



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 23059/D.G.

Cagliari, 12 GIU. 2017

> COMUNE DI CARLOFORTE
PEC

Oggetto: Parere in merito al pagamento degli oneri di costruzione per lavori di incremento volumetrico previsti dalle leggi regionali n. 4 del 2009 e n. 8 del 2015, relativamente all'applicabilità delle esenzioni previste dall'articolo 17 del DPR n. 380 del 2001.

Con propria nota n. 1804 del 20.02.2017 (nostro protocollo n. 7184 del 22.02.2017) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito al pagamento degli oneri di costruzione per lavori di incremento volumetrico previsti dalle leggi regionali n. 4 del 2009 e n. 8 del 2015, relativamente all'applicabilità delle esenzioni previste dall'articolo 17 del DPR n. 380 del 2001, e in particolare alla previsione contenuta nel comma 3, lettera b), della esenzione per gli interventi *"di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari"*.

In riferimento alla legge regionale n. 4 del 2009, l'articolo 9, comma 1, prevede che *"per gli incrementi di cui agli articoli 2, 3 e 4, gli oneri di concessione, ove dovuti, sono ridotti del 40% se relativi alla prima abitazione del proprietario o dell'avente titolo, ovvero aumentati del 60% negli altri casi. Per gli ampliamenti di cui all'articolo 2, comma 5 e all'articolo 4, comma 1, gli oneri di concessione sono aumentati del 200%"*.

Nella circolare allegata alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 9/15 del 02.03.2010 contenente gli indirizzi applicativi della legge regionale n. 4 del 2009, al punto 9.2, si precisa che *"per quanto attiene alla concessione delle opere destinate alla residenza, il contributo di costruzione è disciplinato dagli articoli 16 e seguenti del DPR n. 380 del 2001"*. È, pertanto, parere della Direzione Generale scrivente, che l'inciso *"ove dovuti"* contenuto all'interno dell'articolo 9, comma 1, primo periodo della norma regionale richiamata, si riferisca alle ipotesi di esclusione dal pagamento del contributo di costruzione previste dall'articolo 17 del DPR n. 380 del 2001. Viceversa si ritiene non siano esclusi dal pagamento del contributo gli ampliamenti previsti dall'articolo 2, comma 5 (zona F nei 300 metri dal mare ridotti a 150 m per le isole minori), per i quali il secondo periodo del comma 1 dell'articolo citato non prevede l'inciso *"ove dovuti"* ma, anzi prevede che i relativi oneri siano triplicati (*"aumentati del 200%"*).

In materia si segnala che il TAR Sardegna con sentenza n. 953 del 17.11.2014, con esplicito riferimento alle esenzioni dal pagamento del contributo di costruzione in materia di incrementi volumetrici ai sensi della legge regionale n. 4 del 2009, ha precisato che *"l'articolo 17 citato non trova applicazione nel caso di specie, trattandosi di intervento soggetto alla disciplina speciale introdotta dalla legge regionale n. 4 del 2009 che in forza delle sopra ricordate disposizioni (comma 4 dell'articolo 9) consente che "... i comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, possono prevedere una riduzione ovvero una maggiorazione degli oneri di"*



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

concessione previsti nel presente articolo". Deve invero ritenersi che i comuni possano procedere a dettare, in punto di oneri concessori, una disciplina speciale – come tale prevalente – rispetto a quella generale di cui al DPR n. 380 del 2001, con possibilità di estendere – per tutti gli interventi edilizi realizzati in forza dell'applicazione della nuova normativa regionale – l'obbligo di pagamento degli oneri anche al costo di costruzione relativo a fabbricati che ne sarebbero rimasti esonerati in virtù della disciplina generale", per cui quanto precedentemente affermato dovrà essere confrontato con quanto deliberato dal Consiglio Comunale.

In riferimento, invece, alla legge regionale n. 8 del 2015, l'articolo 36, comma 14, prevede che *"gli interventi realizzati ai sensi delle disposizioni inserite all'interno del presente capo sono soggetti agli oneri concessori come determinati in via ordinaria dall'amministrazione comunale. Gli oneri concessori sono ridotti del 40% se relativi a prima abitazione"*, per cui il contributo di costruzione – essendo pari a quello determinato in "via ordinaria" dall'amministrazione – è comprensivo anche delle esenzioni previste dall'articolo 17 del DPR n. 380 del 2001.

Sono d'obbligo alcune precisazioni comuni alle due norme.

Per giurisprudenza costante *"il permesso di costruire è provvedimento naturalmente oneroso, di modo che le norme di esenzione devono essere interpretate come "eccezioni" ad una regola generale (e da considerarsi, quindi, di stretta interpretazione), non essendo consentito alla stessa potestà legislativa concorrente di ampliare le ipotesi al di là delle indicazioni della legislazione statale, da ritenersi quali principi fondamentali in tema di governo del territorio"* (CdS IV, 30.05.2017 n. 2567; Corte Costituzionale n. 231/2016).

Ne consegue, pertanto, che l'esenzione degli oneri si applica tassativamente e unicamente nei casi previsti dall'articolo 17, comma 3. Pertanto, con specifico riferimento agli interventi di incremento volumetrico previsti dalle leggi regionali n. 4 del 2009 e n. 8 del 2015, gli oneri non saranno dovuti:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004;
- b) per gli interventi di ampliamento di edifici unifamiliari in misura non superiore al 20% del volume esistente.

In merito al punto a), occorre precisare che gli interventi di incremento volumetrico non saranno soggetti al pagamento di alcun contributo solo ove sussistano contemporaneamente le varie ipotesi, per cui l'edificio dovrà trovarsi in zona agricola, dovrà essere funzionale alla conduzione del fondo e dovrà essere a supporto delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale.

In merito al punto b), occorre precisare che non tutti gli interventi di incremento volumetrico di entità non superiore al 20% sono esenti dal contributo di costruzione. Infatti, per giurisprudenza pacifica (TAR Milano II, 10.10.1996 n. 1480; Autorità: TAR Toscana, Firenze III - 26 aprile 2017 n. 616), *"la ratio che ispira la specifica esenzione ha un fondamento sociale, con l'effetto che la nozione di edificio unifamiliare non deve avere una accezione strutturale ma socioeconomica, coincidendo con la piccola proprietà immobiliare, meritevole per gli interventi di ristrutturazione dell'abitazione di un trattamento differenziato rispetto alle altre tipologie edilizie"*,



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

per cui la suddetta esenzione non può trovare applicazione nelle abitazioni di "lusso". Si evidenzia, inoltre, che la dottrina è praticamente concorde nel ritenere che interventi di ampliamento successivi nel tempo possano essere esentati dal pagamento del contributo di costruzione solo qualora l'incremento volumetrico complessivo non superi il 20% del volume originario. Allo stesso modo, qualora si superi la percentuale di ampliamento del 20%, l'esenzione non deve essere riconosciuta per l'intero intervento, in quanto la percentuale normativamente fissata è una condizione indefettibile e non una "franchigia".

Si ricorda, infine, che l'esonero dal pagamento del contributo è subordinato alla richiesta esplicita del proponente che deve fornire all'amministrazione comunale la prova documentale del possesso dei requisiti richiesti e al mantenimento nel tempo delle caratteristiche che hanno determinato l'esenzione.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

