



**Settore 4 – Urbanistica, Edilizia, Commercio e Artigianato  
Servizio Urbanistica ed Edilizia**

Manuale per il calcolo del contributo di costruzione  
ex art. 16 del DPR 380/2001  
inerente ai Permessi di Costruire,  
Permessi di Costruire in sanatoria,  
Segnalazione Certificata di Inizio Attività  
e Denuncia di Inizio Attività

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>1. SOSTITUZIONE EDILIZIA .....</b>	<b>5</b>
<b>2. MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO.....</b>	<b>5</b>
<b>3. COSTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>9</b>
3.1 Edifici a destinazione residenziale .....	9
3.2. Edifici a destinazione direzionale, turistica, commerciale e commerciale all'ingrosso .....	10
3.3. Edifici a destinazione industriale e artigianale .....	10
3.4 Individuazione delle soglie di attenzione per la determinazione del costo di costruzione degli interventi su edifici esistenti e del costo documentato di costruzione per gli edifici a destinazione turistica, commerciale e direzionale.....	10
3.5. Indicazioni nella determinazione della Superficie non Residenziale .....	13
<b>4. OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO .....</b>	<b>14</b>
<b>5. CASI PARTICOLARI.....</b>	<b>14</b>
5.1. Uffici e locali guardiania negli insediamenti produttivi .....	14
5.2. Edifici unifamiliari .....	14
5.3. Immobili e installazioni a carattere speciale .....	15
5.4. Piscine ad uso privato .....	15
5.5. Attività di autorimesse e depositi di veicoli (DPR 480/2001) .....	15
5.6 Impianti destinati alle attività industriali o artigianali .....	16
5.7 Impianti destinati alle attività industriali o artigianali e modifica della destinazione d'uso .....	16
5.8 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi .....	16
5.9 Interventi di manutenzione straordinaria.....	17
5.10 Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti .....	18
5.11 Procedure di Sanatoria ordinaria .....	18

## PREMESSA

Ai fini di dare attuazione agli obiettivi del Piano Anticorruzione 2017-2019, è stato predisposto il presente manuale, con l'obiettivo di stabilire un criterio univoco di calcolo del Contributo di Costruzione, al fine di eliminare ogni eventuale approccio discrezionale per ridurre al minimo il rischio "disomogeneità nel conteggio / verifica del contributo di costruzione da versare", attraverso una puntuale analisi delle casistiche ipotizzabili in funzione della vigente normativa.

Il contributo di costruzione è costituito dalla quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e contributo commisurato al costo di costruzione.

Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali.

Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.

Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:

a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;

b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.

Il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza.

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

La L.R. 12/05, nella logica del principio di sussidiarietà dettato dal Titolo V della Costituzione, disciplina i criteri per la determinazione dei contributi dovuti per gli interventi edilizi.

Nel dettaglio:

1. equiparazione della categoria di intervento denominata "sostituzione edilizia" agli interventi di nuova costruzione (art. 10 – art. 48, comma 6);
2. criteri di calcolo nel caso di interventi su edifici esistenti che comportino la modifica della destinazione d'uso (art. 44 – comma 12) e criteri di calcolo conseguenti alla modifica

della destinazione d'uso con e senza opere, qualora tale processo sia attuato nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori (art. 52 – comma 3);

3. criteri di calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione, qualora l'entità delle opere relative agli interventi di ristrutturazione edilizia superi gli importi relativi agli interventi di nuova costruzione (art. 48 – comma 6);
4. criteri per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri (art. 45);
5. casi particolari.

Resta confermato il criterio sostitutivo che era stato introdotto dalla LR 44/78 in ordine alla possibilità di richiedere da parte del proponente l'intervento sulla base della volumetria/superficie reale (art. 44 – comma 9 della LR 12/2005) in alternativa a quelle virtuali come calcolate ai sensi dell'art. 44 – comma 8 della LR 12/2005.

La L.R. n° 12/05 non ha apportato modifiche in merito all'esercizio della discrezionalità amministrativa dell'A.C. nell'ambito delle facoltà già previste dalla Legge n° 10/77, oggi abrogata e sostituita dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii., per quanto concerne le modalità ed i termini di pagamento del contributo di costruzione, fatta salva la tempistica massima di sessanta giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori prevista per la corresponsione del contributo commisurato al costo di costruzione prevista dal comma 7 dell'art. 48.

Restano pertanto ancora validi i criteri fissati con per la determinazione degli importi tabellari in ordine alle modalità e tempistiche per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, smaltimento rifiuti e contributo commisurato al costo di costruzione (deliberazioni del C.C. 135 del 30.11.1995, n. 252 del 28.11.1977 e n. 38 del 29.3.1978).

La vigente normativa disciplinante le procedure relative alla SCIA, non fornisce indicazioni chiare circa i tempi e le modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione.

La normativa vigente, cui si richiama genericamente il testo della L.R. 12/05, è sostanzialmente costituita da alcune disposizioni contenute nel DPR 380/2001, che a sua volta demanda a particolari modalità attuative (ad esempio la rateizzazione dei contributi) e ad ulteriori atti da assumersi da parte dei comuni.

Vi sono inoltre alcune difficoltà nell'adeguare alle SCIA le complesse procedure previste per il permesso di costruire, data la diversa natura dei procedimenti.

Un punto in particolare riguarda la data da cui scatta effettivamente l'obbligo di corresponsione dei contributi.

Stante la situazione sopra delineata si ritiene opportuno fornire alcune disposizioni operative al fine di stabilire procedure più certe per l'utenza:

- nel caso di pagamento in unica soluzione, per quanto attiene alla SCIA, il saldo dovrà essere allegato alla presentazione della stessa, in considerazione del fatto che il titolo acquisisce efficacia immediata. Il tutto salvo l'ottenimento del nulla osta paesaggistico; in tal caso il termine deve essere riferito a tale ultimo provvedimento, qualora successivo alla data di presentazione della SCIA;
- a richiesta, potrà essere concessa ai sensi dell'art. 16 D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., la rateizzazione del pagamento degli oneri come previsto dalla delibera del C.C. n. 135 del 30.11.1992:
  - 1) versamento della 1<sup>a</sup> rata, pari al 60% del totale, entro 15 gg. dalla data di notifica dell'avviso di emanazione (nel caso del PdC) o all'atto di presentazione della SCIA;

- 2) versamento della 2<sup>a</sup> rata, pari al 20 % del totale, entro 1 anno dal termine di cui al punto 1);
  - 3) versamento della 3<sup>a</sup> rata, pari al 20% del totale, entro 2 anni dal termine di cui al punto 1);
- analogamente, potrà essere concessa ai sensi dell'art. 16 D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., la rateizzazione del pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione con le modalità stabilite dalle Deliberazioni Consiliari n. 252 del 28.11.1977 e n. 38 del 29.3.1978:
- 1) versamento della 1<sup>a</sup> rata, pari al 25% del totale, alla data di inizio lavori;
  - 2) versamento della 2<sup>a</sup> rata, pari al 25 % del totale al completamento del rustico;
  - 3) versamento della 3<sup>a</sup> rata, pari al 50% del totale entro 60 giorni dalla data di ultimazione delle opere.

