



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Prot. 33492

21 GEN. 2014

Al Comune di ORIOLO ROMANO
Area IV^A - Urbanistica
Via Vittorio Emanuele III, n. 3
01010 - Oriolo Romano (RM)

Oggetto: parere in merito al ricalcolo, ove necessario, del contributo di costruzione nel caso di realizzazione di opere autorizzate con precedente permesso di costruire e non eseguite - art. 15, comma 3, d.P.R. 380/01

Il Comune di Oriolo Romano ha chiesto il parere di questa direzione generale in merito a quanto specificato in oggetto.

L'art. 15, commi 1 e 2, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, disciplina la validità temporale del permesso di costruire, prevedendo un termine per l'inizio e la conclusione dei lavori (rispettivamente un anno dal rilascio del titolo e tre anni dall'inizio dei lavori). **Il mancato rispetto dei termini comporta la decadenza del permesso di costruire.** Prima della scadenza dei termini stessi può essere concessa una proroga in caso di opere complesse per mole e caratteristiche costruttive e in caso di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Del tutto diversa dalla proroga è l'ipotesi contemplata nel comma 3 dell'art. 15. La norma stabilisce che: "La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, **ove necessario**, al ricalcolo del contributo di costruzione".

In relazione all'ultimo periodo del comma 3, il Comune chiede "come debba interpretarsi la voce "ove necessario" contenuta all'art. 15 c. 3".

In merito, si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa direzione non entrano nel merito dell'applicazione in concreto della normativa urbanistico-edilizia e della ammissibilità 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



REGIONE
LAZIO

riferite dai Comuni 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 dai Comuni.

A differenza della proroga, che è atto di novazione del termine per il completamento di opere il cui titolo legittimante resta il permesso di costruire originario, **il permesso di costruire (o altro titolo edilizio adeguato alla qualifica delle opere che restano da eseguire) conseguito dopo la decadenza del primo permesso è un nuovo e diverso titolo abilitativo, e come tale è soggetto alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento del suo rilascio.**

Di conseguenza se le opere residue, non eseguite nel termine originario, sono soggette ad autonoma contribuzione **trovano applicazione le tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del nuovo titolo abilitativo.** Nel caso in cui tali parametri risultino maggiorati rispetto a quelli vigenti al momento del rilascio del primo permesso di costruire è necessario procedere al ricalcolo degli oneri di costruzione per la parte da completare; in tal caso il richiedente deve versare un conguaglio corrispondente alla differenza tra l'importo versato e quello ricalcolato.

Per ulteriori informazione e aggiornamenti, si consiglia di consultare il sito:

http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri

Il responsabile del procedimento
(dr. Gabriele Del Pinto)

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Manuela Manetti)