

Gli importi del costruire. Gli incentivi del decreto Sblocca Italia per la riqualificazione

Sconto sui contributi a rischio corto circuito

Ristrutturazioni agevolate ma cresce il costo delle varianti

PAGINA A CURA DI
Guido Inzaghi

La spinta per la riqualificazione dell'esistente a scapito del consumo di suolo passa anche per la leva economica. Il decreto sblocca-Italia ne è solo l'ultimo esempio. Il Dl 133/2014 ha modificato le previsioni sull'onerosità dei titoli edilizi, premiando appunto con uno sconto sui costi di costruzione le ristrutturazioni. Tuttavia, le misure inserite nel Testo unico dell'edilizia sono sì significative, ma anche contraddittorie.

Il sistema dell'onerosità dei titoli edilizi è ormai consolidato dal 1977 (legge Bucalossi) ed è confluito nell'articolo 16 del Dpr 380/2001 (Testo unico dell'edilizia): il rilascio del permesso di costruire (o la formazione di Dia e Scia onerose) comporta un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

Il contributo si divide così in due voci distinte:

- la prima è relativa al costo di costruzione degli edifici (determinato in via parametrica dalle Regioni per le nuove costruzioni e dai Comuni in particolare per i progetti di ristrutturazione) e variabile dal 5% al 20% di questo costo;
- la seconda è afferente agli oneri di urbanizzazione (si veda

l'articolo a fianco).

■ In questo contesto si è appunto inserito il Dl 133 con tre distinte previsioni per cui, nel determinare l'entità degli oneri, i Comuni:

● devono differenziare gli interventi al fine di incentivare, soprattutto nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia, anziché la nuova costruzione;

● possono deliberare che i costi di costruzione sulle ristrutturazioni siano inferiori ai valori per le nuove costruzioni;

● devono ridurre il contributo di costruzione in misura non inferiore al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni nei casi non interessati da varianti urbanistiche, deroghe o cambi di destinazione d'uso comportanti maggior valore rispetto alla destinazione originaria.

Il favor per incentivare la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente non potrebbe essere più evidente. Ma quasi a compensare gli sconti concessi, lo sblocca-Italia contestualmente inasprisce il contributo per gli interventi edilizi che si accompagnano a modifiche della disciplina urbanistica incrementando il valore delle aree o degli edifici oggetto di intervento.

Nel determinare l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, infatti, i Comuni devono ora tenere conto «del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o concambio di destinazione d'uso».

Il maggior valore dovrà essere «suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la

parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario». Le somme sono vincolate alla realizzazione di opere pubbliche nell'area.

La disposizione è piuttosto complicata ma, nella sostanza, vuole dividere tra il propieta-

rio e la collettività il maggior valore commerciale derivante dalla modifica della disciplina urbanistica che, ad esempio, muti un'area da agricola ad edificabile-residenziale.

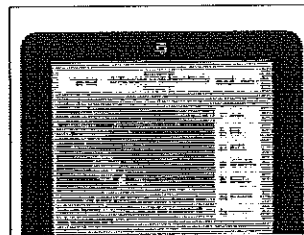
Del resto previsioni simili esistono già in diverse disposizioni regionali e nella prassi dei piani regolatori di tanti comuni (Roma su tutti) che infatti la norma in commento fa espressamente salve.

La disposizione si presta però ad alcune considerazioni critiche. In primo luogo, va detto che le varianti di Prg che incrementano il valore fondiario in termini evidenti come nell'esempio appena portato sono normalmente attuate mediante l'approvazione di piani urbanistici di dettaglio sulle poche aree ancora libere, all'interno dei quali si sviluppa la negoziazione tra privato e Comune volta a redistribuire l'incremento del valore di mercato.

La disposizione si manifesta dunque principalmente rivolta alle varianti di Prg interessanti il patrimonio edilizio esistente, spesso degradato e bisognoso di interventi, anche di bonifica ambientale, sicuramente più onerosi di quelli necessari per la trasformazione dei cosiddetti *greenfield* (spazi non costruiti).

Il sistema va così in corto circuito perché si rischia di appesantire l'intervento dei privati con regole stabilite a priori e disancorate dalle specifiche realtà locali, in contraddizione con il favore per gli interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione edilizia che le disposizioni dello sblocca-Italia sopra considerate vogliono incentivare.

il sole **24 ORE**.com



QUOTIDIANO DELLA CASA
Anche le infrastrutture e l'edilizia nel Milleproroghe

Sul quotidiano della Casa & del Territorio di oggi sono presenti, tra l'altro, i seguenti articoli:

- Tutte le misure per l'edilizia, le infrastrutture e la casa contenute nel decreto Milleproroghe
- La fotogallery sul nuovo skyline di Torino: il 2015 è l'anno di inaugurazione per i grattacieli di Sanpaolo Intesa e della Regione Piemonte
- Pagamenti Pa: quanto resta da pagare ai costruttori con un focus sui nuovi ritardi

www.caseterritoio.ilsole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Alla cassa



CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE



Le somme da pagare

Il rilascio del permesso di costruire (o la formazione di Dia e Scia per gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione che possono essere soggetti ai titoli autocertificati) comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione che l'intervento privato induce, nonché al costo di costruzione

COSTO DI COSTRUZIONE



L'imposta sulla capacità contributiva

Il contributo correlato al costo di costruzione degli edifici (determinato in via parametrica dalle Regioni per le nuove costruzioni e dai Comuni in particolare sui singoli progetti presentati per le ristrutturazioni) varia dal 5 al 20% di questo costo. Il contributo è considerato una vera e propria imposta in relazione alla capacità contributiva di chi realizza l'attività edilizia

ONERI DI URBANIZZAZIONE



Al servizio delle opere pubbliche

È un corrispettivo dovuto al Comune per la realizzazione e la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria (quali strade, parcheggi, servizi a rete) e secondaria (quali parchi, scuole, ospedali, servizi sociali, sportivi e culturali). Il contributo può essere pagato mediante la realizzazione a scampo (diretta) di tali opere

CONTRIBUTO STRAORDINARIO



Per le varianti urbanistiche

Introdotta dallo sblocca-Italia, il contributo straordinario vuole ripartire tra la collettività e il proprietario il maggior valore commerciale che una variante urbanistica può apportare ad un'area. Il maggior valore va suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata ed è vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi utili