



Al Municipio IX
Direzione Tecnica

Alla Regione Lazio
Direzione Politiche Abitative
e Pianificazione Territoriale, Paesistica
e Urbanistica
PEC: territorio@regione.lazio.legalmail.it

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Ai Municipi da I a VIII e da X a XV
Direzioni Tecniche

Oggetto: Riscontro richiesta di parere del Municipio IX - Direzione Tecnica prot. CN/38108 del 9.04.2021 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI/70088 del 12.04.2021), inerente l'effettiva esclusione dal versamento del Contributo di Costruzione per tutte le opere attualmente assoggettate a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, anche in seguito all'entrata in vigore della L.n. 120/2020.

In riferimento al quesito posto da codesta Direzione Tecnica, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

l'effettiva esclusione dal versamento del Contributo di Costruzione per tutte le opere attualmente assoggettate a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001, anche in seguito all'entrata in vigore della L.n. 120/2020, nonché la richiesta di condivisione di talune opere subordinabili a SCIA ordinaria di cui al medesimo art. 22.

La modifica al T.U.E. - D.P.R. 380/2001, che ha avuto maggiore impatto sugli interventi edilizi e correlati regimi amministrativi, tale da incidere sul depotenziamento del procedimento del Permesso di Costruire (P.d.C.), in favore delle procedure edilizie semplificate di tipo comunicativo o segnalativo è avvenuta, in particolare, con la riforma operata dal D.Lgs. 222/2016 (c.d. Decreto SCIA 2). Con detto provvedimento legislativo, infatti, è stato sostituito il residuale regime dell'ex Denuncia di Inizio Attività in alternativa al Permesso di Costruire, con il regime Segnalativo, che ad oggi risulta essere suddiviso in SCIA ordinaria (art. 22 D.P.R. 380/2001) e SCIA in alternativa al Permesso di Costruire (art. 23 D.P.R. 380/2001), con la possibilità di realizzare con la prima, non solo interventi di Manutenzione Straordinaria e Restauro e Risanamento Conservativo pesanti (ossia che riguardano anche parti strutturali dell'edificio), ma anche di Ristrutturazione Edilizia leggera - REI (art. 3, comma 1 lett. d) D.P.R. 380/2001), con ovvi riflessi sull'onerosità o meno in termini di Contributo di Costruzione.

In generale il Contributo di Costruzione, commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione, è corrisposto ai sensi dell'art. 16, comma 1 del D.P.R. 380/2001, al rilascio del P.d.C. fatto salvo i casi di esonero di cui all'art. 17, comma 3 del medesimo D.P.R.



Per effetto dell'art. 10 comma 1 del D.P.R. 380/2001, il P.d.C. è necessario richiederlo per gli interventi di "trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio", identificabili ad oggi negli interventi di:

- a) Nuova Costruzione¹;
- b) Ristrutturazione Urbanistica²;
- c) Ristrutturazione Edilizia pesante³.

Il legislatore statale come si evince dal citato art. 10, collega la necessità del P.d.C. ad interventi che incidono sulla "trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio", demandando alle Regioni (art. 10, comma 3 del D.P.R. 380/2001), la possibilità di individuare con legge regionale ulteriori interventi edilizi da subordinare a P.d.C., non solo in relazione all'incidenza sul territorio ma anche sul "Carico Urbanistico". La definizione di Carico Urbanistico (CU) cui la norma nazionale fa riferimento non è quella limitativa di cui all'art. 3, comma 6 delle N.T.A. del P.R.G., correlata al solo impegno indotto dall'intervento edilizio sui parcheggi, ma è riferibile alla definizione presente nella voce n. 5 dell'allegato "A - Quadro delle definizioni uniformi" del Regolamento Edilizio Tipo⁴, che si ritiene utile richiamare: CU: "Fabbisogno di dotazioni territoriali⁵ di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso".

Da una prima lettura:

- dell'art. 16, comma 1 D.P.R. 380/2001 cui si è già fatto cenno;
- dell'art. 23, comma 01 del D.P.R. 380/2001, relativo agli interventi subordinati a SCIA in alternativa al P.d.C. che prevede esplicitamente per essi (ivi compreso l'intervento di RE pesante), la corresponsione del Contributo di Costruzione;
- dell'art. 22, comma 7 del D.P.R. 380/2001 che prevede "...la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di Permesso di Costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo [si noti che il riferimento agli interventi di cui al presente comma è individuabile al Capo III "SCIA", e non solo all'art. 22 "SCIA ordinaria"], senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 01 dell'articolo 23";

sembrerebbe sic et simpliciter che per gli interventi subordinati a SCIA ordinaria (art. 22) non sia dovuto il Contributo di Costruzione.