Per i versamenti rateizzati dovranno essere presentate idonee garanzie finanziarie consistenti in:

- Polizza fidejussoria bancaria o di primaria società assicuratrice;
- Titoli dello Stato;
- Libretto postale vincolato con depositato un importo pari al contributo dovuto.

In caso di ritardato pagamento del contributo si applicano le disposizioni di cui all'art. 42 del DPR 380/2001. Per il ritardato pagamento di sanzioni, oblazioni o simili si procede al recupero coattivo del credito, maggiorato degli ulteriori interessi legali decorrenti dalla data di scadenza del credito medesimo.

Si precisa in proposito che il mancato versamento del contributo di costruzione di cui al Titolo II del citato DPR 380/2001 non determina la nullità della SCIA, ma solo l'applicazione delle citate sanzioni.

Rimane invariato quanto stabilito precedentemente per i contributi afferenti le istanze di condono edilizio e per le relative dilazioni di pagamento.

Entriamo ora nello specifico delle singole casistiche.

## **1. SOSTITUZIONE EDILIZIA**

Gli interventi di sostituzione edilizia sono di fatto equiparati agli interventi di nuova costruzione; pertanto il contributo di costruzione conseguente sarà quello riferito agli interventi di nuova costruzione;

## **2. MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO**

Un'analisi approfondita deve essere effettuata per gli interventi di modifica della destinazione d'uso con e senza opere.

Occorre premettere che la modifica della destinazione d'uso, anche senza opere, non è, di per se, esente da contributo di costruzione. Secondo la giurisprudenza è un intervento urbanisticamente rilevante se interessa categorie autonome dal punto di vista urbanistico aventi diverso regime contributivo.

Si possono considerare sostanzialmente due elementi chiave, utili alla determinazione del contributo di costruzione:

- a) il criterio temporale (10 anni dall'ultimazione dei lavori): in tal caso il contributo di costruzione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione, alla quale sarà dedotto il contributo di costruzione versato per la precedente destinazione (art. 52 – comma 3 – LR 12/2005)<sup>1</sup>;
- b) l'esecuzione o meno di opere connesse all'intervento.

E' necessario pertanto prendere in considerazione in modo disgiunto gli interventi di nuova costruzione dai restanti interventi eseguiti su edifici esistenti e con titoli abilitativi successivi al nulla osta originario.

Occorrerà pertanto operare come segue (ovviamente solo nel caso in cui tali variazioni risultino conformi alla strumentazione urbanistica comunale):

- a) modifiche della destinazione d'uso (con o senza opere) intervenute nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori di una nuova costruzione:

Il contributo di costruzione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione, alla quale sarà dedotto il contributo di costruzione versato per la precedente destinazione (art. 52 – comma 3 – LR 12/2005).

Medesimo discorso per tutti gli interventi ricadenti nella fattispecie prevista dall'art. 17 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. per le quali opera il principio dettato dal comma 3 –art. 19 – del DPR 380/2001<sup>2</sup>.

Esempio:

Immobile realizzato in nuova costruzione nell'anno 2010.

Variazione d'uso funzionale (senza opere) o strutturale (con opere) nell'anno 2015 (nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori):

Importo da versare:

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: Valore finale (Vf) stabilito per gli interventi di nuova costruzione alla data della modifica della destinazione d'uso decurtato dell'importo iniziale versato alla data dell'emanazione dell'originario titolo abilitativo edilizio (Vi);

Contributo commisurato al costo di costruzione: Contributo sul costo di costruzione finale (Cf) stabilito per gli interventi di nuova costruzione alla data della modifica della destinazione d'uso decurtato dell'importo iniziale versato alla data dell'emanazione dell'originario titolo abilitativo edilizio (Ci).

- b) modifiche della destinazione d'uso (con opere) intervenute nei dieci anni dall'ultimazione di lavori e successivi al primo titolo abilitativo (non necessariamente di ristrutturazione edilizia):

Occorre premettere che disgiungere la modifica di destinazione d'uso dalle opere edilizie (effettuare in tempi diversi opere edilizie e comunicazione di cambio d'uso

---

<sup>1</sup> Questa norma esprime due concetti fondamentali (cfr TAR Lombardia – II Sezione Sentenza n. 2272/2013):

- il primo, esplicito, è che il contributo dovuto per il mutamento della destinazione d'uso va calcolato in funzione della nuova destinazione;  
- il secondo, implicito, è che il suddetto calcolo va effettuato altresì in funzione della tipologia di lavorazioni eseguite anteriormente al mutamento di destinazione d'uso. Pertanto se tali lavorazioni sono ascrivibili, ad esempio, alla categoria edilizia della "ristrutturazione", sarà con riferimento a tale categoria che l'importo dovrà essere calcolato; analogamente, se i lavori sono da ascrivere alla categoria della "nuova costruzione", occorrerà far riferimento ai parametri sanciti per detta categoria.

<sup>2</sup> Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione

senza opere) non corrisponde ai principi della Legge e rappresenta una palese elusione dei suoi disposti.

Questa considerazione era stata più volte già sviluppata anche nella circolare applicativa della LR 1/2001 (oggi abrogata dalla LR 12/2005), sia quando si sottolineava (al 3°,4° e 5° capoverso dell'illustrazione dell'art. 2) l'ininfluenza, ai fini della valutazione del cambio d'uso, della presenza di una relativa esplicita istanza, sia quando esplicitamente si individuava lo scopo della norma nell' *"impedire un'artificiosa separazione fra i provvedimenti abilitativi delle opere e quelli della modifica delle destinazioni d'uso"* (6° capoverso dell'illustrazione dell'art. 2).

