

- e se siano da versare anche gli oneri di U2.

Si forniscono le seguenti precisazioni, rimanendo ferma la competenza esclusiva dell'Amministrazione comunale nella valutazione del caso concreto, in considerazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto rilevanti.

2. Appare opportuno premettere una ricostruzione sintetica della disciplina del mutamento della destinazione d'uso senza opere, con specifico riferimento al calcolo del contributo di costruzione di recente modifica.

La nuova disciplina del contributo di costruzione stabilita dalla DAL n. 186/2018, ha trovato applicazione a partire dal 1° ottobre 2019 (o dalla eventuale data antecedente in cui è divenuta efficace la delibera comunale di recepimento della Dal n. 186/2018); mentre la previgente disciplina sul contributo di costruzione si applica alle domande di Permesso di Costruire e alle SCIA e CILA presentate prima di tale data nonché alle loro varianti in corso d'opera non essenziali (anche se attuate e segnalate al Comune dopo la citata data di operatività della nuova disciplina).

La L.R. n. 15/2013 e la DAL n. 186/2018, in coerenza con il DPR n. 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 di destinazione d'uso è definito "**urbanisticamente rilevante**" nei seguenti casi stabiliti dalla legge regionale:

1. quando si prevede il passaggio da una all'altra delle categorie funzionali individuate dall'art. 28, comma 3, della LR 15/2013;
2. quando il mutamento d'uso avvenga all'interno della medesima categoria funzionale, ma tra usi per i quali la legge regionale o i relativi provvedimenti attuativi abbiano stabilito un diverso carico urbanistico, in termini di diverse dotazioni territoriali e pertinenziali,

ovvero abbiano individuato differenti criteri localizzativi o diversi standard di accessibilità (art. 28, comma 4, L.R. n. 15 del 2013).

3. nel caso in cui il piano urbanistico, ai sensi dell'art. 28, comma 2, della LR 15/2013, abbia regolamentato gli usi considerati ammissibili nell'immobile oggetto del cambio d'uso, rendendo in tal modo urbanisticamente rilevante il passaggio ad altro uso dell'immobile.

Il fatto che un cambio d'uso senza opere sia urbanisticamente rilevante assume primaria rilevanza per definire il **titolo abilitativo richiesto**. Infatti, il cambio d'uso senza opere:

- non urbanisticamente rilevante, costituisce **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);

Sempre secondo i principi generali, un mutamento d'uso senza opere è **gratuito qualora non comporti aumento del carico urbanistico** (e, 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).

Con riferimento alla quota degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2), il punto 1.3.4. della DAL, confermando la regola della previgente disciplina sul contributo di costruzione, precisa che nel caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere con aumento di CU, è corrisposta al Comune la differenza tra gli oneri di urbanizzazione previsti, nelle nuove costruzioni, per la nuova destinazione dell'immobile, e quelli della nuova costruzione previsti per la destinazione d'uso vigente al momento della presentazione del titolo edilizio.

I valori unitari da utilizzare per il calcolo degli oneri di urbanizzazione dei pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono quelli stabiliti dalla tabella parametrica di U1 e U2 definita dal paragrafo 2 della DAL n. 186/2018 (come eventualmente modificati dalla delibera comunale di recepimento) per il **raggruppamento di funzioni denominato “Edilizia commerciale al dettaglio, ed edilizia produttiva limitatamente all’artigianato di servizio (casa e persona)”**, cui tali attività sono riconducibili.

Quanto alla quota del costo di costruzione (QCC), il punto 5.3.5. della DAL n. 186/2018 precisa che la QCC è dovuta anche in caso di mutamento di destinazione d'uso, senza opere, se comporta aumento di carico urbanistico. In particolare, per il calcolo della **quota del costo di costruzione** si dovrà utilizzare la Scheda C e calcolare il valore A attraverso la formula di cui al medesimo 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:

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

Si evidenzia, infine, che secondo i principi generali, gli oneri di urbanizzazione costituiscono un contributo del privato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (primarie e secondarie) e che, di conseguenza, **dagli oneri di U1 e U2 dovuti si scomputano integralmente i costi sostenuti dal privato per realizzare le opere di urbanizzazione** richieste dalla strumentazione urbanistica. Si tratta delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (opere di urbanizzazione primaria) che di norma fanno sempre capo al privato, ma anche delle attrezzature

e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria) che, con la convenzione urbanistica stipulata, il privato si sia impegnato a realizzare e cedere all'amministrazione comunale, quali dotazioni territoriali facenti parte del patrimonio indisponibile comunale (si veda il capitolo "6.1 - scomputo del contributo di costruzione" della DAL n. 186/2018).

3. Tutto ciò premesso, dalle indicazioni desumibili dalla richiesta di parere si ritiene che l'intervento edilizio proposto sia da qualificare come un **cambio di destinazione d'uso senza opere, urbanisticamente rilevante e con aumento di carico urbanistico**, prevedendo il passaggio dalla categoria funzionale "rurale" a "pubblico esercizio". Esso, pertanto, è **subordinato a SCIA onerosa**.

Quanto al calcolo del contributo di costruzione dovuto, come evidenziato in precedenza, occorre considerare che, essendo la funzione rurale esentata dal pagamento del contributo di costruzione, mentre la funzione produttiva ne prevede la corresponsione, **l'intervento è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione (U1, U2) e della quota del costo di costruzione (QCC)**.

In particolare, per il **calcolo degli oneri di urbanizzazione** si dovranno utilizzare i **valori unitari** di U1 e U2 stabiliti dalla tabella parametrica, di cui al paragrafo 2 della DAL n. 186/2018 (come eventualmente modificati dalla delibera comunale di recepimento), per il **raggruppamento di funzioni "Edilizia commerciale al dettaglio, ed edilizia produttiva limitatamente all'artigianato di servizio (casa e persona)"**, riferito:

- al **territorio urbanizzato**, laddove il Comune con la delibera di recepimento della nuova disciplina del CdC abbia provveduto a perimetrare transitoriamente l'edificato sparso o discontinuo ai sensi dell'articolo 36, comma 4, della L.R. n. 24/2017 (ricomprendendovi anche l'ambito interessato dall'immobile in parola), ovvero
- alle **aree esterne al T.U.** nei restanti casi.

Quanto al **calcolo della QCC** si applicano le modalità richiamate al precedente paragrafo 2.

4. Infine, in merito al quesito circa la possibilità o meno di tener conto, nel calcolo del contributo di costruzione dovuto, delle opere realizzate dal privato ai fini dell'agibilità dell'immobile, si evidenzia che secondo i principi generali della materia **il contributo di costruzione è sempre dovuto** (se non operano casi di esonero e riduzione espressamente

previsti dalla legge) e **lo scomputo può riguardare solo le opere di urbanizzazione realizzate dal privato in esecuzione della convenzione urbanistica** (secondo quanto specificato nel citato capitolo 6 della DAL n. 186/2018). La sola circostanza che il privato abbia dovuto realizzare talune opere per conseguire l'agibilità dell'edificio non esonera dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e non consente lo scomputo delle spese sostenute, se non si è trattato di dotazioni territoriali realizzate previa convenzione con l'amministrazione comunale.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente