

STUDIO LEGALE

Avv. GIOVANNI IACOMINI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
REVISORE CONTABILE

Avv. SIMONA PIERI
Avv. ANTONIO MARCHETTI

Avv. FABIANO LAURENZI

Avv. PAOLO LENCI

Avv. ANNA LIPPONI

Lucca 24.04.2017

SPETT.LE
ORDINE DEGLI ARCHITETTI E DEI PAESAGGISTI
P.ZZA SAN GIOVANNI
LUCCA

Oggetto: *Parere in ordine al pagamento di oneri di urbanizzazione a seguito di intervento di frazionamento.*

Mi si chiede se a seguito del frazionamento di un immobile (con destinazione commerciale) con conseguente creazione di una nuova unità immobiliare, gli oneri di urbanizzazione da corrispondere in favore dell'ente comunale siano dovuti solo in relazione all'immobile di nuova edificazione, in quanto comportante aumento di carico urbanistico, o anche a quello esistente, sebbene quest'ultimo fosse già stato soggetto - al momento della sua realizzazione - al versamento dei relativi oneri.

A quanto si apprende nel caso sottoposto al mio esame l'Amministrazione - nel cui territorio è stato realizzato l'intervento *de quo* riterrebbe dovuti gli oneri di urbanizzazione per entrambe le unità.

Per rispondere al quesito occorrerà richiamare brevemente la disciplina in tema di frazionamento.

Prima dell'entrata in vigore del decreto legge n.133 del 12.09.2014, convertito con modificazione nella L. 11 novembre 2014 n.164 (c.d. *Sblocca Italia*), la normativa nazionale non disciplinava gli interventi di frazionamento ed accorpamento, talché venivano fatti ricadere nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del T.U Edilizia, in quanto comportanti aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume e delle superficie delle singole unità immobiliari (Tar Toscana, Sez. III, 22 gennaio 2007 n.62).

A seguito delle modifiche apportate dal decreto "Sblocca Italia", il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliare sono stati ricondotti nell'ambito della "*manutenzione straordinaria*".

E' stata, infatti, innovata sia la definizione di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) del T.U. (che adesso recita"*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*

STUDIO LEGALE

Avv. GIOVANNI IACOMINI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
REVISORE CONTABILE

Avv. SIMONA PIERI

Avv. ANTONIO MARCHETTI

Avv. FABIANO LAURENZI

Avv. PAOLO LENCI

Avv. ANNA LIPPONI

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 ed 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") sia quella di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lett. c).

La modifica ha inciso inevitabilmente sull'iter autorizzativo al quale risulta sottoposto l'intervento di frazionamento che, in conseguenza della diversa qualificazione giuridica, viene assoggettato - sempre che esso non riguardi parti strutturali dell'edificio - a CILA (comunicazione di inizio lavori asseverata), ai sensi dell'art. 6 T.U. Edilizia.

Nel ricomprendere nella manutenzione straordinaria anche i frazionamenti immobiliari, il decreto Sblocca Italia afferma, poi, la loro non onerosità, introducendo, però, un correttivo, ovvero sono assoggettati a contributo (anche se limitato ai soli oneri di urbanizzazione) quando si determinino, contemporaneamente, le seguenti due condizioni: un aumento del carico urbanistico ed, al contempo, un aumento della superficie calpestabile.

A livello regionale, la legge n.65/2014 - approvata nel mese di novembre 2014 - e, dunque, seppure entrata in vigore prima del decreto "Sblocca Italia" già accoglieva le modifiche introdotte da quest'ultimo.

Si consideri che, a mente dell'art. 136, comma 2, lettera a) ricadono nell'ambito dell'edilizia libera: "gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 135 comma 2 lettera b compresa l'apertura di porte interne le la modifica di pareti interne nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici o per determinare il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio (... ..) ".

Si tratta, dunque, anche nel caso della previsione regionale, di interventi soggetti alla comunicazione di inizio lavori e, come tali, assoggettati alla corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione.

Il comma 8 dell'articolo 136 legge regionale 65/2014 precisa, infatti, che: " la comunicazione relativa gli interventi di cui al comma 2 lettere a) e g), ove comportanti aumento di carichi urbanistici, è subordinato alla corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 183, comma 3".

STUDIO LEGALE

Avv. GIOVANNI IACOMINI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
REVISORE CONTABILE

Avv. SIMONA PIERI

Avv. ANTONIO MARCHETTI

Avv. FABIANO LAURENZI

Avv. PAOLO LENCI

Avv. ANNA LIPPONI

Che il frazionamento comporti l'aumento di carico urbanistico viene esplicitato dall'art. 183, comma 3: “comportano altresì la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 136 comma 2 lettera a) ove comportanti aumento del numero delle unità immobiliari (...)Per tali fattispecie il contributo è determinato dal Comune nel rispetto delle disposizione di cui all'art. 191, comma 6. (...)”.

