

✠ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI ADOTTATE DAL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno duemilauno, il giorno di lunedì dodici del mese di marzo, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, il dott. Enzo Mosino - nominato Commissario Straordinario con decreto del Presidente della Repubblica del 30 gennaio 2001 - ha adottato, con l'assistenza del sottoscritto Segretario Generale dott. Vincenzo Gagliani Caputo, le seguenti deliberazioni:

(O M I S S I S)

Deliberazione n. 19

Disciplina delle modificazioni delle destinazioni d'uso degli immobili - Determinazione dei contributi concessori.

Premesso che la legge 28 gennaio 1977, n. 10 stabilisce:

- all'art. 3 che "la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione";
- all'art. 5 che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria "... è disciplinata con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce. ... per classi di comuni in relazione a: punto c) destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti";

Che con legge 12 settembre 1977, n. 35 la Regione Lazio, in ottemperanza alla legge 10/77, ha introdotto i parametri e coefficienti per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante sulle concessioni edilizie ed ha, all'art. 2 comma 6, determinato nell'ambito dell'applicazione dei parametri le seguenti categorie:

- A) costruzioni residenziali;
- B) costruzioni turistiche, commerciali e direzionali;
- C) complessi turistici ricettivi complementari;
- D) impianti industriali e artigianali;

Che la deliberazione C.C. n. 2961/78 definisce le: "Norme per il rilascio delle concessioni edilizie soggette alla corresponsione del contributo per spese di urbanizzazione ...";

Che la legge R.L. 36/87, all'art. 7 prevede "... che gli strumenti urbanistici generali debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal D.M. n. 1444/68 stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse con riferimento a quelle previste dagli artt. 14 e 15 della L.R. 12 settembre 1977, n. 35" conferendo così sostanzialmente il potere di regolamentare la materia ai Comuni;

Che la deliberazione C.C. n. 158/95 ha introdotto le zone territoriali omogenee, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68, nel territorio del Comune di Roma;

Che la legge Regione Lazio n. 36/87 stabilisce che le destinazioni d'uso ammesse nelle zone territoriali omogenee, così come definite dalla deliberazione C.C. 158/95, sono

quelle indicate dalle N.T.A. del P.R.G. vigente per le singole zone e sottozone ricadenti nelle relative zone omogenee;

Che ai fini della determinazione del contributo, le destinazioni d'uso sono raggruppate nelle 4 categorie di cui alla legge R.L. 35/77;

Che la legge 23 dicembre 1996, n. 662 all'art. 2 comma 60, sostituendo l'art. 25 della L. 47/85, dispone che "... le leggi regionali stabiliscono quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche dell'uso di immobili o di loro parti, subordinare a concessione, e quali mutamenti, connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti siano subordinati ad autorizzazione ...";

Che la norma summenzionata sembra quindi riservare la disciplina di tale materia esclusivamente alle Regioni;

Che, non avendo la Regione Lazio deliberato in merito, è tuttora vigente la L.R. 36/87 che individua un numero limitato e preciso di categorie di destinazioni d'uso degli immobili;

Considerato:

Che nell'applicazione del disposto degli artt. 11 e 13 della deliberazione C.C. n. 2961/78 in materia di contributi concessori commisurati agli oneri di urbanizzazione, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o modificazione delle destinazioni d'uso, si è manifestata l'esigenza di stabilire criteri interpretativi univoci anche alla luce dei nuovi dettati normativi;

Che tale esigenza è ancor più emersa a seguito delle maggiorazioni apportate ai contributi concessori della deliberazione C.C. n. 7/98;

Che il Direttore dell'Ufficio Concessioni Edilizie del Dipartimento IX, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta indicata in oggetto.

Il Direttore

F.to: F. Febbraro:

Che il Dirigente della V U.O. della Ragioneria Generale ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. esprime parere di regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Il Dirigente

F.to: G. Ferroni:

Viste le L. 10/77, L. 47/85, L. 662/96;

Viste le L. R.L. 35/77, 36/87 e le deliberazioni C.C. 2961/78, 158/95, 7/98;

Visto il T.U.E.L.;

Che sulla proposta in esame, è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2, del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

con i poteri del Consiglio Comunale

DELIBERA

1) Le destinazioni d'uso degli immobili, ai soli fini della determinazione del contributo per spese di urbanizzazione, sono raggruppate nelle seguenti categorie:

