



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio**

**(Sezione Seconda Bis)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 6289 del 2012, proposto da Società Scs Sviluppo Immobiliare a rl, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati Giovanni Valeri, Sergio Gostoli, con domicilio eletto presso lo studio Giovanni Valeri in Roma, viale Mazzini, 11 Sc H Int.3;

***contro***

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Rodolfo Murra e Umberto Garofoli, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il loro studio in Roma, via del Tempio di Giove 21;

***per l'annullamento***

della nota n. 42651 del 28.05.2012, con la quale il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune intimato ha quantificato in € 152.538,94 l'importo relativo al contributo commisurato alle spese di urbanizzazione relative al permesso di costruire rilasciato alla ricorrente per l'esecuzione dei lavori di demolizione e ricostruzione dell'edificio sito in via dei Reti 45;

della nota n. 42655 del 28.05.2012 con la quale lo stesso Dipartimento ha determinato in € 105.300,66 gli oneri di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti relativi all'intervento sopracitato.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Roma Capitale;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 maggio 2019 il dott. Dauno Trebastoni e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

#### FATTO e DIRITTO

La ricorrente è proprietaria di un terreno ubicato a Roma, sull'area situata tra via Piceni e via dei Reti (zona S.Lorenzo / Verano), ricompreso nel NPRG di Roma all'interno della Città Storica, nella zona "Ambiti di Valorizzazione" (art. 43 n.t.a.), e in particolare nell'Ambito di Valorizzazione di tipo C11 (Verano-via dei Reti).

Il terreno risulta interessato da due fabbricati che, a seguito dei bombardamenti del 1943, sono stati demoliti.

Attualmente i suddetti fabbricati si sviluppano su un unico piano e hanno una superficie complessiva di circa 383 mq.

Nel 2009 la ricorrente ha presentato al Comune un progetto che prevede la demolizione dei manufatti esistenti e la loro ricostruzione secondo le licenze edilizie originarie del 1908 e 1929.

Il progetto è stato presentato ai sensi dell'art. 21, comma 8, NTA del PRG di Roma, in base al quale "fatte salve le più favorevoli condizioni previste dalle norme di componente per gli interventi di demolizione e ricostruzione...gli edifici distrutti o gravemente danneggiati da eventi impreveduti (sisma, incendio, esplosione, crollo,

ecc.) possono essere ricostruiti, per intervento diretto, senza incremento di SUL (superficie utile lorda) e di Vc (volume costruito) nello stesso lotto".

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, con nota n. 42651 del 28.05.2012 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale ha comunicato alla ricorrente l'importo relativo al contributo commisurato alle spese di urbanizzazione, quantificato, ai sensi della delibera C.C. n. 2961 del 30.05.78, in € 152.538,94; e con nota n. 42655 in pari data lo stesso Dipartimento ha determinato in € 105.300,66 – ai sensi dell'art. 7, comma 20, NTA del PRG – gli oneri di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti.

In data 28.05.2012 la ricorrente, ai fini del rilascio del titolo edilizio, ha provveduto al pagamento del 50% degli importi sopra citati, e in data 08.06.2012 è stato rilasciato alla ricorrente il permesso di costruire.

La ricorrente ha impugnato le note citate, perché qualificando l'intervento edilizio – ai fini della determinazione degli importi sopra citati – come "nuova costruzione", con conseguente applicazione dei valori (massimi) e dei coefficienti previsti dalla normativa comunale per tale categoria di intervento, "l'Amministrazione non ha tenuto conto né della legittimità delle parti dell'edificio andate distrutte a seguito degli eventi bellici, né dell'esistenza del piano terra dell'edificio, non interessato dal crollo"; mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia la delibera di C.C. n. 2961 del 30.05.1978 ha previsto un costo di urbanizzazione in misura ridotta.

Alla pubblica udienza del 15.05.2019 la causa è stata posta in decisione.

Il ricorso è infondato, e va pertanto rigettato.

1) Con un primo motivo, la ricorrente fa valere "violazione e falsa applicazione degli artt. 3, 10 e 16 del D.P.R. 380/01, della delibera C.C. di Roma n. 2961 del 30.05.78, e degli artt. 21, comma 8, e 43, comma 3, NTA del NPRG; eccesso di potere per carenza dei presupposti di fatto e di diritto".

La ricorrente rileva che:

l'art. 3 del DPR 380/2001 chiarisce, alla lett d) del comma 1, che sono “interventi di ristrutturazione edilizia” gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”;

il progetto è stato presentato ai sensi dell'art. 21, comma 8, delle NTA del nuovo PRG di Roma, in base al quale “fatte salve le più favorevoli condizioni previste dalle norme di componente per gli interventi di demolizione e ricostruzione, e fatti salvi i limiti e le modalità di intervento previsti per la categoria NE1 nei Tessuti della Città storica, gli edifici distrutti o gravemente danneggiati da eventi impreveduti (sisma, incendio, esplosione, crollo, ecc.) possono essere ricostruiti, per intervento diretto, senza incremento di SUL e di Vc...”;

“l'intervento proposto non comporta alcun aumento di S.U.L., né di volume, né modifiche della sagoma, essendo finalizzato alla (fedele) ricostruzione degli edifici secondo le originarie licenze edilizie”;

“resta altresì invariata...l'originaria destinazione d'uso”;

“si tratta pertanto di un intervento che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001, e 21 comma 8, NTA, è ricompreso nella categoria RE, con completamento della demolizione della porzione di fabbricato

residuata dalla precedente demolizione per eventi bellici e nella sua "fedele" ricostruzione".

