



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

13 APR. 2006

Prot. n. Prot. 49/95

Al Settore Urbanistica del  
Comune di Leonessa (Rieti)

OGGETTO: Parere in merito agli importi delle oblazioni per la realizzazione di manufatti abusivi ad uso non residenziale ed al rapporto tra ampliamenti e fabbricato principale.

Il Comune di Leonessa (Rieti) ha posto a questa amministrazione due quesiti riguardanti:

1. l'estensione della disciplina sulle riduzioni di superficie e sugli importi delle oblazioni in tema di manufatti ad uso non residenziale previsti all'art. 34 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e all'art. 39 della Legge 23 dicembre 1992, n. 724, anche all'ipotesi disciplinata dal terzo condono dai commi 37 e seguenti dell'art. 32, della Legge 24 novembre 2003, n. 326.
2. la possibilità di considerare come ampliamento o pertinenza del fabbricato principale un ampliamento avvenuto in un lotto differente da quello su cui insiste l'opera principale, in quanto interrotto da una pubblica strada.

1. In ordine al primo quesito si precisa quanto segue.

La Circolare n. 2699/05 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, concernente l'applicazione dell'art. 32 del decreto-legge n. 269/2003, in coerenza con quanto previsto dal co. 39 dell'art. 32 della l. 326/03 dispone che, *“è esclusa qualsiasi riduzione dell'oblazione, dovendosi, in tali casi, escludere l'applicazione dei commi 13, 14, 15 e 16 dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994. La natura eccezionale delle nuove norme sul condono edilizio e la volontà di non estendere i benefici nei casi nei quali può apparire dubbia la situazione di estremo disagio abitativo, ha indotto il legislatore ad escludere ogni tipo di decurtazione in sede di determinazione dell'oblazione. In particolare, pur se il comma 16 dell'art. 39 della legge n. 724/1994 faceva salve espressamente le riduzioni di cui ai commi terzo, quarto e settimo dell'art. 34 della legge n. 47/1985, l'esclusione dell'applicazione del citato comma 16, prevista dal comma 39 dell'art. 32 della legge n. 326/2003, comporta anche la non applicabilità delle riduzioni stabilite dall'art. 34 della legge n. 47/1985. Per quanto concerne gli oneri concessori, gli stessi sono determinati nella misura dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria*



# REGIONE LAZIO

---

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

*necessarie, nonché per gli interventi di riqualificazione igienico-sanitaria e ambientale attuati dagli Enti locali; in alternativa, gli oneri possono essere incrementati fino al massimo del 100 per cento con legge regionale”.*

Alla luce quindi, dell'espresso diniego operato dall'art. 32 comma 39 della legge 326/03, così come richiamato dalla citata circolare, non appare possibile operare un rinvio alle norme della l. 47/85 e della l. 724/94, per determinare gli importi dell'oblazione e le riduzioni di superficie dei manufatti non residenziali.

2. Per quanto attiene al secondo quesito, si sottolinea quanto segue.

Il comune cita, una presunta circolare della Regione Lazio del 01.12.2004 secondo cui l'ampliamento di un manufatto edilizio “ *può anche non essere in aderenza purchè realizzato nella stessa area di pertinenza del fabbricato principale a ad esso legato pertinentialmente* ”. Preme precisare che l'atto in oggetto non si configura come “circolare” ma si tratta di un mero “comunicato stampa” diramato a seguito di una occasione congressuale, e come tale non ha alcun valore legale.

E' bene allora chiarire che con "ampliamento" si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando un maggior volume o una maggiore superficie lorda di pavimento. L'ampliamento può essere inteso come aumento di volume in senso orizzontale o in senso verticale o soltanto come aumento di superficie lorda di pavimento. Costituisce in ogni caso una trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio. Lo stesso DPR 6 giugno 2001, n. 380, all'art. 3, comma 1, lett. e), classifica l'ampliamento tra gli interventi di nuova costruzione, specificando, al punto e.1), che sono da considerare tali gli ampliamenti di manufatti edilizi effettuati “ *all'esterno della sagoma esistente*”. Nell'ipotesi descritta dalla presunta circolare regionale citata, pertanto, ci si trova in presenza di una pertinenza.

Se ne deduce che non vi è alcuna possibilità di classificare “ampliamento di un fabbricato principale” l'opera compiuta in un lotto differente da quello in cui insiste un manufatto principale per di più con l'interruzione di una strada pubblica. Tale opera può essere considerata “pertinenza” a condizione che ne ricorrano i requisiti urbanistico/giuridici. A riguardo è bene evidenziare che la nozione di “pertinenza”, in termini urbanistici, è meno ampia di quella c.d. civilistica descritta dall'art. 817 c.c. (secondo la quale “*sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o*



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

*ad ornamento di un'altra cosa"*, ed il cui regime, anche per quanto concerne la disciplina degli atti di disposizione, è stabilito dal successivo art. 818 c.c.).

Infatti la "pertinenza", in materia urbanistica, va riferita agli interventi edilizi "minori", ed interpretata in modo compatibile con i principi della materia. Il criterio, pertanto, deve restare ancorato non solo alla necessità ed oggettività del rapporto pertinenziale, ma anche alla consistenza dell'opera. Questa deve contenersi entro misure minime, sì da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio (cfr. Cons. Stato, sez. V, 13 ottobre 1993 n. 1041; T.A.R. Piemonte, sez. I, 2 luglio 1998 n. 478).

In sostanza, il concetto di "pertinenza" ai fini urbanistici comprende solo opere di carattere accessorio aventi ridotto rilievo dimensionale, prive della capacità di un utilizzo separato ed indipendente e strettamente collegate - al pari degli impianti tecnici - al servizio dell'immobile principale (cfr. T.A.R. Lazio, Latina, 6 settembre 1993 n. 1081 e T.A.R. Piemonte, sez. I, 4 luglio 1996 n. 553). La giurisprudenza ha precisato, quindi, che la pertinenza urbanistica si connota per la *"destinazione strumentale alle esigenze dell'immobile principale, risultante sotto il profilo funzionale da elementi oggettivi, dalla ridotta dimensione sia in senso assoluto sia in relazione a quella al cui servizio è complementare, dall'ubicazione, dal valore economico rispetto alla cosa principale nonché dall'assenza del c.d. carico urbanistico"* (cfr. Cass. pen., III, 7.5.1996-21.3.1997 n. 4056). Pertanto, la possibilità di qualificare un intervento sul fabbricato principale come pertinenza o come ampliamento dipende dai requisiti giuridici sopra evidenziati. Si è in presenza quindi di una "pertinenza" quando si tratta di un opera di scarsa consistenza e autonoma sotto il profilo strumentale ma funzionalmente collegata al bene principale.

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito, a supporto dell'azione amministrativa.

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
Legislativo Contenzioso e Vigilanza D2 2B 12  
Dott.ssa. Marina Ajello

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE  
Arch. Paolo RAVALLINI