



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2020/274027

DEL 06/04/2020

All'Unione XXX

OGGETTO: Contributo di costruzione per intervento di mutamento di destinazione d'uso senza opere da funzione produttiva a funzione direzionale.

Con nota del 17/01/2020, sono stati richiesti chiarimenti circa la disciplina per il calcolo del contributo di costruzione da applicare nel caso di un mutamento della destinazione d'uso eseguito senza opere, ed avente ad oggetto un <<capannone artigianale dismesso, con uso legittimato "di - attività manifatturiere industriali o artigianali" in quanto ex laboratorio di produzione capi di vestiario, da trasformarsi in locale di archivio a seguito di regolare contratto di affitto con un ente pubblico, e quindi da inquadrarsi quale "b3 - Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico">>.

Nel caso di specie il privato contesta che l'intervento comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale (da produttiva a direzionale) "passando l'immobile da magazzino della precedente attività, a deposito archivistico del medesimo ente pubblico".

La richiesta di parere si articola dunque nei seguenti quesiti:

- a) se nel caso descritto si realizza una ipotesi di mutamento di destinazione d'uso;
- b) a quale categoria funzionale deve essere ascritto un edificio di proprietà privata destinato ad essere ceduto in affitto a un soggetto pubblico, divenendo in tal modo strumentale allo svolgimento di una funzione di interesse collettivo;
- c) l'onerosità o meno dell'intervento;

- d) se il citato utilizzo dell'immobile da parte di un ente pubblico comporta l'applicazione di una causa di esonero o riduzione del contributo di costruzione;
- e) come calcolare il contributo di costruzione eventualmente dovuto.

a) La L.R. 15/2013 e la DAL 186/2018, in coerenza con il DPR 380/2001, classificano “l'assegnazione dell'immobile ad altra categoria funzionale” rispetto a quella legittimata (cioè rispetto a quella stabilita nei titoli abilitativi che hanno riguardato l'immobile) un **intervento di mutamento di destinazione d'uso**. Nel caso in esame, dal momento che non viene menzionata alcuna opera funzionale a detta trasformazione, si deve presumere che il cambio d'uso avvenga **senza opere**.

Il mutamento in esame è **urbanisticamente rilevante** in quanto prevede il passaggio da una all'altra di due delle categorie funzionali individuate dall'art. 28, comma 3, della LR 15/2013.

Ciò è rilevante in quanto i cambi d'uso senza opere:

- che **non risultino urbanisticamente rilevanti**, costituiscono attività edilizia libera,
- i cambi d'uso **urbanisticamente rilevanti, senza aumento di carico** sono soggetti a CILA (art. 7, comma 4, lettera c) L.R. n. 15 del 2103);
- i cambi d'uso **urbanisticamente rilevanti, che comportino aumento di carico** sono soggetti a SCIA (art. 13, comma 1, lettera e) L.R. n. 15 del 2103);

Nel caso di specie, pertanto, comportando aumento di carico (vedi successiva lettera c) il mutamento della destinazione d'uso è subordinato a SCIA.

b) Ai fini della qualificazione del mutamento di destinazione d'uso senza opere non è rilevante che l'immobile sia destinato ad avere un utilizzo simile al precedente. Si verifica comunque il mutamento d'uso ogni qual volta l'immobile diviene funzionale all'esercizio di una attività ascrivibile ad una diversa categoria funzionale, anche se l'edificio, come nel caso in questione, è previsto che continui ad essere utilizzato in modo simile (in particolare come deposito) anche nella funzione di progetto (funzione direzionale).

c) Secondo i principi generali, un mutamento d'uso senza opere è **gratuito qualora non comporti aumento del carico urbanistico** (o più esattamente, quando comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale non avente maggior carico urbanistico e nel caso di passaggio, all'interno della stessa categoria funzionale, ad un uso non avente maggiore carico urbanistico: art. 8, comma 1, lettera b), ultimo periodo, della L.R. n. 24 del 2017).

