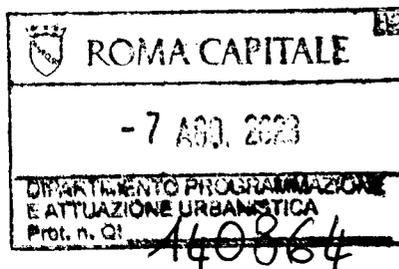


ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
U.O. Studio degli assetti procedurali della materia edilizia



Ai Responsabili di procedimento della Direzione Edilizia del Dipartimento P.A.U.

Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche

e p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Chiarimenti inerenti l'applicabilità delle riduzioni del Contributo di Costruzione di cui all'art. 17 commi 1 e 4bis del DPR 380/01 agli interventi per la realizzazione di Housing Sociale, di Rigenerazione Urbana e di Recupero dei Sottotetti, di cui alle leggi della Regione Lazio nn. 21/2009, 7/2017 e 13/2009.
Indirizzi per gli Uffici.

In merito all'oggetto, a seguito di interlocuzioni con gli uffici della Direzione Edilizia, si è reso necessario fornire indicazioni al fine di rendere univoco ed omogeneo il comportamento degli Uffici dell'Amministrazione Capitolina nelle sue varie articolazioni territoriali

A) IN MERITO ALLA RIDUZIONE PREVISTA DAL COMMA 1 DELL'ART. 17 del DPR 380/01 si riportano di seguito:

- il testo del comma 1 dell'art. 17 (L) – *(Riduzione o esonero dal contributo di costruzione).*

1 Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

- il testo dell'art. 18 (L) – *(Convenzione-tipo)*

1 Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a

a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.

b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;

c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;

d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.



Tra le finalità della L.R. Lazio 21/2009 (c.d. Piano Casa) elencate all'art. 1 al comma 1 lett. b) rientrano le:

()

b) *misure urgenti per incrementare e sostenere l'offerta di edilizia residenziale sovvenzionata e sociale.*

()

Tale finalità trova attuazione con l'art. 3-ter di cui a seguire sono riportati gli stralci qui di interesse:

- *Art 3 ter (Interventi finalizzati al reperimento di alloggi a canone calmierato attraverso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale)*

1. In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati, sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, e di completamento, con ampliamento entro il limite del 30 per cento della volumetria (...)

()

Gli interventi di cui al presente comma sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni:

()

c) gli interventi sono finalizzati al cambio di destinazione d'uso in residenziale fino ad un massimo di 15.000 metri quadrati di superficie utile lorda esistente, da incrementare con l'ampliamento di cui all'linea del presente comma; tali interventi sono subordinati a riservare ad edilizia sociale a canone calmierato una quota della superficie complessiva oggetto dell'intervento, secondo quanto definito dalla Giunta regionale con il regolamento di cui al comma 1 bis.

()

1 bis La Giunta regionale, ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto e del comma 1, lettera c), adotta un regolamento di attuazione e integrazione con il quale disciplina:

()

Da quanto sopra emerge che gli interventi di cui all'art. 3-ter della L.R. Lazio 21/2009 (c.d. Housing Sociale) hanno sostanzialmente la stessa finalità della "edilizia abitativa convenzionata" di cui all'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/01, cioè quella di reperire alloggi di edilizia sociale a canone e prezzi di vendita calmierati.

Sono invece diversi i presupposti.

Infatti, l'edilizia abitativa convenzionata di cui all'art. 17 co.1 del D.P.R. 380/01 si riferisce alla realizzazione di alloggi in attuazione di previsioni della pianificazione comunale che vengono agevolati, oltre che nel reperimento delle aree necessarie, anche con l'esenzione totale dal versamento della quota relativa al costo di costruzione del contributo per il rilascio del P.d.C.; gli alloggi di edilizia sociale a canone calmierato realizzati nell'ambito di interventi di cui all'art. 3-ter della L.R. Lazio 21/2009 sono invece parte di interventi che, in virtù di una normativa speciale temporanea, sono eseguiti con cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale in deroga alla normativa urbanistico edilizia comunale.

Le due fattispecie, anche prescindendo dalla diversa denominazione, non sono quindi sovrapponibili. Pertanto, in mancanza di una espressa previsione normativa o regolamentare



l'esenzione dal versamento della quota relativa al costo di costruzione del contributo per il rilascio del P.d.C., prevista dall'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/01 per l'edilizia abitativa convenzionata, non è applicabile anche all'Housing Sociale di cui all'art. 3 ter della L.R. Lazio 21/2009.

