



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

RIF. Prot. n. 114231 e 470979

PROT. 221611

Roma, li 29 APR. 2016

Roma Capitale
Municipio VI
Unità Organizzativa Tecnica
Servizio III
protocollo.mun08@pec.comune.roma.it

Comune di Frosinone
Settore Pianificazione Territoriale, S.U.E.
e Ambiente
pec@pec.comune.frosinone.it

OGGETTO: Parere in merito all'onerosità degli ampliamenti previsti dalla legge regionale 21/2009 – Roma Capitale e Comune di Frosinone.

Roma Capitale ed il Comune di Frosinone hanno chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'onerosità degli interventi di ampliamento previsti dalla legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 alla luce della fattispecie di esonero dal contributo di costruzione prevista dall'art. 17, comma 3, lett. b), del d.P.R. 380/2001.

In sostanza si chiede se agli ampliamenti, inferiori al 20%, effettuati su edifici unifamiliari ai sensi della l.r. 21/2009 sia applicabile l'esonero dal contributo di costruzione di cui all'art. 17, comma 3, lett. b), del d.P.R. 380/2001.

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 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.

In proposito alla corresponsione degli oneri concessori, la l.r. 21/2009 stabilisce, all'art. 6, comma 1, che gli interventi consentiti previa denuncia di inizio attività, tra cui rientrano gli ampliamenti di cui all'art. 3, sono ammessi "fermo restando quanto dovuto a titolo di oneri concessori ai sensi della normativa vigente".

L'art. 3, comma 7, dispone, in tema di contributo straordinario per il mancato reperimento degli standard, che la realizzazione degli ampliamenti è consentita purché il titolo abilitativo edilizio sia subordinato al "pagamento di quanto previsto dal d.P.R. 380/2001 per il rilascio del permesso di costruire".

Sempre nel medesimo art. 3, il comma 10 prevede che, laddove l'intervento di ampliamento afferisca alla prima casa, i Comuni possano prevedere una riduzione "del contributo dovuto in riferimento agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria".

Nel loro complesso, pertanto, le disposizioni della l.r. 21/2009 prevedono per gli ampliamenti di cui all'art. 3, senza scendere nello specifico, la subordinazione al pagamento degli oneri concessori previsti dalla normativa di riferimento, ossia il d.P.R. 380/2001, senza tuttavia effettuate puntuali riferimenti normativi.

È quindi opportuno affrontare la questione dell'applicabilità dell'art. 17 del medesimo d.P.R. 380/2001, il quale, nell'elencare al comma 3 le ipotesi in cui il contributo di costruzione disciplinato dall'art. 16 non è dovuto, annovera, alla lett. b), "gli interventi di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari".

In effetti, *prima facie*, la l.r. 21/2009 sembra genericamente rinviare alle previsioni normative del d.P.R. 380/2001 in tema di contributo di costruzione, costituite, quindi, anche dall'art. 17 relativo alle esclusioni.

Tuttavia, ad un esame più attento, deve ritenersi che l'intervento di ampliamento realizzato ai sensi della l.r. 21/2009 non possa ragionevolmente beneficiare della causa di esonero dal pagamento degli oneri concessori prevista dall'art. 17, comma 3, lett. b), del d.P.R. 380/2001 relativa agli ampliamenti inferiori al 20% di edifici unifamiliari.

A favore di tale conclusione militano ragioni diverse.

In primo luogo va detto che il d.P.R. 380/2001 costituisce la normativa applicabile agli interventi ordinari, mentre, come noto, la l.r. 21/2009 prevede una serie di interventi eccezionali e derogatori. In particolare gli ampliamenti di cui all'art. 3 costituiscono volumetrie che non trovano la propria giustificazione né nelle previsioni di pianificazione né, a ben vedere, in logiche premiali a fronte di concreti e sinallagmatici benefici pubblici immediati, perlomeno attinenti alla materia urbanistica ed edilizia. Si tratta, in definitiva, di piccoli e diffusi interventi che si auspica abbiano l'effetto di rilanciare, sotto un punto di vista economico, il settore edilizio consentendo incrementi in sostanza modesti ma funzionali ad esigenze legate alle destinazioni d'uso residenziali e non residenziali.