In caso di mutamento della destinazione d'uso senza opere, **l'aumento del carico urbanistico** si ha, sostanzialmente, in due distinte ipotesi:

- quando per la funzione che si intende attuare **sono richieste dalla legge o da piano urbanistico maggiori dotazioni territoriali** rispetto alla funzione in essere,
- nel caso in cui la DAL n. 186/2018, come eventualmente modificata dalla **delibera comunale di recepimento** prevedano per la funzione che si intende attuare **valori unitari degli oneri di urbanizzazione più elevati**.

Qualora comporti aumento di carico urbanistico (ricorrendo una delle ipotesi appena indicate) il mutamento di destinazione d'uso senza opere è **oneroso**, ed è soggetto, in particolare, al pagamento delle componenti del contributo di costruzione relative agli **oneri di urbanizzazione** e alla **quota del costo di costruzione** (cui si aggiungono le eventuali maggiori dotazioni territoriali da realizzare o da monetizzare nei casi previsti).

Nel caso in esame, il mutamento d'uso è oneroso, comportando il passaggio dalla categoria funzionale "produttivo" a quella "direzionale", per la quale sono previsti più elevati valori unitari degli oneri di urbanizzazione.

d) **Non costituisce causa di esenzione** dal contributo di costruzione il fatto che l'edificio, una volta adibito a funzione direzionale, sarà ceduto in locazione a un ente pubblico, in quanto per questa sola ragione (cioè la locazione a favore di un ente pubblico) l'immobile non può qualificarsi né un'opera pubblica né di interesse pubblico (esentate dal contributo ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. h).

D'altra parte, si evidenzia che anche gli edifici "di proprietà dello Stato" (cioè di beni appartenenti ad amministrazioni statali ma non qualificabili come "opere pubbliche" non essendo destinate all'espletamento di una funzione pubblica), beneficiano solo dell'esenzione della quota relativa al costo di costruzione stabilita dall'art.32, comma 5, della L.R. n. 15 del 2013 (riprendendo quanto previsto dall'art 17, comma 4, del DPR 380/2001).

- e) La **quantificazione del contributo di costruzione dovuto** in caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere è disciplinata nella DAL n. 186/2018 (così come nella eventuale delibera comunale) dal **punto 1.3.4, per ciò che riguarda gli oneri di urbanizzazione** e dal **punto 5.3.5. per ciò che riguarda la quota del costo di costruzione.**

I valori unitari degli **oneri di urbanizzazione** (da calcolare utilizzando la tabella deliberata dal Consiglio Comunale ovvero la tabella allegata alla DAL n. 186/2018, in carenza del recepimento comunale), saranno pari al valore della differenza fra gli oneri di urbanizzazione che si verserebbero per la realizzazione di una nuova costruzione adibita alla funzione di progetto (nel nostro caso direzionale) e gli oneri di urbanizzazione che si verserebbero per la realizzazione di una nuova costruzione della destinazione cui è attualmente destinato l'immobile (nel nostro caso produttiva). Tale differenza dei valori unitari sarà applicata all'intera superficie utile dell'immobile oggetto del mutamento di destinazione d'uso.

Per quanto riguarda la quota del **costo di costruzione** si dovrà utilizzare la Scheda C e calcolare il valore A attraverso la formula di cui al punto 5.3.5. della DAL, ovvero come differenza tra la Media dei valori OMI della destinazione di progetto (direzionale) e quella della destinazione in essere (produttivo) all'atto della presentazione del titolo edilizio:

$$A = (\text{Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia di progetto} - \text{Media Valori OMI di zona con destinazione d'uso e tipologia edilizia vigenti}) \times 0,475$$

Nel caso in cui l'intervento ricada **all'interno del territorio urbanizzato** (come è ben probabile trattandosi di un intervento sull'esistente), sia per gli oneri di urbanizzazione che per il costo di costruzione, calcolati secondo le indicazioni appena riportate, trova applicazione la riduzione minima del 35% (o la maggiore percentuale di riduzione stabilita dalla delibera comunale di recepimento della DAL n. 186/2018), qualora l'intervento di mutamento di destinazione d'uso senza opere ricada – come specificato nella richiesta di parere - nei **casi di riuso di immobili dismesso o in via di dismissione.**

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente

FM/GS