



DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
AREA D2 2B 08 - LEGISLATIVO, CONTENZIOSO E CONFERENZA DI SERVIZI

Prot. n. 40424

Roma, li

27 APR. 2010

SCARICATO

Al Comune di Pomezia
Settore II - Edilizia Privata,
Urbanistica, Assetto del Territorio
Piazza San Benedetto da Norcia, 25
00040 Pomezia (RM)

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione delle tabelle parametriche per il calcolo degli oneri concessori L. n. 10/1977 e L.R. n. 35/1977 - Comune di Pomezia.

Il Comune di Pomezia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione delle tabelle parametriche per il calcolo degli oneri di urbanizzazione relativamente a permessi di costruire in sanatoria da rilasciare ai sensi della Legge n. 724/94.

Il caso concreto sottoposto all'attenzione della scrivente Direzione consiste, precisamente, in una istanza di condono relativa al cambio di destinazione d'uso di un immobile (da attività industriale ad attività commerciale) per la quale occorre individuare il criterio di quantificazione degli oneri di urbanizzazione.

Osserva in proposito il Comune che in tema di condono edilizio, non esistendo apposite tabelle parametriche, per le determinazioni degli oneri concessori occorre far riferimento alla Delibera con cui il Consiglio Comunale ha stabilito, in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione con la L.R. n. 35/1977, l'incidenza dei contributi concessori da corrispondere in occasione del rilascio dei permessi di costruire.

Chiede pertanto il Comune se, nell'ipotesi di modifica abusiva della destinazione d'uso, gli oneri da corrispondere siano quelli previsti per la zona omogenea in cui ricade l'immobile ovvero quelli relativi alla nuova destinazione d'uso acquisita in seguito al mutamento funzionale.

Ciò premesso, si ritiene quanto segue.

Le disposizioni riguardanti gli oneri di urbanizzazione e la loro determinazione, prima rinvenibili nell'art. 5 della Legge n. 10/1977 ed ora contenute nell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, stabiliscono che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria deve essere determinata con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base delle tabelle parametriche definite da ciascuna regione.

In particolare, il comma 4, lett. c), dell'art. 16 prevede, tra gli elementi di cui tenere conto ai fini della formazione di tali tabelle, le "destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti".

Analogamente, la L.R. n. 35/1977, con cui sono state definite le tabelle parametriche per la Regione Lazio, dispone che la deliberazione comunale cui è affidato il compito di determinare l'incidenza degli oneri in questione stabilisce "per ciascuna zona in cui è suddiviso il territorio comunale in relazione ai vari indici territoriali o fondiari, il costo base di urbanizzazione rispettivamente per la edilizia residenziale e per quella turistica, commerciale e direzionale" (art. 2, comma 1, lett. 3), e quindi "per ciascuna zona omogenea i coefficienti che il comune intende adottare, differenti secondo il tipo dell'intervento edilizio e la sua natura" (art. 2, comma 1, lett. 5). Ancora, l'art. 13 stabilisce che "i comuni stabiliscono, per ciascuna delle zone omogenee e la loro sottozona, individuate ai sensi del precedente art. 12, il coefficiente applicabile per ciascun tipo di intervento edilizio".

Dalle disposizioni citate appare evidente che la determinazione degli oneri di urbanizzazione è fatta con riferimento alla classificazione del territorio in zone omogenee. Del resto ciò risponde alla logica stessa della contribuzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, le quali sono appunto relative alla porzione di territorio in cui ricade l'intervento che genera i conseguenti costi della relativa urbanizzazione.

E del resto anche la delibera di determinazione di tali oneri del Comune di Pomezia è imperniata proprio sulla zonizzazione, e quindi sulla localizzazione dell'intervento in un determinato ambito territoriale.

In definitiva può dirsi che il criterio in base al quale sono commisurati, e di conseguenza dovuti, gli oneri di urbanizzazione è innanzitutto di natura territoriale, essendo la quantificazione legata alla localizzazione dell'intervento in una determinata zona omogenea; solo secondariamente è un criterio di natura funzionale, ossia collegato alla destinazione dell'immobile.

La giurisprudenza conforta tale posizione. Il Consiglio di Stato ha infatti affermato che "le norme vigenti non consentono di scorporare il criterio di quantificazione degli oneri di urbanizzazione dalla effettiva zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico generale" (sez. V, n. 6563/2004) e che "ogni concessione edilizia rilascianda può essere legittimamente assoggettata al pagamento degli oneri di urbanizzazione tabellari, applicati in relazione alla localizzazione del manufatto" (sez. V, n. 2258/2006).

Da quanto sopra deriva che, essendo la determinazione degli oneri relativa a ciascuna zona omogenea, essi non sono applicabili in una zona diversa da quella cui fanno riferimento, per cui gli oneri da corrispondere nel caso di rilascio di titolo abilitativo, anche in sanatoria, sono unicamente quelli previsti per la zona omogenea in cui ricade l'immobile.

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. Marina Ajello)

Il Direttore
(Arch. Daniele Iacovone)

L'estensore: SLevante