

ALLEGATO 1)

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: NON È SCOMPUTABILE LA QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Il Consiglio di Stato si pronuncia sulla possibilità che la convenzione con il privato accessoria al permesso di costruire consenta o meno lo scomputo non solo degli oneri di urbanizzazione, ma anche della quota relativa al costo di costruzione.

LA VICENDA PROCESSUALE

Nella fattispecie esaminata da [C. Stato 31/12/2019, n. 8919, la convenzione](#) tra un Comune della Lombardia e una società titolare di un permesso a costruire, stabiliva che la società medesima potesse realizzare opere di urbanizzazione a scomputo dei soli oneri di urbanizzazione, ma individuava poi l'importo scomputabile nella somma di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione. I Giudici di primo grado, avevano ritenuto da un lato di dover dare prevalenza al dato numerico, e dall'altro che la disposizione di cui all'[art. 16 del D.P.R. 380/2001](#), comma 2, non escludesse la possibilità di portare a scomputo del contributo di costruzione la quota relativa al costo di costruzione, oltre alla quota relativa agli oneri di urbanizzazione.

LA NORMA DI RIFERIMENTO

Principio di onerosità del permesso di costruire

Ai sensi del comma 1 dell'[art. 16 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380](#) (Testo unico dell'edilizia), nei casi in cui la normativa richiede il preventivo rilascio del permesso di costruire, o della SCIA alternativa al permesso di costruire, è dovuto il pagamento di un contributo, il "*contributo di costruzione*" (cui a volte ancora si fa riferimento come "*oneri concessori*", denominazione risalente a quando il permesso di costruire era denominato "*concessione edilizia*"), commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Si veda [Contributo di costruzione: interventi soggetti, parametri e modalità di calcolo](#)

Scomputo della parte di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione

Il successivo comma 2 dell'[art. 16 del D.P.R. 380/2001](#) dispone poi che - anziché pagare la intera parte del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione - l'interessato può ridurlo per la quota, o parte di essa, corrispondente alle opere di urbanizzazione (opere dette, per l'appunto, realizzate "*a scomputo del contributo di costruzione*").

Le opere realizzate sono in questo caso acquisite al patrimonio indisponibile del Comune, il quale fissa le modalità e le garanzie che il richiedente deve fornire.

Si veda [Contributo di costruzione: interventi soggetti, parametri e modalità di calcolo](#)

IL PARERE DEL CONSIGLIO DI STATO

Il Consiglio di Stato, con riferimento alla vicenda processuale sopra illustrata, ha chiarito quanto segue: - l'[art. 16 del D.P.R. 380/2001](#) non menziona la possibilità di scomputare anche il costo di costruzione, ma si riferisce ai soli oneri di urbanizzazione (analogamente dispone l'[art. 45 della L.R. Lombardia 12/2005](#));

- seppure la disposizione non vieta espressamente lo scomputo anche del costo di costruzione, ciò non assume un rilievo decisivo, sia perché quando il legislatore detta una disciplina per una specifica fattispecie, ciò conduce implicitamente ad escluderne l'applicazione anche ad altre e diverse ipotesi non menzionate (*ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*), sia perché la disposizione in esame ha natura derogatoria rispetto a quanto previsto dal comma che precede, ove è stabilito che "*il rilascio del permesso di costruire comporta la **corresponsione** di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione*";

- l'espressione "*corresponsione*" rimanda poi a una dimensione monetaria del pagamento, che costituisce l'ordinaria forma di riscossione delle entrate dello Stato e degli enti pubblici ([artt. 225 e 230 del R.D. 827/1924](#)). La disposizione in commento delinea in sostanza un'**eccezione alla regola generale per cui i debiti tributari**, o comunque regolati da norme di diritto pubblico, **si estinguono con un pagamento in moneta**, ed in ragione di tale natura eccezionale, la disposizione **non è**

applicabile oltre i casi ed i tempi in essa previsti, giacché non riflette né veicola un principio generale, ma al contrario vi deroga;

- i crediti di diritto pubblico sono indisponibili per l'ente impositore non solo in ordine al *se* e al *quanto*, ma anche in ordine alla modalità di adempimento. In pratica l'amministrazione non può, in assenza di una specifica e puntuale previsione legislativa, accordarsi con il contribuente (o, comunque, con il debitore di una prestazione di diritto pubblico) circa una modalità di soluzione diversa dall'adempimento monetario.

Per le ragioni sopra esposte, [C. Stato 31/12/2019, n. 8919](#) conclude nel senso che il Comune non possa convenire con il soggetto tenuto a corrispondere il contributo di costruzione una modalità per il pagamento dello stesso alternativa a quella già prevista dalla legge, che contempla lo "*scomputo*" con realizzazione di opere pubbliche solo per la parte riferita agli oneri di urbanizzazione, e non invece per quella relativa al costo di costruzione.

[C. Stato 31/12/2019, n. 8919](#) specifica in chiusura che la locuzione "*con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune*" contenuta nel comma 2 dell'[art. 16 del D.P.R. 380/2001](#) non dimostra né sottende un'implicita autorizzazione legislativa a convenire pattiziamente forme di adempimento alternative a quella monetaria, ma deve intendersi unicamente riferita alle modalità strettamente afferenti alla concreta esecuzione delle opere in questione (tempistica, modalità costruttive, qualità dei materiali, ecc.).