A) *Residenziale*: (Tabella A della deliberazione C.C. n. 7/98)

a) abitazioni, con accessori e pertinenze;

b) abitazioni collettive quali collegi, conventi, studentati etc., con accessori e pertinenze;

B) Direzionale: (Tabella B della deliberazione C.C. n. 7/98)

- a) uffici di Enti pubblici e di diritto pubblico;
- b) società ed istituti di credito e di assicurazione;
- c) uffici privati e studi professionali;
- d) sedi di giornali;
- e) servizi pubblici a carattere nazionale, regionale, provinciale, sovracomunale quali università, biblioteche, caserme, musei, stazioni ferroviarie, aeroporti, autostazioni, eliporti, impianti sportivi spettacolari, etc.;
- f) servizi pubblici di carattere cittadino;
- g) servizi pubblici di carattere locale;
- h) servizi privati quali scuole, case di cura, case per anziani, gabinetti di analisi, ambulatori, centri di riabilitazione motoria, edifici per il culto, la cultura, lo spettacolo, lo sport, parcheggi custoditi etc.;
- i) attività amministrative di servizio quali agenzie di banche, di viaggio, di pratiche etc.;

Commerciale: (Tabella B della deliberazione C.C. n. 7/98)

- a) esercizi commerciali al dettaglio, botteghe e laboratori artigianali di servizio connessi alla residenza: pubblici servizi quali bar, ristoranti, tavole calde, farmacie etc.;
- b) esercizi commerciali all'ingrosso;
- c) centri commerciali ipermercati, supermercati, grandi magazzini;

Turistica: (Tabella B della deliberazione C.C. n. 7/98)

- a) alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio, secondo le leggi in materia;

C) Turistica ricettiva complementare: (Tabella C della deliberazione C.C. n. 7/98)

- a) attrezzature turistico-ricettive complementari quali campeggi, villaggi turistici etc.;

D) Artigianale ed industriale: (Tabella I della deliberazione C.C. n. 7/98)

- a) impianti industriali;
- b) opifici artigianali;
- c) depositi e magazzini non di vendita.

- 2) Deve inoltre intendersi, sempre ai soli fini della determinazione del contributo per spese di urbanizzazione, come intervento di cambio d'uso senza opere ogni intervento in cui non si preveda la modifica del perimetro e/o del numero delle unità immobiliari e non vengano modificate le quote di imposta dei solai, non vengano realizzate variazioni di superficie lorda, e non vengano modificati i prospetti (nuove aperture, modifica aperture esistenti, realizzazione balconi etc.) sia interni che esterni dell'edificio oggetto dell'intervento stesso.
- 3) In caso di intervento di cambio di destinazione d'uso con opere dovrà essere preventivamente definito, sempre ai soli fini della determinazione del contributo per spese di urbanizzazione, se l'intervento debba intendersi di ristrutturazione parziale o totale così come di seguito indicato:

Dovrà essere redatto a cura del professionista incaricato apposito computo metrico estimativo, sotto forma di perizia giurata e sulla base del vigente prezzario adottato dal Comune di Roma, nel quale dovranno essere esplicitamente indicati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti in allegato, e dovrà essere riportato il relativo costo totale sia per gli interventi di manutenzione ordinaria, COSTO(A), che per quelli di manutenzione straordinaria COSTO(B). (Per la legenda vedi allegato A).

Definito quindi con Ce il costo totale dell'intervento:

$$Ce = \text{COSTO (A)} + \text{COSTO (B)}$$

E con Oe l'onerosità effettivamente dovuta così come già definita all'art. 11 della deliberazione C.C. n. 2971/78:

$$Oe = Ce \cdot Ot : (Cu \cdot Vt)$$

Si avrà ristrutturazione totale quando:

$$Ot = (Op + Os) < Oe$$

Si avrà ristrutturazione parziale quando:

$$Ot = (Op + Os) > Oe$$

Dove:

Cu = Costo unitario per nuove costruzioni stabilito dal Ministero LL.PP. per mc;

Vt = Volume totale delle unità immobiliari;

Ot = Onerosità totale applicata all'intero volume secondo i parametri relativi alla tabella C (deliberazione 2961/78 e successive modificazioni) per interventi di ristrutturazione.

- 4) L'onere totale di urbanizzazione per le diverse categorie deve essere determinato secondo quanto disposto dagli: artt. 8 (costruzioni civili), artt. 9 (complessi turistici ricettivi complementari), artt. 10 (costruzioni o impianti industriali e artigianali), artt. 11 (esclusivamente per la modalità di calcolo del volume imponibile) della deliberazione C.C. 2961/78.