Anche la giurisprudenza formatasi sul tema risulta ondivaga. Ad esempio la Sentenza del Consiglio di Stato Sez. IV 2567/2017 pur facendo riferimento ai concetti sopra richiamati, come il Carico Urbanistico e a quanto previsto dall'art. 22, commi 1 e 7 del D.P.R. 380/2001, rinvia alle verifiche del Comune per l'onerosità o meno dell'intervento oggetto di contenzioso; la Sentenza del TAR Lazio Sez. II bis 6487/2019, per interventi riconducibili ad un intervento di ripristino di un edificio crollato, senza aumento di SUL e Volume (individuati nella citata Sentenza come ricompresi nell'art. 3, comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001), ha statuito il pagamento del Contributo di Costruzione, ritenendo che nonostante la citata normativa "li ricomprensione ora tra le ristrutturazioni, non concretizza la lamentata violazione normativa; perché la modifica apportata al citato art. 3 ha inteso solo consentire attività edilizie che prima non sarebbero state consentite, ma senza incidere sulla questione dei contributi di

¹ Si veda art. 3 comma 1 lett. e) D.P.R. 380/2001.

² Si veda art. 3 comma 1 lett. f) D.P.R. 380/2001.

³ Si veda art. 10 comma 1 lett. c) D.P.R. 380/2001.

⁴ Intesa siglata il 20.10.2016 in sede di Conferenza Unificata tra Governo, Regioni e Comuni, recepita con D.G.R.L. del 19.05.2017 n. 243.

⁵ Per dotazioni territoriali si intende ai sensi della successiva voce n. 6 del RET le "Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano"



costruzione, potendo quegli interventi, a quel fine, continuare a essere considerate come nuove costruzioni".

Anche il combinato disposto dell'art. 22, comma 7 e dell'ultimo periodo dell'art. 23, comma 01 del D.P.R. 380/2001, fanno salva la possibilità di individuare con Legge Regionale altri interventi soggetti a Contributo di Costruzione. In tal senso l'art. 13 della L.R. 35/1977 ss.mm.ii., ai fini del computo del Contributo di Costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione in termini di "Determinazione del coefficiente relativo alla zone omogenee e al tipo di intervento edilizio" prevede che:

- *per nuove costruzioni si intendono sia le fabbriche nuove sorgenti su area libera, sia le nuove accessioni o sopraelevazioni di fabbricati esistenti, sia il volume corrispondente alla maggiore superficie utile che si sia ricavata in occasione di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni;*
- *per demolizioni e ricostruzioni si intendono le costruzioni effettuate, in tutto o in parte, previa demolizione di altre fabbriche preesistenti, sempreché non comportino il realizzo di una maggiore superficie utile. Verificandosi tale ultimo caso, il volume corrispondente alla superficie utile viene considerato nuova costruzione;*
- *per ristrutturazione si intende ogni intervento edilizio che ecceda la manutenzione straordinaria e non comporti aumento delle superfici utili di calpestio. Verificandosi tale ultimo caso, il volume corrispondente alla superficie utile preesistente viene considerato ristrutturazione, mentre il volume corrispondente alla maggiore superficie utile viene considerato nuova costruzione.*

Quanto previsto dalla citata Legge Regionale n. 35/1977 è stato recepito nell'art. 6 della Deliberazione C.C. 2961/1978, già oggetto di Circolare esplicativa prot. QI/67246 del 27.06.2013, cui si rinvia per quanto già chiarito al punto 3.1 "Casi particolari" che per pronta visione si riporta:

- I. *Per interventi ascrivibili alla categoria "DR" che prevedano anche incrementi di volume, gli oneri di urbanizzazione sono da computarsi con il parametro della Tab "C1" riferito a "DR" per la quantità del volume legittimo o legittimato (c.d. ante operam) e con il parametro della Tab "C1" riferito a "NE-AMP" per la parte in eccedenza;*
- II. *Ai soli fini della determinazione del contributo di costruzione deve essere considerato come intervento di "NE-AMP" il riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4 comma 1 delle NTA e/o comunque non computati nel calcolo del volume.*

Medesime considerazioni si possono fare per il Contributo di Costruzione afferente il Costo di Costruzione, atteso che l'art. 16 comma 10 del D.P.R. 380/2001 prevede: "Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni".

La conferma dell'onerosità sulla base degli interventi edilizi e non più strettamente connessi al solo titolo edilizio (Permesso di Costruire) è fornita anche dalle previste riduzioni del Contributo di Costruzione di cui all'art. 17, comma 4-bis del D.P.R. 380/2001 (come in ultimo modificato dall'art. 10, comma 1 lett. h) della L.n. 120/2020), che prevede: "Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello



previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso”.