Pertanto non necessariamente saranno gratuiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c dell'art. 3, comma 1 del DPR 380/2001, realizzati antecedentemente la modifica della destinazione d'uso, in quanto dovranno essere valutati in funzione dell'epoca di realizzazione ed alla loro reale qualificazione nell'arco del decennio.

Anche in questo caso il contributo di costruzione sarà dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione, alla quale sarà dedotto il contributo di costruzione versato per la precedente destinazione (art. 52 – comma 3 – LR 12/2005).

Stesso discorso per tutti gli interventi ricadenti nella fattispecie prevista dall'art. 17 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. per le quali opera il principio dettato dal comma 3 – art. 19 del DPR 380/2001<sup>3</sup>.

Esempio 1:

Interventi di ristrutturazione realizzati su edificio esistente nell'anno 2010.

Variazione d'uso funzionale (senza opere) nell'anno 2015 (nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori di ristrutturazione):

Importo da versare:

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: eventuale differenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (qualora il passaggio funzionale comporti il pagamento di maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti) sommata all'importo tra Valore finale (Vf) stabilito per gli interventi di ristrutturazione (con riguardo alla nuova destinazione) alla data della modifica della destinazione d'uso (in tal caso occorrerà rivalutare all'attualità il Computo Metrico estimativo utilizzato nell'anno 2010) decurtato dell'importo iniziale versato alla data dell'emanazione dell'originario titolo abilitativo edilizio (Vi);

Contributo commisurato al costo di costruzione: Contributo di costruzione finale (Cf) stabilito per gli interventi di ristrutturazione (con riguardo alla nuova destinazione) alla data della modifica della destinazione d'uso (in tal caso occorrerà rivalutare all'attualità il Computo Metrico estimativo utilizzato nell'anno 2010) decurtato dell'importo iniziale versato alla data dell'emanazione dell'originario titolo abilitativo edilizio (Ci).

Esempio 2:

Interventi di ristrutturazione realizzati su edificio esistente nell'anno 2010.

---

<sup>3</sup> Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione

Variazione d'uso strutturale (con opere) nell'anno 2015 (nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori):

Importo da versare:

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: eventuale differenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (qualora il passaggio funzionale comporti il pagamento di maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti) sommata all'importo tra il Valore finale (Vf) stabilito per gli interventi di ristrutturazione (con riguardo alla nuova destinazione) alla data della modifica della destinazione d'uso (attraverso Computo metrico estimativo contemplante sia le opere originarie che quelle di nuova previsione) decurtato dell'importo iniziale versato alla data dell'emanazione dell'originario titolo abilitativo edilizio (Vi);

Contributo commisurato al costo di costruzione: Contributo di costruzione finale (Cf) stabilito per gli interventi di ristrutturazione (con riguardo alla nuova destinazione) alla data della modifica della destinazione d'uso (attraverso Computo metrico estimativo contemplante sia le opere originarie che quelle di nuova previsione) decurtato dell'importo iniziale versato alla data dell'emanazione dell'originario titolo abilitativo edilizio (Ci).

Esempio 3:

Interventi di cui alle lettere a,b,c del comma 1 dell'art. 27 della LR 12/2005 e ss.mm.ii. realizzati su edificio esistente già oggetto di precedente intervento manutentivo nell'anno 2010.

Variazione d'uso strutturale (con opere) nell'anno 2015 (nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori di manutenzione).

Importo da versare:

Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: eventuale differenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (qualora il passaggio funzionale comporti il pagamento di maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti) sommata all'importo tra il Valore finale (Vf) stabilito per gli interventi di ristrutturazione (con riguardo alla nuova destinazione) alla data della modifica della destinazione d'uso calcolato mediante Computo Metrico estimativo contemplante tutte le opere realizzate e da realizzarsi nell'arco temporale del decennio.

Contributo commisurato al costo di costruzione: Contributo di costruzione finale (Cf) stabilito per gli interventi di ristrutturazione (con riguardo alla nuova destinazione) alla data della modifica della destinazione d'uso calcolato mediante Computo Metrico estimativo contemplante tutte le opere realizzate e da realizzarsi nell'arco temporale del decennio.

- d) modifica della destinazione d'uso con opere intervenuta successivamente ai dieci anni dall'ultimazione dei lavori di una nuova costruzione o di interventi che abbiano inciso sul carico urbanistico:

saranno corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nelle modalità ex art. 44 – comma 12 della LR 12/2005 (*eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata nelle modalità di cui ai commi 8 (volume/superficie virtuale) e 9*



(*volume/superficie reale*), mentre il contributo commisurato al costo di costruzione sarà determinato in base al costo reale degli interventi stessi e comunque non potrà superare il valore determinato per le nuove costruzioni, come previsto al comma 6 dell'art. 48 della LR 12/2005.

- e) modifica della destinazione d'uso **senza opere** intervenuta successivamente ai dieci anni dall'ultimazione dei lavori di una nuova costruzione o di interventi che abbiano inciso sul carico urbanistico:

Nel caso della modificazione della destinazione d'uso il mutamento è rilevante allorché sussiste un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, qualificate sotto il profilo della differenza del regime contributivo, cosicché la circostanza che le modifiche di destinazione d'uso senza opere non sono soggette a preventivo titolo abilitativo edilizio non comporta ipso jure l'esenzione dagli oneri di urbanizzazione e quindi la gratuità dell'operazione.

Dunque, l'intervento edilizio espletabile senza il previo rilascio di un titolo abilitativo oneroso, non esonera ipso jure dalla necessità di pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Pertanto occorrerà operare tenendo in considerazione il combinato disposto dei principi sopra enunciati. Ne consegue che, nel caso di una modifica d'uso senza opere tra differenti categorie funzionali, occorrerà corrispondere la differenza nelle modalità ex art. 44 – comma 12 della LR 12/2005 (*maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente...*)

Con riguardo invece al contributo commisurato al costo di costruzione, l'obbligazione contributiva è fondata sulla produzione di ricchezza connessa all'utilizzazione edificatoria del territorio ed alle potenzialità economiche che ne derivano e, pertanto, ha natura essenzialmente paratributaria (TAR Campania Salerno, sez. II - 11/06/2002 n. 459).

Il contributo sul costo di costruzione per sua natura si applica pertanto alle opere e, conseguentemente, per tale fattispecie, nulla è dovuto.