In particolare dovrà determinarsi distintivamente l'onere di urbanizzazione primaria (Up – costo base per mc o mq) e l'onere di urbanizzazione secondaria (Us – costo base per mc o mq) (specificando che per il parametro (U) della tabella B deve intendersi Up) da applicare all'intera cubatura e superficie delle unità immobiliari oggetto dell'intervento, per cui:

$$Ot = Op + Os$$

Dove:

Ot = onere di urbanizzazione totale da applicare all'intera superficie di cubatura delle unità immobiliari oggetto dell'intervento;

Op = onere di urbanizzazione primaria da applicare all'intera superficie e cubatura delle unità immobiliari oggetto dell'intervento;

Os = onere di urbanizzazione secondaria da applicare all'intera superficie e cubatura delle unità immobiliari oggetto dell'intervento.

Premesso quanto definito ai punti 1), 2), 3) e 4) gli oneri di urbanizzazione relativi agli interventi di cambi di destinazione d'uso con o senza opere dovranno essere così determinati:

- a) Qualora le destinazioni d'uso, così come definite all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. attualmente vigente, relative alle opere o impianti non destinati alle residenze indicate all'art. 10 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, nonché di quelle zone agricole previste nell'art. 9 della medesima legge, vengano comunque modificate nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, la corresponsione del contributo concessorio per opere di urbanizzazione è dovuto nella misura massima (O_t) corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Le richieste di cambi di destinazione d'uso senza opere all'interno della medesima categoria secondo quanto sopra definito, relative ad immobili non ricadenti in zona omogenea A, sono subordinate a D.I.A. (Denuncia d'Inizio Attività) ed al versamento degli oneri concessori presso le Circoscrizioni competenti per territorio. In tutti gli altri casi gli interventi sono subordinati a concessione edilizia e quindi le relative richieste dovranno essere inoltrate presso l'Ufficio Concessioni Edilizie del Dipartimento IX.

- b) Le richieste di cambi di destinazioni d'uso senza opere all'interno della stessa categoria (vedi punto 1), che non ricadono nel caso a), non sono soggette al pagamento degli oneri concessori. Tali istanze, ad esclusione degli interventi interessanti immobili ricadenti in zona omogenea A, sono subordinate a D.I.A. da presentarsi presso le Circoscrizioni territorialmente competenti.

Gli interventi di cui sopra riguardanti immobili ricadenti in zona omogenea A sono subordinati ad autorizzazione edilizia, le relative istanze dovranno essere presentate presso l'Ufficio Concessioni Edilizie del Dipartimento IX.

- b.1) Le richieste di cambi di destinazioni d'uso con opere nell'ambito della stessa categoria che non ricadono nel caso a) sono subordinate a concessione edilizia ed il contributo concessorio da corrispondersi dovrà essere così determinato:

Intervento di ristrutturazione totale:

$$O_t = O_p + O_s$$

Intervento di ristrutturazione parziale:

il contributo da versare sarà determinato pari al maggiore tra i valori derivanti dall'applicazione delle sottoelencate formule:

$$O_e = \text{COSTO}(B) * O_t; (C_u * V_t)$$

$$O_e = O_p + O_s$$

$$\text{con } O_p = O_{p\text{fin}} - O_{p\text{in}}$$

$$O_s = O_{s\text{fin}} - O_{s\text{in}}$$

Specificando che tra le due specie (O_p , O_s) non è ammessa compensazione e che:

$O_{p\text{in}}$ = onere di urbanizzazione primaria da applicare all'intera superficie e cubatura relativamente alle destinazioni iniziali oggetto della richiesta;

$O_{p\text{fin}}$ = onere di urbanizzazione primaria da applicare all'intera superficie e cubatura relativamente alle destinazioni finali oggetto della richiesta;

$O_{s\text{in}}$ = onere di urbanizzazione secondaria da applicare all'intera superficie e cubatura relativamente alle destinazioni iniziali oggetto della richiesta;

$O_{s\text{fin}}$ = onere di urbanizzazione secondaria da applicare all'intera superficie e cubatura relativamente alle destinazioni finali oggetto della richiesta.

- c) Le richieste di cambio di destinazioni d'uso con o senza opere tra diverse categorie (vedi punto 1), che non ricadono nel caso a), sono soggette al pagamento degli oneri concessori. Tali istanze sono subordinate a concessione edilizia. le relative istanze dovranno essere presentate presso l'Ufficio Concessioni Edilizie del Dipartimento IX.

