



- Ai Responsabili di procedimento della Direzione Edilizia del Dipartimento P.A.U.
- Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche
- All' Avvocatura Capitolina

**Oggetto:** Tettoia adiacente ad un edificio artigianale legittimata con condono edilizio ed oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso, ai sensi dell'art.6 della L.R. Lazio n.7/2017. Inclusione della superficie della tettoia nella consistenza dell'edificio.

La questione posta riguarda la determinazione della consistenza edilizia della preesistenza di un edificio artigianale edificato senza titolo ante 1967, legittimato da concessione edilizia in sanatoria ex L.47/85 ed oggetto di una richiesta per un intervento di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6 della L.R. Lazio n. 7/2017. In particolare, se debba essere considerata come parte della consistenza dell'edificio artigianale anche una tettoia adiacente allo stesso.

Viene riferito che la superficie della tettoia risulta inclusa, per intero e non ragguagliata, nella superficie condonata riportata nella concessione in sanatoria, nella istanza di condono sia la superficie che il volume sotteso dalla tettoia risultano inclusi nella consistenza dell'abuso dichiarato, nella determinazione dell'oblazione la superficie della tettoia è invece stata ragguagliata al 60%.

DALL'ART. 8 DELLA L.R. LAZIO 7/2017 - COMMA 4

"... la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, ..."

*"... Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio. ..."*

Da quanto sopra, il parametro della superficie è espressamente posto a base del titolo edilizio originario dell'edificio ed include per intero anche la superficie della tettoia che dovrà pertanto essere considerata nella consistenza dell'edificio anche per il calcolo degli incentivi consentiti.



Per altro ciò appare anche coerente ragionando in termini di impatto con modifica permanente del territorio e di carichi urbanistici considerando che negli edifici a destinazione industriale - artigianale le superfici coperte da tettoie solitamente sono parte del ciclo produttivo. Inoltre, il criterio di ragguagliare al 60% le superfici accessorie deriva dall'art. 2 del D.M. LL.PP. del 10/05/1977 n.801 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici) relativo solamente ai nuovi edifici residenziali, come precisato nella circolare esplicativa del primo condono edilizio del Ministero LL.PP. n. 3357/25 del 30/07/1985.

DALLA CIRCOLARE MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI 30 LUGLIO 1985 N.3357/25 (relativa al primo condono edilizio). PARAGRAFO 18. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI (art.51 della Legge)

*Il comma 1 dell'art.51 precisa che - ai fini del calcolo dell'oblazione - il computo delle superfici è effettuato secondo i parametri indicati agli artt. 2 e 3 del decreto ministeriale emanato il 10-5-1977 per la determinazione della parte del contributo di concessione ragguagliato al costo di costruzione: in esso sono definite la superficie complessiva e quella utile abitabile. Il provvedimento ministeriale riguarda, peraltro, solo gli edifici destinati alla residenza: e pertanto, per quelli aventi diversa destinazione la superficie - sempre ai fini del calcolo dell'oblazione - dovrà essere calcolata sulla base di normali misurazioni, pur tenendo conto di alcuni criteri che emergono dal provvedimento in parola, quali l'esclusione dal computo di murature, pilastri, ecc. ....*

Si rappresenta che i pareri rilasciati non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte e non comportano lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Il Dirigente della U.O.

Studio degli assetti procedurali della materia edilizia  
Ing. Piero Presutti

Il Direttore della Direzione Edilizia  
Ing Fabrizio Mazzenga

Il Direttore del Dipartimento  
Arch. Gianni Gianfrancesco