### **3. COSTO DI COSTRUZIONE**

#### **3.1 Edifici a destinazione residenziale**

Per la determinazione della Classe dell'edificio ex DM 801/77, si deve rammentare che la classe deve essere riferita all'intero edificio; pertanto, in presenza di un edificio plurifamiliare, la classe dovrà essere determinata considerando tutte le Unità residenziali.

Non potendosi pretendere che i singoli proprietari dispongano di tutti i dati superficiali di altre proprietà, tanto meno che i professionisti incaricati possano procedere ad operazioni di rilievo estese oltre l'Unità d'intervento, in tali casi la classe sarà determinata dal Comune utilizzando le superfici desumibili dalle visure catastali acquisibili dall'applicativo Sister dell'Agenzia delle Entrate.

#### **3.2. Edifici a destinazione direzionale, turistica, commerciale e commerciale all'ingrosso**

Per le costruzioni o impianti destinati ad attività commerciali di vicinato, di media e grande distribuzione, commerciale all'ingrosso, direzionali e turistiche l'importo è calcolato

Pagina 9 di 20

Settore 4 - Via Cavour, 2 - 21013 Gallarate (VA)

[www.comune.gallarate.va.it](http://www.comune.gallarate.va.it) – [protocollo@pec.comune.gallarate.va.it](mailto:protocollo@pec.comune.gallarate.va.it) – cf/p.iva 00560180127  
orari di apertura al pubblico lun 10,30-12,30/15,30-17,30 – mar e ven 08,30-13,30 – gio 10,30-13,00

percentualmente al costo effettivo dell'intervento, salvo nei casi di cui all'art. 9 del DM 801/77, ove è previsto che *“alle parti di edifici residenziali nelle quali siano previsti ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali si applica il costo di costruzione maggiorato ai sensi del precedente art. 8, qualora la superficie netta (Sn) di detti ambienti e dei relativi accessori (Sa), valutati questi ultimi al 60%, non sia superiore al 25% della superficie utile abitabile”*.

La percentuale da applicarsi al costo effettivo dell'intervento, in relazione alle deliberazioni del Comune di Gallarate, è la seguente:

- a) Commerciale in grandi strutture di vendita: 10%;
- b) Impianti sportivi e ricreativi: 10%;
- c) Commerciale in medie strutture di vendita da mq. 999 a mq. 2.500: 9,5%;
- d) Commerciale in medie strutture di vendita da mq. 251 a mq. 999: 8,5%;
- e) Commerciale di vicinato, turistiche, terziario, attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali, attrezzature per lo spettacolo 8%.

Infine, con riguardo ad edifici contemplanti sia residenza che attività turistiche, commerciali e direzionali eccedenti il 25% della Su, il computo metrico da produrre dovrà essere riferito all'intero edificio e rapportato percentualmente alle diverse funzioni, non potendosi diversamente computare alcune parti comuni dell'edificio.

### **3.3. Edifici a destinazione industriale e artigianale**

Per gli edifici a destinazione industriale e artigianale, secondo la concorde disciplina statale e regionale, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.

### **3.4 Individuazione delle soglie di attenzione per la determinazione del costo di costruzione degli interventi su edifici esistenti e del costo documentato di costruzione per gli edifici a destinazione turistica, commerciale e direzionale, ai fini del contributo di costruzione di cui agli articoli 16, comma 10 e 19, commi 2 e 3, d.P.R. n. 380 del 2001 e agli articoli 44, comma 8, e 48, comma 4, legge regionale n. 12 del 2005.**

Ai sensi dell'articolo 16, comma 10, del d.P.R. n. 380 del 2001 e dell'articolo 44, comma 8, della legge regionale n. 12 del 2005 nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione ai fini del calcolo del contributo di concessione è determinato in relazione ai costi così come individuati dal comune in base ai progetti presentati.

Ai sensi dell'articolo 19, commi 2 e 3, d.P.R. n. 380 del 2001 e all'articolo 48, comma 4, legge regionale n. 12 del 2005 nel caso di interventi destinati ad attività turistica, commerciale e direzionale, il contributo commisurato al costo di costruzione è stabilito in percentuale (nella misura non superiore al 10%) del "costo documentato di costruzione" ovvero al "costo effettivo dell'intervento".

Per i casi descritti in premessa è normalmente allegato al progetto un computo metrico estimativo, estremamente difficile da verificare nella sua congruità e veridicità, nonché in molti casi approssimativo e incompleto.

Spesso tale preventivo è allegato con notevole ritardo o è carente in molte parti, per cui il Comune si trova obbligato a rilasciare il permesso di costruire o a non inibire l'efficacia

Pagina 10 di 20

Settore 4 - Via Cavour, 2 - 21013 Gallarate (VA)

[www.comune.gallarate.va.it](http://www.comune.gallarate.va.it) – [protocollo@pec.comune.gallarate.va.it](mailto:protocollo@pec.comune.gallarate.va.it) – cf/p.iva 00560180127  
orari di apertura al pubblico lun 10,30-12,30/15,30-17,30 – mar e ven 08,30-13,30 – gio 10,30-13,00

della SCIA ma non è messo in grado di quantificarne il relativo contributo (il cui pagamento, come noto, è una condizione prescritta dalla legge).

Si ritiene pertanto necessario assumere dei parametri unificatori, ancorché di massima, nel rispetto delle norme vigenti e fatte salve da un lato l'integrità delle entrate comunali a titolo di contributi di costruzione e dall'altra la possibilità per i richiedenti il titolo abilitativo edilizio di documentare e provare i costi di costruzione in misura diversa.

Sono stati pertanto individuati i costi unitari, per singole tipologie di intervento edilizio e per destinazione urbanistica, sulla base di apposite indagini, apprezzamenti e valutazioni tecniche, quali soglie di attenzione da considerare in carenza di preventivi correttamente documentati o in presenza di preventivi che, motivatamente, non risultino pienamente attendibili.

