

Sono esentate le opere pubbliche e in convenzione

Non tutti i permessi di costruire sono onerosi: il Testo unico dell' edilizia (Dpr 380/2001) elenca, all' articolo 17, i casi in cui il ritiro del titolo abilitativo è gratuito o è soggetto a pagamento ridotto. Tra le varie fattispecie, il contributo di costruzione non è dovuto «per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici». Si tratta di ipotesi che si verificano spesso nella prassi, atteso che a questa previsione normativa sono connesse le attività degli sviluppatori di piani attuativi, dei concessionari pubblici, dei promotori di project financing e, in genere, dei privati che - sostituendosi alla pubblica

amministrazione - realizzano opere pubbliche o di interesse pubblico. La giurisprudenza ha affinato i criteri selettivi per la verifica dell' appartenenza o meno a questa categoria. Per accedere all' esenzione dal contributo concessorio, infatti, occorrono due profili, uno di carattere oggettivo e uno soggettivo. Il requisito oggettivo impone di focalizzare l' attenzione sull' opera per cui si richiede il permesso edilizio: questa deve essere esclusivamente finalizzata ad un utilizzo dell' intera collettività; non è sufficiente, quindi, che l' opera sia legata a un interesse generale da un nesso di mera strumentalità (Consiglio di Stato, sentenza 7 luglio 2014, n. 3421). Più articolata è la disamina di chi è il soggetto che, realizzando opere pubbliche o di interesse pubblico, non sia soggetto al pagamento degli oneri. Certamente, le pubbliche amministrazioni e i privati che realizzano opere di urbanizzazione. Ma il concetto di "privato" tende ad allargarsi nella lettura giurisprudenziale: si è riconosciuta l' esenzione anche per coloro che realizzano "opere di interesse generale" (non solo opere di urbanizzazione tout court) che, tuttavia, siano legati alla Pa da particolari vincoli contrattuali. Per l' esenzione, lo strumento contrattuale che lega le parti deve consentire anche formalmente di imputare la realizzazione del bene direttamente all' ente per conto del quale il



privato opera (Tar Milano, sentenza n. 1502 del 25 agosto 2016). Tra gli esempi di vincoli contrattuali ricorre certamente la sottoscrizione di una convenzione con la Pa per realizzare infrastrutture pubbliche. La costruzione di queste opere, specialmente se localizzate in zone destinate a servizi pubblici dai piani regolatori, sarebbe normalmente riservata alla mano pubblica e il privato esecutore, in virtù di convenzionamento, diventa un esecutore per conto della Pa, beneficiando, così, dell' esenzione (Tar Firenze, sentenza 2 novembre 2016, n. 1570). Per gli edifici destinati ad ospitare sedi delle Pa, in alcuni casi i giudici hanno escluso l' esenzione quando il vincolo contrattuale tra Pa e privato consisteva in un contratto di vendita di cosa futura. Questa forma contrattuale, a differenza dell' appalto, non determina un incarico per la realizzazione di un' opera, e quindi non si realizza la condizione di longa manus che fa sussistere il requisito soggettivo (Consiglio di Stato, sentenza 7 luglio 2014, n. 3421). © RIPRODUZIONE RISERVATA.