Quanto sopra si rinvia chiaramente al comma 5 dell'art. 6 (*Titoli abilitativi e termini per la presentazione delle domande*) della L.R. 21/2009:

Art. 6 (Titoli abilitativi e termini per la presentazione delle domande)

()

5. Ai fini della corresponsione degli oneri concessori i comuni possono, con apposita deliberazione, applicare una riduzione, limitatamente al costo di costruzione, fino a un massimo del 30 per cento e solo per gli alloggi destinati alla locazione con canone calmierato per l'edilizia sociale. Lo stesso costo di costruzione può essere ridotto fino al 100 per cento

Tale riduzione/esenzione non è stata prevista nella D.A.C. n. 28 del 3 maggio 2022 (*Aggiornamento del Contributo per il Permesso di Costruire, relativamente agli Oneri di Urbanizzazione di cui all'art. 16 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e della quota del corrispettivo di urbanizzazione dovuto per cessioni o concessioni di aree nel P.E.E.P.*), né nella precedente D.A.C. n. 1/2017, entrambe successive alla L.R. Lazio 21/2009 e s.m.i.

B) IN MERITO ALLA RIDUZIONE PREVISTA DAL COMMA 4-bis DELL'ART. 17 DEL D.P.R. 380/01.

Se ne riporta il testo introdotto dalla Legge n. 164/2014 e modificato dalla Legge n. 120/2020:

4-bis. 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.

Preliminarmente si richiama il precedente parere della Direzione Dipartimentale, prot. QI/180237 del 22 ottobre 2021, redatto a seguito della novella apportata dalla L. 120/2020 e la successiva D.A.C. n. 28 del 3 maggio 2022 per l'aggiornamento delle tabelle per il calcolo del contributo per il Permesso di Costruire relativamente agli Oneri di Urbanizzazione, con la quale, prendendo atto dell'intervenuta novella legislativa, si è ritenuto di "rinviare ad apposito e successivo specifico atto deliberativo la valutazione di eventuali ed ulteriori riduzioni del Contributo di Costruzione".

In sintesi, dal testo normativo, come anche dal sopra richiamato parere, la riduzione del 20% del Contributo di Costruzione rispetto a quello determinato con i parametri e valori vigenti, comprensivo sia della quota degli oneri di urbanizzazione che del costo di costruzione, è immediatamente applicabile agli interventi che rientrano nelle fattispecie previste nell'art. 17 comma 4-bis del D.P.R. 380/01 "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".



Le suddette fattispecie, che per quanto riguarda gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono chiaramente tutte finalizzate ad incentivare il riuso dello stesso per limitare il consumo di nuovo territorio non ancora urbanizzato e purché agli interventi consegua un patrimonio edilizio più sicuro e meno energivoro, si ritrovano tra le finalità ed i presupposti di applicabilità, che dovranno essere necessariamente verificati e dichiarati in sede di istruttoria o di asseverazione, delle leggi regionali nn. 13/2009, 21/2009 e 7/2017, di seguito riportate, e pertanto a tali interventi potrà essere applicata la suddetta riduzione del 20%, salvo eventuali ulteriori riduzioni che potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberativo.

- L.R. Lazio 13/2009 – art. 1 (Finalità)

1. La Regione promuove il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di limitare il consumo di nuovo territorio attraverso un più efficace riutilizzo, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili, dei volumi esistenti nonché di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

- L.R. Lazio 21/2009 – art. 1 (Oggetto e finalità)

1. La presente legge, (. . .) disciplina:

a) misure straordinarie ed urgenti nel settore edilizio, finalizzate a contrastare la crisi economica ed a favorire l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente alla normativa antisismica, il miglioramento della qualità architettonica e la sostenibilità energetico-ambientale del patrimonio stesso, secondo le tecniche, le disposizioni ed i principi della bioedilizia;

b) misure urgenti per incrementare e sostenere l'offerta di edilizia residenziale sovvenzionata e sociale.

c) modalità di coordinamento e di integrazione delle misure straordinarie ed urgenti di cui alle lettere a) e b), nell'ambito di programmi integrati di riqualificazione urbana, di promozione dell'edilizia residenziale sociale, di ripristino ambientale e di risparmio energetico.

d)

- L.R. Lazio 7/2017 – art. 1 (Finalità e ambito di applicazione)

1. La presente legge, (. . .) detta disposizioni finalizzate al perseguimento, attraverso la realizzazione degli interventi previsti dalla presente legge, di una o più delle finalità sottoelencate:

a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;

b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;

c) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
U.O. Studio degli assetti procedurali della materia edilizia

- d) aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- e) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente.
- f) promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile
- (...)

Ad esempio, agli interventi con Housing Sociale, di cui all'art. 3 ter comma 1 lett. c) della legge regionale 21/2009, (trattati al precedente paragrafo A) per chiarire la non applicabilità della riduzione di cui all'art. 17 comma 1 del D.P.R. 380/01), potrà invece essere applicata la riduzione del 20% del Contributo di Costruzione di cui all'art. 17 comma 4-bis in quanto comportano il "recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione" oltre a "interventi di efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica".

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 Mazzerga

Il Direttore del Dipartimento
Arch. Gianfrancesco