Si rappresenta pertanto la sottostante tabella:

<b>TABELLA RELATIVA ALLE SOGLIE DI ATTENZIONE</b>				
<b>INTERVENTO EDILIZIO</b>	<b>RESIDENZIALE</b>		<b>ARTIGIANALE/INDUSTRIALE AGRICOLO</b>	
	( $\text{€}/\text{mq}$ ) <sup>(1)</sup>		TRADIZIONALE	PREFABBRICATO
			( $\text{€}/\text{mq}$ ) <sup>(2)</sup>	( $\text{€}/\text{mq}$ ) <sup>(2)</sup>
Ristrutturazione con strutture invariate <sup>(3)</sup>	In relazione al valore determinato annualmente dal Comune e in funzione della classe dell'Edificio (DM 10/5/1977, n. 801)		294,00	201,00
Ristrutturazione con sostituzione solai <sup>(4)</sup>	In relazione al valore determinato annualmente dal Comune e in funzione della classe dell'Edificio (DM 10/5/1977, n. 801)		351,00	255,00
Ristrutturazione con svuotamento totale <sup>(5)</sup>	In relazione al valore determinato annualmente dal Comune e in funzione della classe dell'Edificio (DM 10/5/1977, n. 801)		448,00	350,00
Demolizione e ricostruzione	In relazione al valore determinato annualmente dal Comune e in funzione della classe dell'Edificio (DM 10/5/1977, n. 801)		479,00	379,00
Nuova costruzione	In relazione al valore determinato annualmente dal Comune e in funzione della classe dell'Edificio (DM 10/5/1977, n. 801)		511,00	409,00
<b>INTERVENTO EDILIZIO</b>	<b>COMMERCIALE/DIREZIONALE ALBERGHIERO</b>		<b>ATTREZZATURE CULTURALI/SANITARIE E ASSISTENZIALI</b>	
	TRADIZIONALE	PREFABBRICATO	TRADIZIONALE	PREFABBRICATO
	( $\text{€}/\text{mq}$ ) <sup>(2)</sup>	( $\text{€}/\text{mq}$ ) <sup>(2)</sup>	( $\text{€}/\text{mq}$ ) <sup>(2)</sup>	( $\text{€}/\text{mq}$ ) <sup>(2)</sup>
Ristrutturazione con strutture invariate <sup>(3)</sup>	460,00	332,00	506,00	365,00
Ristrutturazione con sostituzione solai <sup>(4)</sup>	552,00	424,00	607,00	466,00
Ristrutturazione con svuotamento totale <sup>(5)</sup>	708,00	580,00	778,00	637,00
Demolizione e ricostruzione	756,00	628,00	833,00	691,00
Nuova costruzione	958,00	830,00	885,00	745,00
<b>INTERVENTO EDILIZIO</b>	<b>ATTREZZATURE SPORTIVE</b>		<b>ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO</b>	
	TRADIZIONALE	PREFABBRICATO	TRADIZIONALE	PREFABBRICATO
	( $\text{€}/\text{mq}$ ) <sup>(2)</sup>	( $\text{€}/\text{mq}$ ) <sup>(2)</sup>	( $\text{€}/\text{mq}$ ) <sup>(2)</sup>	( $\text{€}/\text{mq}$ ) <sup>(2)</sup>
Ristrutturazione con strutture invariate <sup>(3)</sup>	352,00	240,00	460,00	332,00
Ristrutturazione con sostituzione solai <sup>(4)</sup>	421,00	307,00	552,00	424,00
Ristrutturazione con svuotamento totale <sup>(5)</sup>	538,00	420,00	708,00	580,00
Demolizione e ricostruzione	575,00	455,00	756,00	628,00
Nuova costruzione	613,00	490,00	805,00	677,00

(1) Costi unitari riferiti al metro quadrato di superficie complessiva come definita dal D.M 10.05.1977, n. 801.

(2) Costi unitari riferiti al metro quadrato di superficie lorda d'uso. Per le superfici accessorie, non costituenti superficie lorda d'uso, è previsto l'abbattimento al 60%. In merito alle tipologie di intervento ristrutturazione è stata individuata una differenziazione, indicativa, sulla consistenza degli interventi come di seguito esplicitato:

(3) Rifacimento e nuova formazione di finiture interne ed esterne – Consolidamento delle strutture senza sostituzione né integrazione degli elementi strutturali – Modifiche delle aperture esterne – Modifiche dell'assetto distributivo – Realizzazione e/o integrazione degli impianti e dei servizi;

(4) Sostituzione parziale dei solai – Inserimento di vani scala – Inserimento / sostituzione di elementi strutturali – Rifacimento parziale delle strutture perimetrali – Tutte le opere elencate nella categoria precedente;

(5) Conservazione dei muri perimetrali e di spina – Sostituzione integrale dei solai – Tutte le opere elencate nelle categorie precedenti.

### 3.5. Indicazioni nella determinazione della Superficie non Residenziale

Si precisa che la codifica operata dal DM 801/77 è esemplificativa e non esaustiva, va integrata con alcune precisazioni che la rendono più facilmente applicabile ai casi concreti.

#### a) Incrementi connessi alla maggiore altezza:

il limite minimo del quale si deve tener conto è quello disposto dal vigente Regolamento Comunale di Igiene, che prescrive l'altezza minima di m. 2,70. Nel caso di edifici esistenti di maggiore altezza e assentiti in vigore di precedenti regolamenti, non potrà tenersi conto del Regolamento in vigore al momento della costruzione. Sarà pertanto applicata la prevista maggiorazione.

Ai sensi dell'art. 7, comma 1.3 – secondo periodo, per ambienti con altezze diverse si fa riferimento all'altezza media ponderale”.

#### b) scale e pianerottoli:

La lettera a) dell'art. 2 del D.M. 810/77 appare chiaramente diretta ad accogliere una determinata categoria di superfici che si caratterizzano tutte per l'appartenenza a locali chiusi quali, in particolare, cantine, soffitte, cabine idriche, vani motore ascensore, lavatoi comuni, centrali termiche e tutti gli spazi residuali di locali che, pur rientrando della stessa tipologia, non sono suscettibili di predeterminazione normativa. Saranno conteggiate nella Snr solo le scale di servizio, cioè aggiuntive alla principale, non prescritte da leggi o regolamenti o imposte da necessità di prevenzione infortuni o di incendi, e locali di distribuzione orizzontale esterni alle unità immobiliari;

Nella prassi il Comune di Gallarate si comporta includendo gli sbarchi scala, nonché i corridoi e disimpegni di cantine oltre i locali pertinenziali, tra l'altro in analogia alla circolare 10/2000 del Comune di Milano; tale circolare, oggetto di più ricorsi, oltre ad aver subito un vaglio di legittimità da parte del Consiglio di Stato attraverso le sentenze nn. 6160 e 6161 del 20.12.2013 ad eccezione dell'inclusione delle scale, è stata oggetto di una pronuncia da parte del TAR per la Lombardia in data 13 maggio 2014, n. 1248, la quale nulla ha eccepito in merito alle modalità di computo della Superficie non Residenziale (Snr) così come modificate dal Comune di Milano in data 09.05.2014; dal calcolo della Snr verranno pertanto escluse le scale (principali) e l'annesso pianerottolo intermedio e ricompresi solo gli sbarchi al netto delle dimensioni minime di Legge previste dal DM 236/89 per garantire i requisiti di accessibilità, in quanto per le caratteristiche progettuali possono essere equiparabili a locali di distribuzione orizzontale esterni alle unità immobiliari.

