalità del manufatto edilizio del privato.

L'attuale art. 16, comma 9, del DPR n. 380 del 2001, che riprende l'impianto della legge n. 10 del 1977, prevede che il costo di costruzione per i nuovi edifici sia determinato dalla Regione "con riferimento" ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata determinati, sempre dalla Regione, ai sensi dell'art. 4 della legge 457 del 1978 e che il contributo dovuto sia fissato dalla Regione stessa in una percentuale dal 5 al 20 per cento di tale costo.

È evidente l'inattualità di detto parametro e la sua assoluta inidoneità a rispondere alla finalità del contributo di costruzione appena ricordata, appartenendo ad un sistema di programmazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica abbandonato ormai da numerosi anni (c.d. Piano decennale per l'edilizia residenziale, previsto dall'art. 1 della L.R. n. 457 del 1978): in tale contesto si prevedeva che il CER - organismo ministeriale soppresso alla fine degli anni '90 - stabilisse periodicamente i limiti massimi che le Regioni dovevano osservare nella determinazione dei costi ammissibili per gli interventi finanziati da detto piano decennale (art. 3,

Viale Aldo Moro 30
40127 Bologna

tel 051 527 3804-35-37
fax 051 527 3834

assmobilita@regione.emilia-romagna.it
www.regione.emilia-romagna.it

INDICE	LIV. 1	LIV. 2	LIV. 3	LIV. 4	LIV. 5	ANNO	NUM	SUB
a uso interno DP/	/					Fasc.		

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