



Prot. n. 341687

Roma, li - 1 AGO. 2011

DIREZIONE

Comune di Guarcino
Ufficio Tecnico Comunale
Via A. Milani, n. 1
03016 Guarcino (FR)

OGGETTO: Parere in merito alla determinazione del contributo di costruzione previsto dalla L.R. n. 13/2009 recante "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti" – Comune di Guarcino.

Il Comune di Guarcino ha chiesto chiarimenti a questa Direzione Regionale in merito alla determinazione degli oneri concessori previsti dalla L.R. n. 13/2009 in tema di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

La questione evidenziata dal Comune riguarda l'art. 4, comma 2, della legge citata il quale prevede, per l'intervento di recupero del sottotetto, la corresponsione del "contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche, calcolato sulla volumetria resa abitativa secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione".

Il Comune di Guarcino ritiene che tale disposizione vada interpretata nel senso che gli oneri di urbanizzazione vadano calcolati per intero sulla volumetria resa abitativa, mentre il costo di costruzione vada corrisposto nella misura del 40% della nuova superficie utile abitabile in quanto, ai sensi della Legge n. 10/1977, il 60% di detta superficie è già stato oggetto di corresponsione di oneri concessori come superficie non residenziale.

Chiede pertanto se tale interpretazione sia conforme alla legge regionale sul recupero dei sottotetti.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

Non vi è dubbio che la quota del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 relativa agli oneri di urbanizzazione vada calcolata sull'intera volumetria del sottotetto resa abitativa a seguito dell'intervento di recupero effettuato ai sensi della L.R. n. 13/2009. Infatti la quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione ha la funzione di compensare l'aggravio del carico urbanistico indotto sul territorio dall'intervento edilizio assentito e, secondo giurisprudenza consolidata, va corrisposta in tutti quei casi in cui un intervenendo edilizio su un immobile preesistente comporti modifiche della superficie, della volumetria o della destinazione d'uso, ossia degli elementi cui è correlato il carico urbanistico

(TAR Lombardia, Milano, sez. IV, n. 1787/2010; TAR Calabria, Catanzaro, sez. II, n. 1120/2005; TAR Lombardia, Milano, sez. II, n. 4502/2003; TAR Piemonte, sez. I, n. 821/1997).

Per quanto attiene la quota di contributo commisurata al costo di costruzione, essa si pone in stretta correlazione con l'intervento edilizio ed è parametrata alla tipologia della costruzione e all'attività costruttiva in sé valutata.

L'art. 16, commi 9 e 10, del D.P.R. n. 380/2001 indica i criteri di determinazione del costo di costruzione distinguendo tra realizzazione di nuovi edifici (comma 9) ed interventi su edifici esistenti (comma 10).

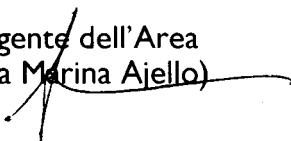
La L.R. n. 13/2009, benché qualifichi l'intervento di recupero del sottotetto come ristrutturazione (art. 4, comma 1), ha tuttavia previsto la corresponsione del contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 secondo le modalità di calcolo previste per le opere di nuova costruzione.

Secondo la chiara lettera della legge, l'importo del contributo va calcolato sull'intera volumetria "resa abitativa"; ed è evidente che per mezzo dell'intervento di recupero del sottotetto, tutta la volumetria preesistente viene resa abitativa/residenziale, e quindi su di essa per intero va calcolato il costo di costruzione, senza che possa defalcarsi alcunché che sia stato precedentemente corrisposto per la realizzazione di volumi non destinati alla residenza.

Per questo lo scomputo del 60% eventualmente già versato all'epoca della costruzione dell'edificio non è stato previsto dalla legge. Inoltre è da presumere che il legislatore regionale avrebbe espressamente specificato, se tale fosse stato l'effettivo intento, lo scomputo di quanto già corrisposto a titolo di costo di costruzione per la superficie destinata a sottotetto non abitativo in sede di costruzione dell'edificio.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>.

Il Dirigente dell'Area
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)



L'estensore: SLevante

