

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA 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/2023/196581
DEL 01/03/2023

Al Comune di XXX

Oggetto: richiesta parere in merito all'inquadramento funzionale delle attrezzature sportive e all'applicazione dell'unità di superficie "Area dell'Insediamento all'aperto (Ai)"

Si risponde alla richiesta del PG/2023/160555 del 20 febbraio 2023 con cui si pongono alcuni quesiti in merito al calcolo del contributo di costruzione (CdC), di seguito riassunti.

1. La prima domanda è relativa al calcolo del CdC per l'ampliamento di un centro sportivo: si richiede **quale categoria funzionale debba essere attribuita alle attrezzature sportive**, quali superfici concorrono al calcolo del CdC ed in particolare se siano dovuti i contributi D ed S;
2. Con riferimento all'ampliamento di attività in spazi all'aperto come la realizzazione di campi da calcio di un centro sportivo, o piuttosto la realizzazione di piazzali per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci in l'ampliamento di un'attività produttiva già insediata (mediante procedimento unico ai sensi dell'articolo 53 della LR 24/2017), si chiede **come effettuare il calcolo parcheggi pubblici e privati pertinenziali** e, in particolare, se sia corretto utilizzare come unità di misura l'Area dell'insediamento all'aperto (Ai), in luogo della SC o della SU.

Premettendo preliminarmente che le risposte ai quesiti rese da questa Struttura regionale non entrano nel merito dei singoli casi concreti, ma riguardano esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte e che la valutazione finale appartiene all'esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale, si esprimono le seguenti considerazioni di carattere generale con riferimento ai due punti sopra richiamati.

1. Le attrezzature e strutture per lo sport (quali palestre, campi sportivi, ecc.) rientrano nella categoria funzionale "direzionale" facendo parte di tale classe tutte quelle attività economiche che non sono legate né alla produzione e trasformazione di beni, né al commercio, né ai servizi di ricezione turistico-alberghiera.

Gli interventi classificati onerosi secondo la LR 15/2013 prevedono la corresponsione del contributo di costruzione che, in caso di immobili con destinazione d'uso direzionale, è costituito dalle seguenti tre componenti:

- **Oneri di urbanizzazione** (U1 e U2) di cui al punto 1 della DAL 186/2019, si calcolano moltiplicando i valori unitari della categoria funzionale “direzionale”, articolati per localizzazione dell’intervento rispetto al TU e tipo di intervento, per l’unità di superficie SU (def. n. 18 delle DTU approvate con DGR 922 del 28/06/2017). In caso di funzioni all’aperto gli oneri di urbanizzazione sono calcolati nella misura del 2% rispetto ai valori unitari della funzione direzionale e sono conteggiati utilizzando l’unità di superficie Ai (Area dell’insediamento all’aperto, def. n. 24 delle DTU).
- **Quota del Costo di Costruzione** (QCC) di cui al punto 5 della DAL 186/2018, si calcola applicando la percentuale stabilita dal Comune (non superiore al 10% ai sensi dell’art. 34, comma 2, LR 15/2013 e del punto 5.5.2 della DAL) nella Tabella C, in caso di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, ovvero nella Tabella D nei restanti casi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, utilizzando l’unità di superficie SC (def. n. 21 delle DTU); la QCC non è dovuta per le Aree di insediamento all’aperto.
- **Contributo straordinario** (CS) di cui al punto 4 della DAL 186/2018, si calcola in ragione del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT) attribuito all’immobile in base ad una variante specifica (es. procedimento unico di cui all’art. 53 della LR 24/2017) o da permesso di costruire in deroga (art. 16, comma 4, lett. d-ter, del DPR n. 380 del 2000), ovvero, in presenza del PUG, per gli interventi ricadenti fuori dal TU.

Il base al punto 3.2 della DAL 186/2018, per la funzione direzione non sono dovuti i contributi D ed S.

2. La disciplina dei parcheggi pubblici e pertinenziale è regolata dagli strumenti urbanistici comunali, nell’ambito delle dotazioni minime stabilite dalla legge urbanistica regionale. La quantificazione degli standard pubblici e pertinenziali, di norma, è legata all’aumento di carico urbanistico e/o alla Superficie Fondiaria in trasformazione, ciò a prescindere dall’uso pubblico dell’attività che si va ad insediare (aspetto quest’ultimo rimarcato nella richiesta di parere). Quindi, in base alla disciplina specifica comunale, l’Area per l’insediamento all’aperto può essere un parametro da utilizzare per la quantificazione di tali dotazioni.

Cordiali saluti

Dott Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

GA