Il legislatore regionale - sulla base dei principi fissati dalla legge statale - ha individuato una procedura per la determinazione degli oneri di urbanizzazione (art. 191 LRT 65/2014). Viene così confermato che sia il Comune a determinare concretamente l'entità del contributo da corrispondere (recita l'art. 16, 4° comma, del T.U. Edilizia: *“è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che le singole Regioni sono tenute ad apprestare, fondandosi sui criteri previsti dall'art. 16, quarto comma”*) seppure entro limiti ben precisi, dal momento che vengono indicati gli elementi da prendere in considerazione ai fini della quantificazione.

Nel caso concreto ritengo indispensabile verificare se via sia una disciplina comunale che individui un metodo univoco per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e, dunque, chiarisca in relazione a cosa debbano essere versati.

In mancanza di una disciplina comunale di carattere generale, è possibile argomentare la corresponsione della quota degli oneri di urbanizzazione rapportata al solo carico urbanistico e, dunque, solo con riferimento all'unità di nuova esistenza.

Infatti, seppure la normativa non indichi in maniera così esplicita *“cosa”* vada soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione, è pur vero che le disposizioni statali e regionali pongono il potere “impositivo” comunale in relazione all'incremento del carico urbanistico conseguente all'intervento edilizio.

Detto contributo tende a porre a carico del cittadino il costo delle infrastrutture e deve essere corrisposto a prescindere dallo stato di urbanizzazione della zona, nella quale viene effettuato l'intervento.

Così: *“Il contributo per gli oneri di urbanizzazione costituisce un corrispettivo di diritto pubblico previsto dal legislatore a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione, ovvero un contributo speciale che ha la propria giuridica nelle maggiori spese che la pubblica amministrazione deve accollarsi in dipendenza della costruzione dell'edificio e del connesso utilizzo.”* (Tar Toscana, Sez. III, 12 marzo 2012 n.496).

Una recente sentenza del Tar Lombardia n. 468/2014 pare confermare detta conclusione ovvero la limitazione degli oneri, pronunciandosi sulla ristrutturazione di

STUDIO LEGALE

Avv. GIOVANNI IACOMINI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
REVISORE CONTABILE

Avv. SIMONA PIERI

Avv. ANTONIO MARCHETTI

Avv. FABIANO LAURENZI

Avv. PAOLO LENCI

Avv. ANNA LIPPONI

un complesso industriale, riconosce che - laddove non vi sia una disciplina comunale *ad hoc* - sia possibile procedere in via residuale scorporando dall'importo degli oneri di urbanizzazione, calcolato secondo i parametri attuali, quello originariamente versato per il medesimo titolo al momento della costruzione dell'edificio e dei successivi ampliamenti: *"l'incremento del carico urbanistico ... può essere assimilato (a scopo esemplificativo) a quello che si verifica quando da una sola grande unità immobiliare si passa a una pluralità di unità immobiliari autonome. In particolare, con la presenza di numerose microimprese e di spazi di deposito si possono ragionevolmente presumere aggravii nella viabilità e nella movimentazione delle merci, e una maggiore produzione e diversificazione dei rifiuti (...) fermo restando l'obbligo di corrispondere per intero il contributo collegato allo smaltimento dei rifiuti (...), gli oneri di urbanizzazione devono essere ricalcolati in modo da tenere conto soltanto dell'incremento del carico urbanistico"*.

Conforta tale conclusione anche la giurisprudenza del Consiglio di Stato n. 3847/2009 che, pur pronunciandosi in ipotesi diversa da quella oggetto di parere (si trattava, infatti, della corresponsione degli oneri di urbanizzazione, a seguito di sostituzione edilizia) afferma che l'intero intervento edilizio assentito fosse da assoggettare a contributo, configurando in quel caso un'edificazione del tutto nuova, in quanto le due costruzioni assentite non avevano alcun riferimento ai fabbricati preesistenti, essendo diversamente ubicate, strutturate su un maggior numero di piani.

Tuttavia, nel caso, oggetto di sentenza, vi è cioè da considerare che i precedenti **fabbricati possedevano un carico urbanistico del tutto irrilevante, in quanto fatiscenti ed in pessimo stato di manutenzione, mentre venivano assentiti due nuovi edifici per un totale di undici alloggi.**

Facendo applicazione di detto principio all'ipotesi sottoposta al mio esame che prevede un semplice intervento di frazionamento su un preesistente immobile che aveva già una sua fruibilità urbanistica ed una sua destinazione commerciale mi pare che possa concludersi per l'applicabilità degli oneri limitatamente all'aumento di carico urbanistico.

A disposizione per ulteriori chiarimenti, porgo cordiali saluti

Avv.to Giovanni Iacomini