Pertanto, la logica e la *ratio* dell'esonero dalla corresponsione degli oneri concessori previsto dall'art. 17 del d.P.R. 380/2001 per gli ampliamenti di cui alla disciplina ordinaria, i quali, va detto, sono espressione di legittime capacità edificatorie dei fondi, non è estensibile ad ampliamenti, quali quelli di cui all'art. 3 della l.r. 21/2009, che invece non trovano la loro ragion d'essere negli ordinari principi che governano la materia urbanistica-edilizia ma costituiscono straordinarie previsioni di incrementi delle consistenze edilizie elargiti in ragione di generiche finalità di sostegno al settore economico.

Ciò detto, è ragionevole ritenere che il beneficio volumetrico eccezionalmente riconosciuto dalla l.r. 21/2009 non possa sommarsi con l'ulteriore vantaggio economico derivante dall'esonero dal pagamento del contributo di costruzione. Rappresenta, al contrario, un più equo temperamento degli effetti che scaturiscono dalla legge regionale attribuire ai soggetti che attuano gli interventi di cui all'art. 3 il vantaggio, eccezionale in quanto non previsto dalla disciplina ordinaria, consistente nell'incrementare le consistenze edilizie di proprietà ed alla parte pubblica il vantaggio economico derivante dalla corresponsione integrale degli oneri concessori, ossia al netto di cause di esclusione che si attribuiscono alla regolamentazione degli interventi a regime, non a quella eccezionale e derogatoria.

Tali sostanziali considerazioni di opportunità trovano comunque anche un concreto riscontro nelle citate disposizioni della l.r. 21/2009.

Infatti, se è vero che effettivamente la l.r. 21/2009 opera in più punti soltanto generici riferimenti alle disposizioni normative vigenti in tema di oneri concessori, senza mai espressamente escludere l'operatività dell'art. 17 del d.P.R. 380/2001, il dettato dei commi 7 e 10 dell'art. 3 fa propendere per ritenere che il legislatore regionale non abbia in nessun caso voluto escludere il

pagamento degli oneri concessori per gli ampliamenti previsti dall'art. 3, neppure laddove riferiti ad edifici unifamiliari ampliati in misura inferiore al 20%.

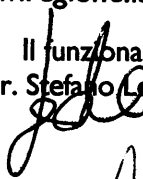
Infatti il comma 7 stabilisce, in tema di corresponsione del contributo straordinario per il mancato reperimento degli standard, che la realizzazione degli ampliamenti è consentita purché il titolo abilitativo edilizio sia subordinato al "pagamento di quanto previsto dal d.P.R. 380/2001 per il rilascio del permesso di costruire", senza recare eccezioni di sorta e dunque manifestando la volontà che gli interventi di ampliamenti siano comunque sottoposti al versamento degli oneri concessori.

Il comma 10, poi, prevede che i Comuni possono prevedere una riduzione del contributo dovuto nell'ipotesi di ampliamento; la norma lascia chiaramente intendere che l'attinenza dell'intervento alla prima casa è l'unica ragione, ove in tal senso deliberato dall'amministrazione comunale, che possa determinare la riduzione del contributo di costruzione.

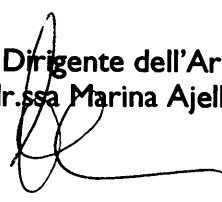
Deve quindi conclusivamente ritenersi che, vista l'eccezionalità degli interventi edilizi posti in essere, i rinvii alle disposizioni statali sul contributo di costruzione siano da intendersi relative alle sole norme sulla corresponsione e non a quelle sulle esclusioni.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Levante)



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



Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

