

SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ  
IL RESPONSABILE**DOTT. GIOVANNI SANTANGELO**

REG PG/2020/475729

DEL 30/06/2020

Al Sig. XXX

**Oggetto: Chiarimenti su aspetti applicativi della DAL 186/2018: gratuità di interventi di frazionamento accompagnati da opere di manutenzione straordinaria**

Con la richiesta pervenuta via e-mail in data XXX si chiede quali siano le opere esonerate dal contributo di costruzione nei casi di frazionamento di unità immobiliari. In particolare, si chiede se, nel caso in cui l'unità immobiliare sia un fabbricato unifamiliare a due piani, sia ammessa la demolizione della scala interna esistente e il suo rifacimento nella stessa posizione (senza aumento delle superfici utili) ma con geometria diversa per renderla usufruibile solo alla nuova unità immobiliare posta al piano primo (oggetto del frazionamento).

In risposta al quesito si premette che la legge regionale n. 15 del 2013 specifica, all'art. 32, comma 1, lettera g), che il contributo di costruzione non è dovuto per interventi di frazionamento di unità immobiliari eseguito con opere di manutenzione straordinaria, senza aumento della superficie calpestabile e senza mutamento delle destinazioni d'uso che comporti un aumento di carico urbanistico<sup>1</sup>.

La DAL n. 186 del 2018, inoltre, al punto 1.3.3., estende la gratuità ai casi in cui l'intervento di aumento delle unità immobiliari debba essere qualificato di ristrutturazione edilizia per il solo fatto che comporta modifiche dei prospetti dell'edificio, dovute alla

---

<sup>1</sup> La DGR75/2014 ("Atto di coordinamento tecnico regionale ai sensi dell'art. 12 LR 15/2013, per la definizione delle tipologie di intervento edilizio comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerate dal contributo di costruzione (art. 32, comma 1, lettera g), e per l'individuazione dei casi di frazionamento dei fabbricati produttivi in deroga a limiti fissati dagli strumenti urbanistici (art. 55, comma 5)") ha individuato le seguenti tipologie di interventi edilizi, comportanti il frazionamento di unità immobiliari, esonerati dal contributo di costruzione:

- le opere interne necessarie al frazionamento fisico dell'unità o delle unità immobiliari;
- le opere ricomprese nella categoria della manutenzione straordinaria (lett. b, Allegato LR 15), necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici;
- le opere volte ad apportare le modifiche nel sistema di aperture dell'edificio necessarie a garantire i requisiti tecnici e funzionali delle nuove unità immobiliari;
- l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio dell'edificio (art. 13, comma 1, lett. f);
- la modifica, o la realizzazione ex novo, di recinzioni, cancellate e muri di cinta (art. 13, comma 1, lett. l);
- le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico cognitive (art. 7, comma 1, lettere b, h; art. 13, comma 1, lett. b);
- le altre opere complementari, ascrivibili all'ambito dell'attività edilizia libera, quali le opere di cui all'art. 7, comma 1, lettere a) (manutenzione ordinaria), g) (pavimentazione e finitura di spazi esterni), i) (aree ludiche ed elementi di arredo), m) (pannelli solari), ecc.

realizzazione di aperture esterne necessarie a garantire l'accessibilità alle nuove unità immobiliari ovvero necessarie a garantire i requisiti tecnici delle nuove unità immobiliari, ma sia attuato, per ogni altro profilo, con opere qualificabili di manutenzione straordinaria.

Con riferimento alla richiesta relativa all'ammissibilità del rifacimento della scala interna nella stessa posizione e senza aumento delle superfici utili al fine di rendere autonomo l'accesso all'unità immobiliare posta al piano superiore, si precisa che la legge regionale n. 15 del 2013, ricomprende negli interventi di manutenzione straordinaria anche le opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Si ritiene, pertanto, che il rifacimento della scala interna, al fine di renderla fruibile solo dalla nuova unità ricavata al piano soprastante, che non comporti la realizzazione di nuove superfici calpestabili o il mutamento della destinazione d'uso, rientri tra le opere di manutenzione straordinaria finalizzate al frazionamento fisico dell'unità immobiliare originaria e quindi tra gli interventi esonerati dal pagamento del contributo di costruzione.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

*Firmata digitalmente*