In ultimo ma non meno importante, non può essere sfuggita a codesta Direzione Tecnica, quanto previsto dall'art. 17, comma 4 del D.P.R. 380/2001 (introdotto dall'art. 17, comma 1 lett. h) della L.n. 164/2014 di conversione del D.L. n. 133/2014 c.d. Decreto Sblocca Italia) che indipendentemente dal regime amministrativo cui è subordinato l'intervento edilizio prevede: *“per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'ex articolo 6, comma 2, lettera a) (ora il riferimento corretto è l'art. 3, comma 1, lettera b) e l'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.*

Da quanto sopra riportato a titolo esemplificativo, si ritiene che gli interventi di Ristrutturazione Edilizia leggera, di cui all'art. 3, comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001, realizzabili con SCIA ordinaria di cui all'art. 22 del medesimo D.P.R., fatta salva diversa valutazione da parte della Regione Lazio competente in materia di legislazione concorrente, sono subordinati alla corresponsione del Contributo di Costruzione, con le riduzioni previste per legge, ove l'intervento sia:

- di demolizione e ricostruzione;
- di demolizione e ricostruzione con possibili incrementi di SUL e/o di Volume;
- di ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione;
- espressamente previsto dalla legislazione vigente (es: L.R. 7/2017 ed alle condizioni ivi previste) o dallo strumento urbanistico di riferimento, quale incremento di SUL e/o volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana⁶;
- di incrementi di SUL senza aumento di Volume;
- di modifica dei prospetti, limitatamente alla quota afferente il Costo di Costruzione, a meno delle fattispecie rientranti nella Manutenzione Straordinaria (art. 3, comma 1 lett. b) del D.P.R. 380/2001⁷) e fatta salva l'ulteriore fattispecie ascrivibile nella Ristrutturazione Edilizia pesante (art. 10, comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001⁸)

Per quanto attiene la richiesta di condivisione di taluni interventi edilizi subordinabili a SCIA ordinaria (art. 22 D.P.R. 380/2001) come:

- interventi connessi al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4 delle NTA del P.R.G., tali da comportare solo aumenti di SUL (es: annessione di parte di vani scala comuni già computati in volume, realizzazione di nuovi solai intermedi all'interno di volumetria legittima o legittimata, ecc.), gli stessi sono subordinabili a SCIA (art. 22). Ove invece detti interventi di riuso, dovessero comportare aumenti di SUL e di Volume (es: recupero di volumi tecnici, ecc.) gli

⁶ Si precisa che si tratta di premialità superficiali o volumetriche, quali incentivi urbanistici/edilizi, specificatamente previsti dalle norme di riferimento ad esclusione degli ampliamenti di eventuali residui di capacità edificatoria, che sono invece ascrivibili agli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. e.1) del D.P.R. 380/2001, subordinati a P.d.C.

⁷ Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22.01.2004, n. 42.

⁸ Interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22.01.2004, n. 42. Per i quali è comunque dovuto il Contributo di Costruzione, afferente il Costo di Costruzione, ma sono subordinati a P.d.C. (artt. 10 e 20 D.P.R. 380/2001) ovvero a SCIA in alternativa al P.d.C. (art. 23 D.P.R. 380/2001).



stessi sono subordinabili a SCIA in alternativa al P.d.C. (art. 23), atteso che per "modifica del volume" di cui all'art. 10, comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001 è da intendersi l'incremento di volume all'interno della sagoma esistente e non anche gli ampliamenti al di fuori della sagoma, che rientrano invece tra gli interventi di "Ampliamento", che come già detto afferiscono alla fattispecie della "Nuova Costruzione" di cui all'art. 3, comma 1 lett. e.1) del D.P.R. 380/2001 subordinati a P.d.C., per effetto dell'art. 10, comma 1 lett. a) del medesimo D.P.R. Mentre ben potranno essere realizzati con SCIA (art. 22) le modifiche di volume in decremento, nei limiti ivi previsti, atteso che l'intervento di RE leggera, di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) del T.U.E., contempla "interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente". Ovviamente detti interventi devono essere ammessi dalla specifico Strumento Urbanistico ovvero da altra normativa di riferimento,

- interventi pertinenziali di cui all'art. e.6) del D.P.R. 380/2001, avente consistenza inferiore a quella ivi prevista, si evidenzia che gli stessi possono essere realizzati con CILA, se non connessi ad interventi strutturali, come riportato nella voce n. 34 della Sezione II – Edilizia della Tabella "A" allegata al D.Lgs. 222/2016. Per quanto attiene i gazebo/pergotende, si è ampiamente trattato l'argomento nella Circolare esplicativa prot. QI/19137 del 9.03.2012, come integrata dal parere reso con prot. QI/75035 del 16.04.2021, cui si rinvia integralmente.

Nei termini suesposti è reso il richiesto parere, rappresentando che l'ammissibilità o meno in concreto dei singoli interventi edilizi, saranno valutati dalla competente Direzione Tecnica, ai sensi dell'art. 67 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, nell'ambito dell'istruttoria dello specifico procedimento semplificato.

LA DO
Arch. Vito Rocco Panetta

Il Direttore
Cinzia Esposito

