



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

Oggetto: Chiarimenti inerenti all'assoggettabilità al contributo straordinario ex art. 20 N.T.A. del P.R.G. ed art. 16 co.4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 degli interventi realizzati ai sensi dell'art.6 L.R. Lazio n.7/2017 in deroga alla normativa di PRG.

Indirizzi per gli Uffici

La questione è stata già trattata nell'ambito della circolare di questo Dipartimento prot. QI/2022/0177981 "L.R. 7/2017 Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio – Condivisione di pareri relativa a quesiti inerenti agli artt. 6 – 7 e 8 di detta L.R. 7/2017", dove si prevede l'applicabilità del contributo straordinario agli interventi in oggetto.

Sono pervenute richieste di ulteriori chiarimenti relativamente all'argomento in oggetto osservando sostanzialmente che: ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G. il contributo straordinario di Urbanizzazione sarebbe dovuto solo per le valorizzazioni rispetto alle destinazioni del PRG previgente e per gli Accordi di Programma; la richiesta di contributo straordinario risulterebbe in contrasto con la ratio della L.R. n. 7/2017 emanata proprio con le finalità di incentivare l'efficientamento energetico e l'adeguamento antisismico degli edifici anche con interventi di sostituzione edilizia.

Si riportano a seguire gli stralci della normativa qui di interesse:

**N.T.A. del P.R.G./2008**

**Art.20. Contributo straordinario di urbanizzazione**

1. Ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17, comma 2, lett. b), le più rilevanti valorizzazioni immobiliari, generate dalle previsioni del presente PRG rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.

2. Le norme di componente individuano espressamente le maggiorazioni di SUL - non soggette alla disciplina di cui all'art. 18 e al netto di eventuali incentivi concessi ai sensi dell'art. 21 -, nonché i cambi di destinazione d'uso, cui si applica detto contributo.

3. Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri e le obbligazioni stabiliti dall'art. 13, comma 13, ed è stabilito in misura pari al 66,6% (due terzi) del valore immobiliare conseguibile per effetto del comma 2. Tale misura può essere incrementata in sede di definizione degli interventi indiretti,

ove previsti, o ridotta fino ad un minimo del 60%, al fine di incentivare la qualità progettuale degli interventi.

#### **D.P.R. 380/01**

##### **Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

(...)

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

(...)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014, poi così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera g), della legge n. 120 del 2020)

4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

##### **Art. 17 (L) - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione.**

(...)

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.

(comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera h), della legge n. 120 del 2020)

#### **L.R. 7/2017**

##### **Art. 1 (Finalità e ambito di applicazione)**

(...)

3. Gli interventi di cui alla presente legge sono realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

##### **Art. 6 (Interventi diretti)**

(...)

4 bis. Per gli interventi degli enti gestori di edilizia residenziale pubblica volti a recuperare e rifunzionalizzare, per attività socio-culturali e sportive con finalità sociali, le pertinenze o gli altri locali tecnici dismessi e le altre parti comuni degli edifici di cui all'articolo 1117 del codice civile, il contributo

straordinario relativo agli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o cambio di destinazione d'uso, è dovuto in misura non superiore al 10 per cento del maggior valore generato dagli interventi.

*(comma aggiunto dall'art. 22, comma 44, della legge regionale n. 1/ 2020)*

Il PRG di Roma Capitale ha previsto fin dall'adozione nel 2003, tra le fattispecie finalizzate ad attuare il principio delle perequazione urbanistica e finanziaria nel sistema insediativo del P.R.G., che gli interventi comportanti valorizzazioni immobiliari rispetto alla disciplina urbanistica previgente fossero soggetti ad un contributo straordinario di urbanizzazione commisurato a tali valorizzazioni, posto a carico del soggetto attuatore (art. 20 co.1 N.T.A.), specificando nelle norme di componente le maggiorazioni di SUL nonché i cambi di destinazione d'uso, al netto di eventuali incentivi concessi ai sensi dell'art. 21 delle N.T.A., a cui applicare il suddetto contributo (art. 20 co.2 N.T.A.). Tale contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli ordinari oneri ed obbligazioni già previsti dalla normativa urbanistico – edilizia ed è stabilito in misura pari al 66,6% (due terzi) della valorizzazione immobiliare conseguibile con l'intervento (art. 20 co.3 N.T.A.). Tale previsione è stata recepita appositamente per il Comune di Roma con l'art. 14, comma 16, lettera f), del D.L. del 31 maggio 2010 n. 78, convertito dalla legge del 30 luglio 2010 n. 122, e successivamente, ai sensi del co.9 dell'art. 20 delle N.T.A., con la D.A.C. n.128/2014 è stato approvato il relativo Regolamento applicativo al fine di stabilire i criteri per la determinazione delle valorizzazioni immobiliari prodotte dagli interventi e conseguentemente l'importo del contributo straordinario dovuto. Con la legge 164/2014 (c.d. sblocca Italia) il suddetto contributo straordinario, commisurato “alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga” è stato definitivamente incardinato nel T.U.E. inserendo nell'art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire) al comma 4 la lettera d-ter). Con l'inserimento dell'ulteriore comma 4-bis sono state “fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali”.

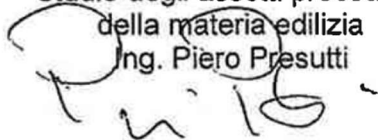
In definitiva la previsione di assoggettare al pagamento del contributo straordinario gli interventi realizzati in deroga alla normativa urbanistico - edilizia comunale è ormai parte integrante della normativa edilizia nazionale e non può essere evitata in assenza di una espressa previsione normativa, non prevista per gli interventi realizzati in deroga alla normativa urbanistica comunale ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7/2017. Al contrario, la L.R. 7/2017 all'art. 1 (Finalità e ambito di applicazione) comma 3 prevede che “gli interventi di cui alla presente legge sono realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale” ed all'art. 6 (Interventi diretti) comma 4 bis che “per gli interventi degli enti gestori di edilizia residenziale pubblica volti a recuperare e rifunzionalizzare, per attività socio-culturali e sportive con finalità sociali, le pertinenze o gli altri locali tecnici dismessi e le altre parti comuni degli edifici di cui all'articolo 1117 del codice civile, il contributo straordinario relativo agli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o cambio di destinazione d'uso, è dovuto in misura non superiore al 10 per cento del maggior valore generato dagli interventi”, dal che ne deriva che negli altri casi di interventi in deroga il contributo straordinario è dovuto per intero.

Infine si rappresenta che il legislatore nazionale “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”, con l’introduzione del comma 4-bis) nell’art. 17 (Riduzione o esonero dal contributo di costruzione) del T.U.E. ha previsto che “il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali” nonché la facoltà per i comuni “di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.”*

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