Il Collegio osserva quanto segue.

Come è noto, il D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito con L. 9 agosto 2013 n. 98, ha apportato sostanziali modifiche all'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 380/2001, inserendo tra gli interventi ricompresi nella ristrutturazione edilizia, oltre la demolizione e ricostruzione, anche "quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza".

In sostanza, quindi, il legislatore statale ha in tal modo introdotto una nuova fattispecie di interventi, quelli di sola ricostruzione di edifici già crollati o demoliti, i quali, al pari di quelli di demolizione e ricostruzione, rientrano nel novero della ristrutturazione edilizia.

Tuttavia, il Collegio ritiene che tale novità normativa non incida sulla tematica in esame, perché va considerato che l'art. 16 del DPR 380/2001, relativo proprio al "contributo per il rilascio del permesso di costruire", al comma 10 prevede che "al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni", ma non un preciso obbligo.

E l'art.25 delle NTA del Comune di Roma, relativo ai "tessuti della Città storica", nel cui ambito rientra l'immobile de quo, al comma 7 prevede che "nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:

a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di

preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10”.

Pertanto, il fatto che il Comune abbia applicato agli interventi edilizi programmati dalla ricorrente il contributo previsto per le nuove costruzioni, nonostante la citata normativa di cui al nuovo art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 380/2001, li ricomprensca ora tra le ristrutturazioni, non concretizza la lamentata violazione normativa; perché la modifica apportata al citato art. 3 ha inteso solo consentire attività edilizie che prima non sarebbero state consentite, ma senza incidere sulla questione dei contributi di costruzione, potendo quegli interventi, a quel fine, continuare a essere considerate come nuove costruzioni. Cosa, che, nella realtà, in effetti sono, soprattutto quando, come nel caso in esame, si tratta di ricostruzione integrale di edifici crollati.

2) Per quanto riguarda il fatto che, “anche a voler qualificare il suddetto intervento, ai soli fini contributivi, come una nuova costruzione, l'importo definitivo degli oneri di urbanizzazione quantificato dal Comune sarebbe in ogni caso errato, atteso che l'Amministrazione non ha minimamente tenuto conto del piano terra dell'edificio che...non è stato distrutto ed è ancor oggi esistente, ed ha applicato i parametri previsti dalla Delibera C.C. n. 2961/78 per le "nuove costruzioni" anche alla superficie e ai volumi di tale parte dell'edificio”, c'è da dire che nello stesso progetto presentato dalla ricorrente si trova specificato che trattasi di “intervento di ricostruzione di un edificio raso al suolo dai bombardamenti anglo-americani, sullo scalo merci e sul quartiere di San Lorenzo, del 19 luglio 1943”, e che “ad oggi ciò che rimane dell'originario edificio distrutto dai bombardamenti è un fatiscente edificio, costituito da due unità immobiliari ad un piano...”.

Ora, poiché di fatiscente si dice con riferimento a edificio o altra struttura architettonica che è prossima a crollare, o comunque in rovina, è ovvio che, per un

edificio siffatto, non vi sono superfici o “volumi” che possono essere presi in considerazione al fine di sottrarre il relativo contributo di costruzione da quello totale dell’intero edificio da costruire; e ciò per la semplice ragione che l’edificio andrà interamente ricostruito.

3) Le superiori considerazioni, relative in particolare al fatto che, al fine del calcolo dei contributi di costruzione dovuti, l’intervento edilizio di ricostruzione di edificio crollato possa essere considerato come “nuova costruzione”, valgono a dimostrare l’infondatezza anche del 3° motivo di ricorso, con cui la ricorrente contesta la nota n. 42655 del 28.05.2012, che ha determinato in € 105.300,66, ai sensi dell’art. 7, comma 20, NTA, gli oneri di monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti relativi al progetto presentato dalla ricorrente, e che secondo la ricorrente sarebbe illegittima perché ha posto tali obblighi a suo carico “nell’errato presupposto che l’intervento fosse riconducibile ad una nuova costruzione (e comportasse quindi aumento di SUL) e non invece...a una ristrutturazione edilizia”. Poiché anche la determinazione del suddetto importo consegue all’aver qualificato l’intervento proposto come nuova costruzione, anche questo motivo va ritenuto infondato.

In conclusione, il ricorso va rigettato.

In considerazione degli aspetti tecnici coinvolti, sussistono le eccezionali ragioni che consentono la compensazione delle spese di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio – Sezione Seconda Bis, definitivamente pronunciando sul ricorso in epigrafe, lo rigetta.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall’autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 15 maggio 2019 con l’intervento dei magistrati:

Elena Stanizzi, Presidente

Dauno Trebastoni, Consigliere, Estensore

Ofelia Fratamico, Consigliere

**L'ESTENSORE**  
**Dauno Trebastoni**

**IL PRESIDENTE**  
**Elena Stanizzi**

IL SEGRETARIO