Pertanto al fine del calcolo del costo di costruzione per gli interventi privati (D.M. 10.5.1977) si dovranno includere nella Snr le superfici destinate a:

- corridoi e disimpegni di solai e cantinole;
- scale e pianerottoli come quantificati in via conforme al precedente punto b);
- locali di pertinenza del fabbricato e di uso comune (androni, deposito biciclette e carrozzine, deposito rifiuti, locale di riunione comune, fitness, sale ricreative).

Contrariamente a quanto previsto dal D.M. 10.5.1977 non vanno incluse nelle Snr le superfici destinate ad autorimessa in quanto esentate dal contributo concessorio ai sensi della LR 12/2005.

I locali, anche accessori all'abitazione, ma diretti e comunicanti, quali cabine armadi, soppalchi, sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, saranno invece considerati nel calcolo della Superficie Utile (Su).

## 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

Ai sensi dell'art. 45 della LR 12/2005, a scomputo totale o parziale della quota di oneri di urbanizzazione primaria dovuta, ha la facoltà di obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del Comune.

L'interessato potrà richiedere lo scomputo oneri totale o parziale contestualmente alla presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire o preventivamente alla presentazione della SCIA.

Lo scomputo dovrà in ogni caso essere autorizzato dal competente organo comunale.

Lo scomputo potrà essere relativo ad opere di urbanizzazione dettagliatamente individuate dal progettista nel loro ammontare e tipologia. Allo scopo il progetto (ndr. esecutivo) dovrà essere corredato da un computo metrico estimativo, che sarà soggetto a verifica di congruità da parte dei competenti uffici.

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, e per un ammontare pari all'importo di tali opere risultante dal computo metrico sopra citato, comprensivo di IVA, l'interessato dovrà presentare al Servizio Urbanistica ed Edilizia idonea garanzia fidejussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati con scadenza finale coincidente con quella del titolo abilitativo (o con quella per l'ultimazione lavori in caso di SCIA).

Tale importo sarà svincolabile a seguito di collaudo con esito positivo effettuato dal competente Settore Tecnico. Qualora alla scadenza del titolo abilitativo si accerti in sede di collaudo che le opere non sono state eseguite, in tutto o in parte, sarà introitato a titolo definitivo il controvalore corrispondente alle opere di urbanizzazione non eseguite.

In ogni caso è fatto salvo il rispetto delle procedure vigenti (alla data di emanazione del titolo abilitativo edilizio) in materia di affidamento per opere pubbliche ai sensi del vigente D.Lgs. 50/2016.

## 5. CASI PARTICOLARI

Vengono esplicitati nel presente paragrafo alcuni specifici criteri applicativi del regime contributivo nell'intento di rendere il più possibile chiare le modalità di calcolo evitando possibili errori derivanti da dubbi interpretativi.

### 5.1. Uffici e locali guardiania negli insediamenti produttivi

Le realizzazione di spazi per portierato e guardiania, nonché di parti adibite ad uffici, all'interno di insediamenti produttivi, industriali o artigianali, è assimilata, anche ai fini della determinazione degli oneri, alla destinazione d'uso produttiva dell'insediamento.

### 5.2. Edifici unifamiliari

Per quanto riguarda l'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione per *"interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al venti per cento, di edifici unifamiliari"* prevista dall'art. 17 del DPR 380/2001 si ritiene opportuno, per chiarezza applicativa, definire i requisiti di tali edifici.

Si considerano “unifamiliari” le costruzioni composte da una sola unità immobiliare che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome.

Affinché si verifichino le condizioni di gratuità è necessario che anche nella configurazione modificata prevista dal progetto permangano, oggettivamente riscontrabili, le caratteristiche tipologiche di unifamiliarità dell’edificio. L’aumento consentito deve intendersi riferito sia al volume sia alla superficie complessiva dell’edificio. E’ da ritenersi ammissibile l’aumento concomitante di entrambi i valori, sempre che l’incremento di ciascuno resti contenuto entro la misura del 20% fissata dalla legge, e sempre, ovviamente, che tali aumenti siano consentiti dai vigenti strumenti urbanistici.

### **5.3. Immobili e installazioni a carattere speciale**

Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali e sono soggetti al pagamento dei contributi.

In particolare concorreranno al calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione anche gli impianti, quand’anche non rilevanti ai fini del calcolo della Superficie lorda di pavimento (es. tettoie, cisterne, reti tecnologiche, ecc).

Per quanto riguarda i depositi di merci o di materiali a cielo libero i contributi si applicano solo sulle Slp/Sc effettivamente realizzate, con riferimento alla tabella relativa al tipo di attività esercitata dal richiedente, salvo quanto disposto dall’art. 44, comma 7, della LR 12/2005.

Salve diverse disposizioni dettate da normative statali o regionali, le installazioni di ripetitori di telefonia cellulare, contenitori di apparecchiature tecniche, etc., non sono soggetti alla corresponsione di alcun tipo di contributo.

### **5.4. Piscine ad uso privato**

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio comporta il pagamento del contributo di costruzione nei seguenti casi:

- a) nel caso di interventi connessi a nuova costruzione (incidendo le piscine sulla classe dell’edificio relativamente al contributo commisurato al costo di costruzione);
- b) nel caso di installazioni nei dieci anni dall’ultimazione dei lavori di una nuova costruzione o di interventi che abbiano inciso sul carico urbanistico.
- c) nel caso di ristrutturazioni. In tal caso l’importo sarà commisurato percentualmente al valore effettivo delle opere da realizzarsi e da stimare mediante Computo Metrico Estimativo corredato dei prezzi dell’ultimo listino della CCIAA di Milano.

### **5.5. Attività di autorimesse e depositi di veicoli (DPR 480/2001)**

Si precisa che i contributi saranno applicati alla sola Superficie edificata ed in base al numero dei posti auto previsti.

Per quanto attiene agli edifici esistenti per i quali si propone un mutamento della destinazione d’uso, resta salvo inoltre quanto già indicato ai punti precedenti.