Il contributo concessorio da corrispondersi dovrà essere così determinato:

Intervento di ristrutturazione totale:

$$O_t = O_p + O_s$$

Intervento di ristrutturazione parziale:

il contributo da versare sarà determinato pari al maggiore tra i valori derivanti dall'applicazione delle sottoelencate formule:

$$O_e = \text{COSTO}(B) * O_t: (C_u * V_t)$$

$$O_e = O_p + O_s$$

$$\text{con } O_p = O_{pfin} - O_{pin}$$

$$O_s = O_{sfin} - O_{sin}$$

Specificando che tra le due specie (O_p , O_s) non è ammessa compensazione e che:

O_{pin} = onere di urbanizzazione primaria da applicare all'intera superficie e cubatura relativamente alle destinazioni iniziali oggetto della richiesta:

O_{pfin} = onere di urbanizzazione primaria da applicare all'intera superficie e cubatura relativamente alle destinazioni finali oggetto della richiesta:

O_{sin} = onere di urbanizzazione secondaria da applicare all'intera superficie e cubatura relativamente alle destinazioni iniziali oggetto della richiesta;

O_{sfin} = onere di urbanizzazione secondaria da applicare all'intera superficie e cubatura relativamente alle destinazioni finali oggetto della richiesta.

Le entrate relative agli oneri, quando previsti, nei caso di cui sopra dovranno, se competenti le Circoscrizioni, essere accertate alla risorsa cod. n. 4.05.1100 dei centri di Ricavo Circoscrizionali del bilancio d'esercizio; se competente è l'Ufficio Concessioni Edilizie del Dipartimento IX, le entrate dovranno essere accertate alla risorsa cod. n. 4.05.1100 del centro di ricavo 6GT del Bilancio d'esercizio.

ALLEGATO (A)

Ferme restando le definizioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo così come previste dall'art.31 della Legge 457/78 la semplificazione analitica degli interventi come di seguito riportata è da intendersi valida ai soli fini della determinazione del contributo concessorio per le opere di urbanizzazione e dell'applicazione delle relative formule.

Interventi di manutenzione ordinaria - COSTO(A) -:

1. demolizione e ricostruzione totale o parziale dei pavimenti, sostituzione con medesimi materiali dei manti di copertura dei tetti;
2. demolizione e ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
3. rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi se con le stesse caratteristiche;
4. impianti per servizi accessori come idraulico fognatizio, di allontanamento acque meteoriche, di illuminazione, di riscaldamento, di ventilazione ed opere inerenti, sempreché non comportino creazione di nuovi volumi tecnici fuori o entro terra;
5. intonaci, rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
6. installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti e negli spazi liberi privati annessi, considerati estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera ai sensi dell'art. 5 della legge 29 maggio 1982 n. 308.

Interventi di manutenzione straordinaria - COSTO(B) -:

1. rifacimento o sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse;
2. opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumenti di volume e di superfici utili (quali ad esempio: centrali termiche, impianti di ascensori e volumi tecnici in genere, scale di sicurezza, intercapedini, canne fumarie esterne, recinzioni, sistemazioni esterne etc.);
3. demolizione e ricostruzione di tramezzi interni;
4. rivestimenti e coloriture di prospetti esterni con modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
5. interventi su edifici esistenti inerenti a nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia (artt. 1 e 5 della legge 29 maggio 1982 n. 308)
6. Sostituzione degli elementi verticali portanti dell'edificio con altri aventi caratteristiche fisiche e strutturali diverse;
7. Costruzione di nuovi solai o demolizione e ricostruzione di quelli esistenti;
8. Spostamento dei collegamenti verticali (scale, ascensori) con conseguente alterazione della tipologia dell'edificio;
9. modifica delle coperture esistenti che, ancorchè non comportino aumenti dei volumi utili, prevedano soluzioni strutturali o architettoniche diverse;
10. modifiche esterne dei prospetti e realizzazioni di nuovi balconi.

(O M I S S I S)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
E. MOSINO

IL SEGRETARIO GENERALE
V. GAGLIANI CAPUTO

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal

al e non sono state prodotte opposizioni.

Inviata al CO.RE.CO. il

La presente deliberazione è stata adottata in data **12 marzo 2001.**

Dal Campidoglio. li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....