

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIOAREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2022/1079603

DEL 19/10/2022

Al Comune di XXX

Oggetto: casi di non applicazione dell'esonero dal contributo di costruzione per edifici unifamiliari.

Esonero dal contributo di costruzione per gli edifici unifamiliari.

Il XXX quesito concerne la demolizione con ricostruzione di un edificio unifamiliare rispetto al quale si chiede se sia o meno esonerato dal contributo di costruzione. E' noto infatti che la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento del 20% del volume complessivo degli edifici unifamiliari usufruiscono di tale beneficio, stabilito dall'art. 32, comma 1, lettera f), della LR n. 15 del 2013 e dall'analogo art. 17 del DPR n. 380 del 2001.

Tali disposizioni non riportano dei limiti dimensionali agli edifici abitativi unifamiliari che usufruiscono dell'esonero in oggetto. Dalla lettera delle norme, parrebbe pertanto che, indipendentemente dalle loro dimensioni, tutti gli edifici unifamiliari (come definiti dalla DTU n. 47) possano essere ristrutturati, demoliti e ricostruiti, nonché ampliati, senza dover versare alcun contributo di costruzione.

Tuttavia, parte della giurisprudenza nell'interpretare detta esenzione ha ritenuto che *"la ratio che ispira la specifica esenzione ha un fondamento sociale, con l'effetto che la nozione di edificio unifamiliare non deve avere una accezione strutturale ma socio economica, coincidendo*

con la piccola proprietà immobiliare, meritevole per gli interventi di ristrutturazione dell'abitazione di un trattamento differenziato rispetto alle altre tipologie edilizie.”¹.

Secondo il TAR Brescia n. 449 del 2018 *“la disposizione è diretta dunque a promuovere le opere di adeguamento dei manufatti alle necessità abitative del singolo nucleo familiare, circoscrivendone l’operatività agli interventi che non mutino sostanzialmente l’entità strutturale e la dimensione spaziale dell’immobile e non ne elevino (in modo apprezzabile) il valore economico.”*.

Nel richiamare tale finalità sociale, il TAR Lombardia² ha negato il beneficio dell’esonero dal contributo per un intervento di rifacimento integrale dell’immobile. Nel caso specifico, le opere non erano infatti limitate ad un adeguamento volto a soddisfare le esigenze familiari, ma avevano comportato il rinnovamento totale dell’edificio con un significativo incremento del suo valore di mercato.

L’applicazione concreta della norma appare dunque incerta. Sul piano letterale, non essendo state specificate le caratteristiche degli edifici unifamiliari, si può ritenere che il beneficio sia applicabile ad ogni tipo di abitazione; sotto il profilo logico invece, la giurisprudenza ha dato rilievo allo scopo della norma, di riconoscere una agevolazione alla piccola proprietà familiare e pertanto ha ristretto il campo dell’esonero a quegli interventi edilizi di adeguamento che non aumentano significativamente il valore dell’immobile.

Occorre tuttavia considerare che sul piano normativo la definizione di RE non è limitata a opere di adeguamento, ma si è notevolmente ampliata, comprendendo anche le ipotesi in cui alla demolizione segua una ricostruzione con differenti parametri caratteristiche tipologiche e planivolumetriche. Pare pertanto connaturato con la vigente nozione di RE che l’edificio

¹ TAR Toscana n. 616 del 2017; vedi anche Consiglio di Stato n. 2939 del 2021, Tar Piemonte n. 322 del 2020.

² TAR Lombardia, Milano, n. 1204 del 2020

unifamiliare ricostruito in sostituzione di quello demolito, come nel caso in questione, abbia differenti caratteristiche tipologiche e planivolumetriche e, inevitabilmente, anche un valore di mercato significativamente superiore, rispetto a quello dell'edificio demolito.

A ciò si aggiunga che il superbonus 110% è ammesso anche per interventi di demolizione e ricostruzione di abitazioni unifamiliari, senza alcun limite dimensionale o tipologico e legato al reddito dei titolari dell'intervento.

Cordiali saluti

Dott. Giovanni Santangelo

firmata digitalmente

RV