Si precisa inoltre che nei casi di assoggettabilità, sarà richiesto il pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione.

## **5.6 Impianti destinati alle attività industriali o artigianali (cfr art. 44, comma 6, LR 12/2005)**

Si precisa che la locuzione “superficie lorda di pavimento” non va intesa riferita alla Slp definita ai sensi delle vigenti NTA del Piano delle Regole, bensì in base alla superficie lorda geometrica di pavimento, comprese le murature (anche al lordo di eventuali scomparti ai fini dell’involucro esterno degli edifici). La definizione utilizzata dalla norma deve essere infatti considerata di portata generale e non riconducibile ad una specifica definizione di Piano; non a caso il comma 6 dell’art. 44 della LR 12/2005, assoggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione anche i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone (non necessariamente computati nel calcolo delle volumetrie o Slp dalle NTA di Piano).

## **5.7 Impianti destinati alle attività industriali o artigianali e modifica della destinazione d’uso**

La disposizione ex art. 19, comma 1, del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., stabilisce che “il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche”.

Da questa norma si evince che gli interventi riguardanti immobili destinati ad attività produttive, beneficiano, da un lato, di un trattamento di favore, in quanto non è dovuto per essi l’importo relativo al costo di costruzione; da altro lato, tuttavia, dalla stessa norma, si ricava anche che, in questa ipotesi, l’ammontare degli oneri di urbanizzazione deve essere commisurato anche in funzione dall’incidenza ambientale che l’attività esercitata nell’edificio produce. In particolare, come ha chiarito la giurisprudenza, ai fini di tale commisurazione, occorre tener conto, fra l’altro, degli oneri economici che gravano sulla collettività per la realizzazione delle opere necessarie allo smaltimento delle particolari categorie di rifiuti prodotti dagli impianti industriali (C. Stato – Sez. V, 426/1996).

Sulla base di queste premesse è agevole osservare che, in caso di modifica della destinazione d’uso, l’operatore non può pretendere la restituzione degli oneri a suo tempo versati a titolo di smaltimento rifiuti. (Tar Lombardia II Sez. – Sent. 2272/2013).

## **5.8 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi**

Nello specifico, il settimo comma, primo periodo, dell’art. 64 della L.R. Lombardia 11 marzo 2005 n. 12 prevede che: “La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione .... del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione”.

In sostanza, la quantificazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo riferito al costo di costruzione per il recupero dei sottotetti è agganciata da un lato alla “superficie lorda di pavimento resa abitativa” , e dall’altro alle “tariffe approvate e vigenti” per le opere di nuova costruzione.

In tal senso, il conteggio dovrà tener conto della sola “Su” e non della “Superficie complessiva”, cioè la superficie utile più quella non residenziale di cui all’art 2 del D.M. 10/5/1977, n.10.



Infatti, in applicazione del principio ermeneutico generale della prevalenza della norma speciale sulla norma generale è esatto l'assunto per cui in materia di oneri di urbanizzazione relativi al recupero dei sottotetti, deve farsi esclusivo riferimento al più ristretto ambito spaziale individuato al settimo comma dell'art. 64 della L.R. 12/2005.

Pertanto, in base al vecchio brocardo "ubi lex voluit dixit", se il legislatore regionale ha prescritto che gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione debbono essere computati con riferimento alla "volumetria o sulla superficie lorda di pavimento resa abitativa", ha intenzionalmente inteso porre una fattispecie peculiare derogatoria del regime generale di cui agli artt. 44 e 48 della L.R. n.12/2005.

Al riguardo, al fine del calcolo del costo di costruzione per gli interventi in questione deve dunque escludersi che possano essere conteggiate come fattori di moltiplicazione le superfici non destinate anche indirettamente ai fini residenziali quali i locali di pertinenza del fabbricato ad uso comune quali androni, deposito biciclette e carrozzine, deposito rifiuti, corridoi e disimpegni dei solai delle cantine ed ecc. (ma al riguardo vedi anche infra).

Tuttavia il richiamo alle "tariffe vigenti" di cui all'art. 64, co. 7. Della detta L.R. implica che per la determinazione del costo di costruzione per le nuove costruzioni – sia pure con riferimento alle sole superfici lorde di pavimento rese abitative -- debba farsi diretto rinvio all'art. 48 della L.R. n. 12/2005, ed al D.M. 10 maggio 1977.

In altre parole, l'interpretazione della preposizione "calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento resa abitativa secondo le tariffe approvate vigenti per ciascun Comune per le opere di nuova costruzione" deve essere coerente con il precedente art. 48 ed implica che il calcolo del costo di costruzione dei recuperi edilizi dei sottotetti deve essere computato utilizzando da un lato la volumetria o la superficie lorda di pavimento resa abitativa e dall'altro le tabelle comunali per le nuove costruzioni di cui all'art. 48 della L.R. n. 12/2005.

In sintesi, in base ai principi suesposti, desumibili dalla giurisprudenza<sup>4</sup>, la classe dell'edificio andrà calcolata come da DM 801/77 ma il costo di costruzione dovrà essere versato solo con riferimento alla Su così come determinata a seguito del recupero ai fini abitativi.

Stante la disposizione particolare della norma, non potranno pertanto essere portate in detrazione le Snr trasformate in Su.

In ultimo, con riguardo al coefficiente di maggiorazione, si deve ricordare che ai sensi dell'art. 63, c. 6, l. reg. Lombardia n. 12/2005 "il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40, ... calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa". Questo è il limite minimo del quale si deve tener conto, e non quello del Regolamento in vigore al momento della costruzione, come dimostra anche l'inciso della predetta legge che consente modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde "unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6" cioè un'altezza media ponderale di metri 2,40 (ed anche invero di quelli di cui all'art. 64 primo comma, l.r. 12/2005).

Nel caso di sottotetti aventi altezza media ponderale maggiore dell'altezza media di 2,40 che il medesimo legislatore regionale ha ritenuto assicuri le condizioni minime di salubrità agli spazi (resi) abitativi, la quale costituisce ad un tempo l'altezza minima per rilasciare l'abitabilità degli spazi dall'art. 63, c. 6, l. reg. Lombardia n. 12/2005, verrà pertanto attribuito il relativo coefficiente di maggiorazione.

## 5.9 Interventi di manutenzione straordinaria

---

<sup>4</sup> C.Stato – Sezione IV – n. 6161/2013

L'art. 17, comma 1, lettera a), della legge n. 164/2014 ha innovato la definizione di cui alla lettera b) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001, qualificando "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Parallelamente è stato innovato l'art. 17, comma 4, del DPR 380/2001, prevedendo che, [...] per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), 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.

### **5.10 Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti**

Ai sensi dell'art. 2, comma 5, della LR 10/3/2017, n. 7, "anche se comportanti incremento del carico urbanistico, sono esenti dal contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 12/2005 e dagli obblighi di cui al comma 4 gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati:

- f) di cui all'articolo 42 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
- g) di cui all'articolo 43, comma 2-ter, della l.r. 12/2005;
- h) di cui all'articolo 17, commi 1, 2, 3, lettere b) e c), e 4-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia);
- i) promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER).

Ai sensi dell'art. 2, comma 9, della medesima LR 7/2017, il recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda di pavimento fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.P.R. 380/2001; conseguentemente è soggetto al pagamento dei soli oneri di urbanizzazione.

### **5.11 Procedure di Sanatoria ordinaria**

E' necessario svolgere una premessa di carattere generale in ordine all'impianto sanzionatorio introdotto con il DPR 380/2001.

Il titolo IV del D.P.R. n. 380/2001 dedicato alla "Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, responsabilità e sanzioni" enuncia all'art. 27 il principio secondo cui i poteri di vigilanza del competente ufficio comunale sono volti a garantire che l'attività urbanistica ed edilizia avvenga nel rispetto delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

La ratio dell'attribuzione di questi poteri di controllo è delineata nel secondo comma del medesimo articolo che assegna un generale potere ripristinatorio al dirigente laddove

"accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Tale norma detta dunque il principio generale per cui l'attività edilizia deve in primo luogo svolgersi in modo conforme alle norme, e solo se a esse è conforme andrà qualificata in termini d'intervento e dei titoli che il medesimo necessita in base alle definizioni dell'art. 3 del d.p.r. n. 380/2001.

Il presupposto di conformità alle norme (urbanistiche, edilizie, regolamentari) è un requisito imprescindibile per ricondurre l'intervento alle tipologie di titolo abilitante individuate dalla legislazione vigente: permesso di costruire, denuncia di inizio attività o segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

L'insieme di questi presupposti porta ad affermare che gli interventi edilizi si possono suddividere in due macro categorie. Gli interventi ammessi e quindi conformi o conformabili nei casi espressamente indicati dal legislatore agli artt. 36 e 37 comma 4) alle norme urbanistiche regolamentari ed edilizie e gli interventi non conformi e, come tali, non ammessi e, pertanto, da rimuovere.

In alcuni casi, va sin d'ora evidenziato, che se interventi non conformi e non ammessi non possono essere rimossi, essi andranno mantenuti attraverso il pagamento di sanzioni pecuniarie, definite alternative alla demolizione, che mantengono tuttavia una ratio essenzialmente ripristinatoria, e la cui applicazione è consentita anche per i casi di edilizia minore in forza di quanto prevista all'art. 37, comma 6.

Ne consegue che tutte le volte in cui l'intervento posto in essere - pur se astrattamente riconducibile a una attività edilizia soggetta a sola comunicazione o a SCIA ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 e quindi consistente in una attività edilizia c.d. minore - non sia conforme alle norme edilizie e urbanistiche, i soggetti preposti al controllo e alla vigilanza devono ingiungere ai responsabili degli abusi l'ordine di rimessione in pristino, ordinando la conformazione alle norme vigenti.

L'applicazione della sanzione pecuniaria di cui all'art. 37, presuppone pertanto che l'intervento realizzato senza comunicazione sia comunque necessariamente conforme agli strumenti e alle norme urbanistiche.

Comprova di ciò si ricava, come sopra accennato, anche dall'esame dell'ultimo comma dell'art. 37 che fa salva - nell'eventualità in cui ne ricorrano i presupposti - l'applicazione del regime sanzionatorio previsto dagli articoli specifici sulle sanzioni ripristinatorie o alternative alla demolizione.

La scelta di operare ai sensi dell'art. 36 o dell'art. 37 del DPR 380/2001 non è inoltre discrezionale, bensì strettamente correlata alla qualificazione preventiva degli interventi posti in essere.

L'art. 37, al primo comma, sanziona amministrativamente, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 22, ossia quelli non riconducibili all'art. 10 (soggetti al permesso di costruire) - comma 1 - o che non provochino un carico urbanistico - comma 2 - e che siano conformi agli strumenti urbanistici pur non avendo il titolo.

Infine è opportuno precisare la differenza che intercorre tra il 1° e il 4° comma dell'art. 37.

Mentre nel primo comma la sanzione è l'aumento del valore venale del bene pari al doppio del medesimo, nel quarto comma, che disciplina l'ipotesi della sanatoria, la sanzione consiste nel pagamento di una somma che varia tra un minimo e un massimo prefissato e in relazione all'aumento stabilito dalla Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate).

Ciò indica che il legislatore ha differentemente sanzionato la situazione in cui il responsabile dell'abuso o chi ha una relazione qualificata sul bene presenta spontaneamente la sanatoria: in tale ipotesi, infatti, la sanzione si abbassa notevolmente in quanto consiste nel pagamento della oblazione, mentre la sanzione prevista al comma 1 comporta la definizione del valore in aumento del bene.

Con riferimento invece all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 che, si ricorda, afferisce ai soli interventi riconducibili all'art. 10 del DPR 380/2001, il comma 2 del predetto articolo dispone che "il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso".

Si ritiene opportuno ricordare che, innanzitutto, prima della determinazione dell'oblazione, occorrerà procedere alla qualificazione giuridica dell'intervento posto in essere con riferimento alle vigenti disposizioni di cui all'art. 54 della LR 12/2005.

Infatti, il calcolo del contributo di costruzione, ai fini della successiva determinazione dell'oblazione in misura doppia, sarà rapportato alla sola porzione difforme solo nel caso di parziale difformità, mentre nel caso di totale difformità, il contributo e, conseguentemente, l'oblazione, sarà computato sull'interno edificio difforme.

Gallarate, 31 marzo 2017

Il Dirigente  
Arch. Marta Cundari  
(firma meccanografica  
art. 3, comma 2, L. 39/93)

Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia:  
dott. Massimo Sandoni – tel. 0331 754251  
[massimosandoni@comune.gallarate.va.it](mailto:massimosandoni@comune.gallarate.va.it)

MS/ms