



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
SERVIZIO "UFFICIO SPECIALE PER LA RIGENERAZIONE URBANA"

Roma Capitale  
Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica  
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

p.c., Area Legislativa e Conferenze di servizi  
GR4107

**OGGETTO: Parere in merito alla determinazione della consistenza della preesistenza edilizia ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Roma Capitale.**

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica di Roma Capitale ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione dell'art. 8, comma 4, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

In particolare, il quesito riguarda l'individuazione, alla luce del disposto della norma suddetta, dei parametri edilizi da utilizzare al fine di determinare la consistenza edilizia, e a cascata la relativa premialità ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017, di un edificio legittimato da un titolo abilitativo originario e successivamente interessato da interventi abusivi oggetto di concessioni in sanatoria.

Il Dipartimento, infatti, riferisce che l'edificio in questione è risalente al 1939 ed il titolo edilizio allora rilasciato non reca riferimenti né al volume né alla superficie, in quanto i parametri edilizi ai sensi delle NTA dell'epoca erano l'indice di copertura e l'altezza massima. I successivi condoni edilizi hanno in seguito comportato, rispetto a tale edificio originario, un ampliamento in termini di volume e superficie, un incremento in termini di sola superficie, essendo stati realizzati dei soppalchi, e il cambio di destinazione d'uso.

Il Dipartimento chiede pertanto come determinare la consistenza della preesistenza edilizia in questione, la quale costituisce la base di calcolo della premialità prevista dall'art. 6, in quanto l'art. 8, comma 4, contiene riferimenti diversi per gli edifici dotati di titolo abilitativo originario e per gli edifici condonati. In particolare, il Dipartimento chiede se il cambio di destinazione d'uso in sanatoria dell'edificio possa comportare, ai fini del calcolo della consistenza edilizia di cui alla l.r. 7/2017, che il titolo abilitativo di riferimento debba divenire quello rilasciato in sanatoria anziché quello originario.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.



L'art. 8, comma 4, della l.r. 7/2017 prevede le modalità di calcolo della consistenza della preesistenza edilizia degli edifici interessati dagli interventi di cui alla legge stessa. La norma stabilisce infatti che *“la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti. [...] Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio”*.

Pertanto, per gli edifici realizzati a seguito di rilascio di titolo abilitativo occorrerà far riferimento, per determinare la preesistenza edilizia ai fini del calcolo della premialità che da questa scaturisce, al titolo originario laddove questo sia espresso in termini di volume o superficie; se, diversamente, il titolo originario non è stato rilasciato sulla base di tali parametri edilizi, dovrà farsi riferimento allo stato di fatto dell'edificio in termini di volume, da determinarsi con perizia giurata o relazione asseverata. In definitiva, pertanto, i parametri edilizi da prendere a riferimento per calcolare la consistenza della preesistenza edilizia sono il volume o la superficie, se almeno uno di tali parametri è stato contemplato dal titolo abilitativo, mentre se il titolo è stato rilasciato sulla base di parametri diversi, sarà il volume il riferimento per il calcolo della preesistenza, da determinarsi in base allo stato di fatto dell'immobile.

Il seguito del medesimo comma 4, poi, detta un'autonoma disposizione per i casi di condono, prevedendo in proposito che *“Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda”*.

L'aspetto problematico sollevato dal quesito, pertanto, attiene, fondamentalmente, all'interpretazione dell'art. 8, comma 4, della l.r. 7/2017 nella misura in cui non è chiaro quale riferimento normativo applicare ad edifici sorti legittimamente, e dunque assistiti da un titolo abilitativo originario, che siano successivamente oggetto di interventi abusivi sanati con concessioni in sanatoria.

Posto che la casistica concreta è sicuramente sconfinata, con riferimento al caso prospettato possono farsi le seguenti considerazioni.

L'incremento della superficie interna, realizzato per mezzo di soppalchi, e sanato con concessione in sanatoria non è idoneo ad incidere sulla consistenza edilizia dell'edificio già assistito da titolo abilitativo originario. Infatti l'edificio resta legittimo come tale, in quanto il condono riguarda un elemento ricompreso nell'involucro preesistente e regolarmente assentito, ragion per cui la preesistenza edilizia continuerà a far riferimento al titolo abilitativo originario e dunque calcolata sulla base dei relativi parametri edilizi o, in assenza di questi, del volume.

Diversamente è invece a dirsi per l'incremento volumetrico oggetto di provvedimento di condono, il quale, avendo comportato un aumento del volume al di fuori dalla sagoma originariamente assentita, si caratterizza come un *quid pluris* rispetto al titolo originario e dunque andrà valutato con riferimento al solo titolo in sanatoria, anche in quanto, per esso, non è in radice ravvisabile alcun titolo originario a monte.

Infine, il discorso più delicato, come evidenziato dal Dipartimento di Roma Capitale, è senz'altro quello che riguarda il mutamento della destinazione d'uso, oggetto di concessione in sanatoria, che abbia riguardato l'intero edificio già realizzato legittimamente in virtù di un titolo abilitativo.

La questione, infatti, è se tale mutamento, interessando per intero un edificio già realizzato con regolare titolo abilitativo edilizio, possa comportare che il calcolo della consistenza edilizia vada condotto con riguardo alla concessione in sanatoria invece che al titolo abilitativo originariamente abilitante.

Il dubbio interpretativo deve risolversi facendo ricorso alla lettera espressa della norma. Occorre infatti debitamente valorizzare il passaggio dell'art. 8, comma 4, in cui è detto che *“la*



consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario".

L'esplicito riferimento nella norma al titolo abilitativo originario per gli edifici esistenti vale ad escludere che condoni successivi comportanti cambi di destinazione d'uso possano valere a considerare l'edificio come cononato ai sensi dell'art. 8, comma 4, e dunque a calcolare la consistenza edilizia con riferimento ai diversi parametri del titolo in sanatoria.

Se la norma, infatti, avesse voluto disporre in tale ultimo senso avrebbe fatto genericamente riferimento al titolo legittimante o abilitante o al titolo senza ulteriori appellativi, mentre l'espressione, in effetti atipica e dunque specificamente voluta, di titolo abilitativo '*originario*' ha sicuramente lo scopo precipuo di ancorare esplicitamente al titolo rilasciato in origine il calcolo della consistenza, pur laddove si siano succeduti titoli a sanatoria, ivi quindi inclusi interventi di cambio di destinazione d'uso abusivamente realizzati sul medesimo immobile già assistito, appunto, da un titolo abilitativo '*originario*'.

Deve quindi conclusivamente ritenersi che per l'espressa previsione della norma di cui al comma 4 dell'art. 8 nel caso in questione, con riferimento al cambio di destinazione d'uso, il calcolo della preesistenza edilizia dell'edificio debba condursi con riferimento al titolo abilitativo originario.

Il responsabile del Servizio  
(dr. Stefano Levante)

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)

Arch. Gianni GIANFRANCESCO

