

SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA

IL RESPONSABILE

**GIOVANNI SANTANGELO**

PROT. PG. 2016.113406

DEL 22 FEBBRAIO 2016

Al Comune di xxx  
c.a. Arch. xxxxx  
Via Cogne, 2  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXIndirizzo PEC: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxINVIATO TRAMITE PEC**Oggetto: chiarimenti su onerosità per interventi di ristrutturazione edilizia  
attinenti ai prospetti.**

Si risponde al quesito volto a conoscere le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione per interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella apertura, modifica o chiusura di porte e di finestre (opere comprese nella modifica dei prospetti).

E' noto che tali opere appartengono alla tipologia della ristrutturazione edilizia per le ragioni già evidenziate nel parere di questo Servizio del 25.5.2015 (prot. 337640) e secondo la costante giurisprudenza della Cassazione penale, confermata anche nella sentenza n. 20846 del 20 maggio 2015.

E' noto altresì che la ristrutturazione edilizia è un intervento soggetto a contributo di costruzione sia per la quota afferente al costo di costruzione che per la quota afferente agli oneri di urbanizzazione e che quest'ultima è dovuta anche nei casi in cui l'intervento non determini aggravio del carico urbanistico (per effetto della modifica dei parametri preesistenti e/o in ragione di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante: si vedano le deliberazioni del Consiglio regionale nn. 849 e 850 del 1998).

Va innanzitutto osservato che la disciplina regionale sull'onerosità degli interventi di trasformazione edilizia è più gravosa rispetto alla previsione statale, che obbliga alla corresponsione del contributo quegli interventi che danno luogo ad un aumento del carico urbanistico.

La previsione regionale di sottoporre ad onerosità la ristrutturazione edilizia, anche quando non comporti aumento del carico urbanistico, **deriva dalla consapevolezza che le dotazioni territoriali richiedono un continuativo impegno finanziario per assicurarne la manutenzione, l'adeguamento funzionale e l'ammodernamento** e risponde alla scelta conseguente del legislatore regionale di richiedere di concorrere ai relativi costi non soltanto agli interventi di nuova costruzione ma anche a quelli che portino ad un rinnovo del manufatto edilizio esistente, attraverso una significativa trasformazione edilizia e funzionale dello stesso, ad una sua rivalutazione economica e funzionale, ecc.. Richiamando la definizione tradizionale delle opere di ristrutturazione si può dunque dire che tale onerosità è riferita ai tipici casi in cui l'intervento sull'esistente consista in un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Coerente con tale impostazione è la modalità di calcolo degli oneri, che è comunque parametrato alla dimensione spaziale complessiva dell'immobile oggetto dell'intervento di ristrutturazione e non ad una quota delle opere realizzate.

Qualora dunque l'apertura, la modifica o la chiusura di porte e finestre non si accompagni ad un insieme sistematico di opere, è ragionevole ritenere che gli interventi di sola modifica dei prospetti, pur appartenendo alla RE, possano essere considerati non soggetti agli oneri di urbanizzazione. Ciò in applicazione del principio di proporzionalità e ragionevolezza, evitando che siano soggetti alla stessa disciplina circa l'onerosità degli interventi sia lavori sistematici e articolati su tutto l'immobile sia opere di carattere puntuale, come quelle in questione, che interessano solo parti limitate della facciata dell'edificio.

Allo stesso modo, appare irragionevole e di difficile applicazione la modalità di calcolo degli oneri, che può raggiungere un notevole importo se conteggiata su tutta la superficie dell'immobile o dell'unità immobiliare<sup>1</sup>, in assenza di parametrizzazione effettiva con le trasformazioni fisiche e funzionali operate o con l'aumento di valore dell'immobile che ne consegue.

---

<sup>1</sup> Si pensi che la modifica delle aperture in un capannone produttivo può portare a calcolare la quota degli oneri su tutta la superficie dell'insediamento.

In conclusione, si ritiene che la quota afferente agli oneri di urbanizzazione per interventi di RE senza aumento del carico urbanistico possa essere applicata, secondo principi di ragionevolezza e proporzionalità, agli interventi di trasformazione degli organismi edilizi, consistenti in un insieme sistematico di opere finalizzate a rinnovare l'edificio o la singola unità immobiliare e che nel caso di interventi limitati a taluni elementi architettonici che interessino i prospetti degli edifici, l'amministrazione comunale possa stabilire che non siano assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Cordiali saluti

Dott. Giovanni Santangelo

*Firmata digitalmente*