



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

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2020/306629

DEL 21/04/2020

Al Comune di XXX

Oggetto: qualificazione degli interventi di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, con opere, anche ai fini del calcolo del contributo di costruzione ai sensi della DAL 186/2018

Con i quesiti posti con le e-mail dell'XXX e del XXX si chiedono indicazioni circa l'onerosità di un intervento che prevede il mutamento di destinazione d'uso da una funzione produttiva a una funzione commerciale all'ingrosso e l'esecuzione di sole opere interne assimilabili a quelle di manutenzione straordinaria.

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.

La LR n. 15/2013 e la DAL n. 186/2018 stabiliscono che in caso di mutamento d'uso vi è aumento del carico urbanistico in due ipotesi:

- qualora sia previsto il passaggio da una categoria funzionale ad un'altra che preveda maggiori oneri o maggiori dotazioni territoriali;
- nella ipotesi di mutamento tra usi compresi nella stessa categoria funzionale, qualora tali nuovi usi presentino, per espressa previsione di legge o di un atto regolamentare, maggiori dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali.

Si ricorda che il carico urbanistico (CU) è costituito dalla quota delle dotazioni territoriali e dalla quota del contributo per oneri di urbanizzazione (si veda art. A-26 dell'allegato alla LR 20 del 2000) determinate in relazione alle categorie funzionali, alle superfici degli insediamenti, al numero delle unità immobiliari e alla tipologia di opere. L'aumento di CU è conseguentemente determinato dalla differenza tra le dotazioni territoriali e il contributo per oneri di urbanizzazione

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna

tel 051.527.6979
fax 051.527.6019

aaggprogrammazione@regione.emilia-romagna.it
aaggprogrammazione@postacert.regione.emilia-romagna.it

richiesti per la nuova categoria funzionale e le dotazioni e gli oneri richiesti per la destinazione d'uso in atto. Si ha pertanto aumento di CU se la misura di una delle due voci (dotazioni o oneri) richiesta per la nuova destinazione risulta maggiore rispetto alla corrispondente misura della destinazione in atto.

Il caso esposto di passaggio da una funzione produttiva a una commerciale all'ingrosso che, secondo quanto stabilito dal PRG, non prevede incremento delle dotazioni territoriali, e che, in base alla DAL n. 186/2018 (e dalla delibera consiliare di recepimento) prevede i medesimi importi di U1 e U2 per le due categorie funzionali oggetto di mutamento, costituisce **mutamento della destinazione d'uso con opere, urbanisticamente rilevante, che non comporta incremento di carico urbanistico.**

Si precisa che la manutenzione straordinaria (MS) non può comportare mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, in quanto ciò non è ammesso dalla definizione di questa tipologia di intervento (Vedi lettera c), dell'allegato alla L.R. n. 15 del 2013, in recepimento dell'art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n. 380 del 2001).

In generale, la disciplina da applicare ai diversi casi di mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere e con o senza aumento di carico, si può sintetizzare nella tabella sottostante.

Tipo di mutamento d'uso	Titolo edilizio richiesto	Onerosità e modalità di calcolo degli oneri, ai sensi della DAL n. 186/2018
con opere di RE e con aumento di CU	SCIA (art. 13, comma 1, lettera d)	Onerosa, da calcolarsi secondo il § 1.3.5, lett. c)
con opere di RE e senza aumento di CU	SCIA (art. 13, comma 1, lettera d)	Onerosa, da calcolarsi secondo il § 1.3.3.
con opere di RRC e con aumento di CU	SCIA (art. 13, comma 1, lettera c)	Onerosa, da calcolarsi secondo i § 1.3.4.-1.3.6.
con opere di RRC senza aumento di CU	SCIA (art. 13, comma 1, lettera c)	Non onerosa
senza opere e con aumento di CU	SCIA (art. 13, comma 1, lettera e)	Onerosa, da calcolarsi secondo il § 1.3.4.
senza opere e senza aumento di CU	CILA (art. 7, comma 4, lettera c)	Non onerosa

Pertanto, nel caso in esame l'intervento (anche se si concreta in opere interne) si deve qualificare come intervento di ristrutturazione edilizia (RE) e si dovranno applicare le tariffe della RE senza aumento di carico urbanistico (utilizzando i valori unitari previsti per gli interventi attuati fuori o dentro al TU, in base alla fattispecie interessata).

Si precisa infine che i valori unitari da utilizzare per il calcolo degli oneri di urbanizzazione dei pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristorante, ecc.) 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.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente