

**La Consulta dichiara inammissibili le questioni sollevate dal Consiglio di Stato in merito alla possibilità di assoggettare ad un contributo straordinario le cosiddette “valorizzazioni urbanistiche” frutto della nuova pianificazione**

[Corte cost., sentenza 17 luglio 2017, n. 209 – Pres. Grossi, Est. Carosi](#)

**Edilizia e urbanistica – Oneri di urbanizzazione – Possibilità di assoggettare a contributo straordinario le valorizzazioni urbanistiche previste dalla nuova pianificazione – Questione inammissibile di costituzionalità.**

*E' inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 14, comma 16, lettera f), del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, (Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica), convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, sollevata, in riferimento agli artt. 3, 23, 53 e 97 della Costituzione nella parte in cui consente di assoggettare ad un contributo straordinario le cosiddette “valorizzazioni urbanistiche” frutto della nuova pianificazione (1)*

---

(1) I.- Con la sentenza in rassegna la Corte costituzionale ha dichiarato inammissibili le questioni sollevate dalla quarta sezione del Consiglio di Stato (con ordinanza 23 giugno 2015 n. 3167), in relazione alla facoltà prevista per il Comune di Roma, in sede di pianificazione urbanistica, di assoggettare ad un contributo straordinario le cosiddette valorizzazioni urbanistiche. La controversia nasce dall'impugnazione delle NTA del PRG del Comune di Roma nella parte in cui condizionano le operazioni di riuso della edificazione dismessa – eccetto le destinazioni a «servizi alle persone» e ad «attrezzature collettive» - al pagamento di un contributo straordinario. Nella specie le società ricorrenti lamentavano la carenza della necessaria base legislativa e deducevano censure di incostituzionalità dell'art. 14 comma 16 lett. f) del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78 convertito dalla legge n. 122/2010 – entrato in vigore nelle more del giudizio di primo grado - per violazione degli artt. 3, 23, 53, 47, 97 della Costituzione. Respinto il ricorso in primo grado per carenza di interesse in relazione al profilo della immediata lesività della previsione in contestazione, nel giudizio di appello le ricorrenti, oltre ad insistere sull'aspetto della immediata lesività delle NTA impuginate, riproponevano altresì le censure di illegittimità costituzionale dell'art. 14 comma 16 lett. f) del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, attraverso il quale il legislatore statale avrebbe asseritamente inteso fornire copertura legislativa all'imposizione del contributo straordinario di urbanizzazione introdotto dal Comune di Roma con il nuovo piano regolatore generale. Con tale norma – secondo le appellanti - si sarebbe sostanzialmente sanato e ratificato, riproducendone il

contenuto, ciò che il Comune di Roma aveva determinato in sede di N.T.A. (art. 20 comma 3). Infine, le ricorrenti denunciavano anche l'illegittimità costituzionale dell'art. 17 comma 1 lett. g) del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133 convertito con modificazioni dalla Legge n. 164/2014 (c.d. Sblocca Italia) il quale, ferma restando la salvezza delle diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali, avrebbe aggiunto ai criteri già previsti per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, anche un criterio di valutazione del maggior valore generato su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso che si porrebbe, sempre ad avviso delle parti appellanti, in contrasto con gli artt. 3, 23 e 53 Costituzione nella parte in cui a) sono fatte salve le diverse previsioni regionali e degli strumenti urbanistici generali; b) è rimessa all'illimitata discrezionalità dell'Amministrazione comunale stabilire di volta in volta la specifica misura del contributo da applicare in concreto.

La IV sezione del Consiglio di Stato ha ritenuto rilevanti e non manifestamente infondate le predette censure rimettendo gli atti alla Corte costituzionale che, tuttavia, ha deciso nel senso della loro inammissibilità avendo il giudice remittente omesso di chiarire:

a) perché l'art. 14, comma 16, lett. f), del decreto n. 78 del 2010 dovrebbe applicarsi alla fattispecie in contestazione, con particolare riferimento alla clausola di salvaguardia ivi contemplata (*"...Sono fatti salvi, in ogni caso, gli impegni di corresponsione di contributo straordinario già assunti dal privato operatore in sede di accordo o di atto d'obbligo a far data dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico generale vigente"*);

b) per quale motivo egli tenga in considerazione gli effetti della sola norma impugnata e non anche di quella che successivamente ha esteso, con modifiche, la disciplina del contributo straordinario in ambito nazionale (art. 16, comma 4, lett. d-ter e comma 4-bis, t.u. edilizia, inseriti dall'art. 17, comma 1, lettera g) n. 3, del d.l. n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla l. n. 164 del 2014);

c) per quale motivo il giudice a quo ritenga che le NTA debbano trovare apposita copertura nella disposizione impugnata tenuto conto che tale opzione prende le mosse dal dichiarato presupposto che, secondo quanto già affermato da Cons. Stato Sez. IV, 13 luglio 2010, n. 4545, disposizioni quali quelle contestate, costituiscono espressione della potestà conformativa del territorio nell'esercizio dell'attività di pianificazione dell'ente locale concretizzatasi attraverso il ricorso a modelli privatistici e consensuali, ex art. 11 l. 241/90; la Corte si è soffermata, in particolare, su tale ultimo punto censurando il ragionamento del rimettente rilevando la mancata spiegazione delle ragioni per cui la norma impugnata servirebbe a conferire base legale ad un procedimento amministrativo esercitato esclusivamente a mezzo della ricerca del consenso e del perché tale preteso conferimento debba ritenersi pregiudiziale alla decisione che deve assumere, se, invero, secondo la richiamata sentenza Cons. Stato, IV, n. 4545 del 2010, non v'è alcuna necessità di conferire base legale specifica ad un procedimento che è sorretto da due pilastri fondamentali quali

la potestà conformativa del territorio (di cui il Comune è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione) e il modello privatistico e consensuale per il perseguimento di finalità di pubblico interesse; di tal che «la “copertura” legislativa delle prescrizioni urbanistiche [deve essere] rinvenuta non tanto in particolari disposizioni di legge, ma innanzitutto nei principi radicati nel nostro ordinamento, con riguardo da un lato al potere pianificatorio e di governo del territorio (quale disciplinato dalla legislazione fin dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante la “Legge urbanistica”) e, dall’altro, alla facoltà di stipulare accordi sostitutivi di provvedimenti» (CdS, sez. IV n. 4545 del 2010)>>.

Da ultimo la Corte rinviene un ulteriore limite del percorso argomentativo del giudice *a quo* nel fatto che l’ordinanza non terrebbe conto della chiara relazione corrispettiva tra il contributo previsto dalle NTA e l’incremento di valore dell’immobile interessato alla negoziazione, collegamento che, tra l’altro, porterebbe ad escludere in radice la pretesa arbitrarietà e gravosità del corrispettivo dovuto dal privato.

II.- Sul tema degli oneri di urbanizzazione si veda da ultimo Cons. Stato, Ad. plen., 7 dicembre 2016, n. 24 (oggetto della [News US in data 3 gennaio 2017](#), nonché in *Foro it.* 2017, III, 129, cui si rinvia per ogni riferimento di dottrina e giurisprudenza), secondo cui <<L’amministrazione comunale ha il pieno potere di applicare, nei confronti dell’intestatario di un titolo edilizio, la sanzione pecuniaria prescritta dalla legge per il caso di ritardo ovvero di omesso pagamento degli oneri relativi al contributo di costruzione anche ove, in caso di pagamento dilazionato di detto contributo, abbia omesso di escutere la garanzia fideiussoria in esito alla infruttuosa scadenza dei singoli ratei di pagamento ovvero abbia comunque omesso di svolgere attività sollecitatoria del pagamento presso il debitore principale)>>.