

## SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,  
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNALETTURA ALLEGATA  
REG/2023/6464  
DEL 04/01/2023

Al Comune di XXX

PEC: XXX

**OGGETTO: richiesta di parere in merito alla necessità o meno di considerare unitariamente più interventi edilizi realizzati contestualmente nel medesimo complesso immobiliare e alla disciplina dell'attività edilizia da applicare**

1. In riscontro alla Vs richiesta di parere, pervenuta in data 25 ottobre 2022, si forniscono le seguenti considerazioni.

Il quesito è diretto a conoscere l'orientamento di questo Settore in merito alla qualificazione giuridica da dare a più interventi edilizi, rispondenti a tipologie di intervento differenti, ma da realizzare da un unico titolare, contemporaneamente e nel medesimo complesso immobiliare. Se dunque questi interventi debbano trattarsi unitariamente ovvero siano da assoggettare ad una autonoma e distinta disciplina, a partire dai titoli abilitativi richiesti.

Nel caso di specie, il proprietario di un'area, sulla quale già esiste un antico palazzo residenziale, intende realizzare le seguenti opere: la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale, con annessi corpi di autorimesse, il risanamento conservativo con opere strutturali dell'antico palazzo residenziale e, infine, la sistemazione delle aree comuni con la realizzazione di viali, giardini e accessi carrai. Questi interventi sono sostanzialmente funzionali alla realizzazione di un progetto edilizio unitario per il quale il proprietario **propone allo Sportello unico comunale la presentazione di un unico titolo abilitativo** (nello specifico: un permesso di costruire) che comprenda tutti gli interventi.

2. Si sottolinea in premessa che le considerazioni che seguono non entrano in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato luogo al quesito, la cui valutazione è di esclusiva competenza dell'amministrazione interessata, bensì si limita ad esprimere valutazioni di ordine generale riguardo la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi desumibili dalla richiesta di parere.

Si ritiene che, per affrontare il quesito posto occorre analizzare la questione sotto un duplice aspetto: innanzitutto in merito alla possibilità di considerare i diversi interventi edilizi unitariamente, come proposto dal privato interessato, con la conseguente presentazione di

una progettazione complessiva e l'acquisizione di un unico titolo abilitativo edilizio; in secondo luogo, quale disciplina dell'attività edilizia applicare alle diverse tipologie di intervento progettate.

2.1. In ordine alla prima questione, la struttura regionale scrivente ritiene non sussistano impedimenti di carattere giuridico-amministrativo in ordine alla possibilità di considerare l'intervento nella sua unitarietà, come proposto dal titolare con la richiesta di un unico titolo edilizio (che pacificamente non può che essere un permesso di costruire); e che, anzi, ciò sia maggiormente rispondente, non solo alle esigenze di semplificazione e accelerazione delle procedure amministrative, ma soprattutto alla **necessità di valutare unitariamente l'insediamento residenziale da attuare, sotto diversi profili di carattere urbanistico edilizi per i quali si deve tener conto dei carichi insediativi complessivi che si vanno a realizzare.**

Dal punto di vista tecnico, infatti, **appare indispensabile considerare l'intervento unitariamente, per tutto quanto attiene ai servizi, alle reti, agli allacci, alla raccolta delle acque, ecc. ma anche alle dotazioni di parcheggi e di verde privato, ecc., eventualmente dovute** sulla base delle previsioni di Piano. Una serie di parametri deve essere calcolata con riferimento al carico e ai fabbisogni totali dell'insediamento, con riguardo, cioè all'insieme delle opere da realizzare e agli effetti complessivi che lo stesso comporta.

2.2. Passando a considerare il secondo aspetto, si ritiene che, il solo fatto che sia rilasciato un unico titolo edilizio e che sussistano numerosi fattori urbanistico funzionali che legano i singoli interventi edilizi da realizzare (e che ne richiedono una considerazione unitaria), non devono, tuttavia, portare a trascurare altri **rilevanti aspetti progettuali più strettamente legati alle caratteristiche dei singoli interventi edilizi, in quanto la normativa di settore è riferita alle diverse tipologie di intervento che si vanno concretamente a realizzare.**

Si osserva, infatti, che per quanto attiene alla **progettazione strutturale e all'osservanza dei requisiti tecnici** che i diversi edifici e manufatti devono assicurare si dovrà tener conto della differente natura degli interventi da realizzare, in quanto la normativa tecnica vigente stabilisce standard e livelli di prestazioni differenti per le diverse tipologie di intervento (cioè per la nuova costruzione, per la ristrutturazione nelle sue diverse forme, ecc.). Si considerino, per fare un solo esempio, le differenti norme tecniche per le costruzioni da rispettare laddove si proceda ad una nuova costruzione, rispetto a quanto richiesto laddove si intervenga sull'esistente.

Per tali profili progettuali, di conseguenza, si dovranno presentare elaborati tecnici specifici, riferiti alle diverse opere e interventi da realizzare.

2.3. In ultimo, relativamente al **contributo di costruzione** dovuto, si richiama quanto specificato dal punto 1.3.8. della DAL n. 186 del 2018, secondo cui *“qualora la trasformazione edilizia sia costituita dalla **somma di più interventi**, nel titolo edilizio sono specificate le superfici di ciascun intervento oneroso con i relativi importi di U1 e U2. Gli oneri sono calcolati sommando le tariffe corrispondenti alle sole parti oggetto di interventi onerosi sulla base dei valori indicati nelle tabelle parametriche”*.

**Nonostante la norma sia riferita agli oneri di urbanizzazione, si ritiene che la stessa sia espressione di un principio generale, applicabile all’intera disciplina del contributo di costruzione dovuto.**

Pertanto, nell’ipotesi di intervento descritta nella richiesta di parere, ai fini del calcolo del contributo di costruzione dovuto (o meglio, ai fini dell’applicazione e del calcolo di ciascuna delle diverse quote che compongono il contributo) si deve tener conto delle differenti tipologie di interventi (nuova costruzione, ristrutturazione ecc.) e delle eventuali differenti destinazioni d’uso delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio oggetto dell’intervento, nonostante che per esso sia rilasciato un unico permesso di costruire.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo  
*firmata digitalmente*

CC