

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

TIPO ANNO NUMERO  
REG PG/2019/855030  
DEL 19/11/2019

XXXX

**Oggetto: Parere in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di fabbricato unifamiliare.**

1. Si risponde a un quesito relativo alla corretta interpretazione dell'art. 32, comma 1, lett. f), della L.R. n. 15/2013, il quale prevede l'esonero dal contributo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie complessiva di edifici unifamiliari. Si chiede in particolare se il limite indicato (del 20%) riguardi anche le ipotesi di ristrutturazione edilizia.

Fermo restando che la valutazione del caso concreto che ha originato il quesito posto è di esclusiva competenza dell'amministrazione comunale interessata, si esprimono le seguenti considerazioni di carattere generale sulla questione in oggetto.

2. Si evidenzia in via preliminare che l'esonero in parola è stato previsto a livello statale fin dalla Legge Bucalossi (L. n. 10/1977, art. 9, che lo estendeva anche al restauro e risanamento conservativo) ed è ora sancito dal Testo Unico dell'Edilizia (DPR n. 380/2001, art. 17, comma 3, lett. b). La giurisprudenza ha osservato che la *ratio* dell'esenzione in parola si rinviene nella tutela e salvaguardia delle necessità abitative del nucleo familiare, perseguite attraverso la gratuità degli interventi funzionali all'adeguamento dell'immobile ove il nucleo risiede (TAR Veneto sent. del 5/03/2019 n. 289), 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 (TAR Milano, sent. 02/07/2014 n. 1707).

Questa Regione ha fatto propria detta norma (art. 32, comma 1, lett. f), della L.R. n. 15/2013 che riproduce il previgente art. 30, comma 1, lett. d) della L.R. n. 31/2002) e ha altresì dato una definizione di edificio unifamiliare nella DGR 922 del 2017, Allegato n. 2, Definizioni Tecniche Uniformi, alla voce n. 47 quale "*unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare*"<sup>1</sup>.

3. La norma di legge regionale in questione – relativa all'esonero dal contributo di costruzione per determinati interventi su edifici unifamiliari – contempla due distinte ipotesi:

- **la ristrutturazione edilizia**, da intendersi nelle sue diverse forme, sia R.E. conservativa, sia R.E. ricostruttiva, secondo la definizione data dal legislatore statale all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001 e ripresa dal legislatore regionale nell'Allegato della L.R. n. 15/2013, lett. f), **senza alcun limite quantitativo riferito alla superficie interessata dall'intervento**;
- **l'ampliamento in misura non superiore al 20% della superficie complessiva**.

Si sottolinea che, in caso di ampliamento, per aversi l'esonero devono essere rispettate le seguenti condizioni:

---

<sup>1</sup> Questa definizione si applica, ai fini del calcolo del contributo di costruzione, dall'11 gennaio 2019 (data di pubblicazione e di entrata in vigore della deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale n. 186/2018 che ha interamente riformato la disciplina sull'onerosità degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica).

Fino alla riforma del contributo di costruzione, e dunque prima dell'11 gennaio 2019, ha trovato applicazione la definizione di edificio unifamiliare contenuta nella precedente deliberazione del consiglio regionale n. 849 del 4 marzo 1998, che regolava gli oneri di urbanizzazione, di seguito riportata:

*"Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare. Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad una unica particella. Il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento".*

- il carattere di edificio unifamiliare deve essere presente sia prima che dopo l'intervento<sup>2</sup>;
- l'intervento in ampliamento è realizzabile purché consentito dagli strumenti urbanistici;
- la realizzazione dell'ampliamento può essere effettuata anche mediante più interventi successivi, ma nell'insieme di entità non superiore al 20% della superficie complessiva originariamente autorizzata.

**4. In conclusione, si può affermare che la legge stabilisce l'esonero dal contributo di costruzione per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici unifamiliari.**

Cordiali saluti.

F.to Dott. Giovanni Santangelo

*Firmata digitalmente*

MD

---

<sup>2</sup> La giurisprudenza, infatti, ha chiarito che "l'esenzione in esame si giustifica come aiuto alla famiglia che, banalmente, necessita di ulteriore spazio per la propria decorosa sistemazione abitativa: è quindi del tutto conforme a questa logica applicarla al solo caso di ampliamento dell'unità unifamiliare esistente e non a quello di accorpamento in una di più unità preesistenti" (TAR Brescia, sentenza 21.11.2014 n. 1280).