

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 SEGNAURA ALLEGATA

REG PG/2022/615839

DEL 11/07/2022

Spett. XXX

OGGETTO: Oneri di urbanizzazione in caso di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante e aumento di unità immobiliari

Con la presente si risponde alla sua nota del XXX con cui si chiedono delucidazioni in merito al calcolo degli oneri di urbanizzazione (U1 e U2) per un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato oggetto di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, dalla categoria funzionale produttiva alla categoria residenziale, con frazionamento comportante aumento delle unità immobiliari.

Secondo la DAL n. 186/2018, il calcolo e degli oneri di urbanizzazione in caso di ristrutturazione edilizia (RE), come quello descritto, che comporta un aumento di carico urbanistico derivante da due componenti (mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico urbanistico e aumento delle unità immobiliari), si conteggia sommando le quote relative ai seguenti interventi onerosi:

- la quota relativa al mutamento di destinazione d'uso di cui al punto 1.3.4 della DAL, che nel caso specifico è il valore risultante dalla formula: **[NC (residenziale)-NC (produttivo)] x SU**, dove SU è la superficie utile complessiva dell'immobile oggetto del mutamento della destinazione d'uso,
- la quota relativa all'aumento di carico urbanistico derivante dal frazionamento, pari a **RE con aumento di CU x SU_{uim}**, di cui al punto 1.3.5. lettera a della DAL, dove la SU_{uim} è la superficie utile delle unità immobiliari minori,
- la quota della RE senza aumento di carico urbanistico per la SU dell'unità immobiliare più grande.

Nella richiesta di parere si evidenzia tuttavia che, nel caso di passaggio dalla categoria funzionale produttiva a quella residenziale, con contestuale frazionamento, gli oneri di urbanizzazione da applicare alla superficie delle unità minori SU_{uim} (ottenuti sommando le due quote sopra descritte), superano il corrispondente valore dovuto in caso di nuova costruzione.

Se si considera che l'obiettivo primario della DAL n. 186/2018 è quello di favorire gli interventi di rigenerazione urbana, come la ristrutturazione edilizia e il riuso di immobili dismessi o in via di dismissione, ne deriva che la tariffa degli oneri di urbanizzazione per la nuova costruzione debba rappresentare un tetto massimo non superabile per tutti gli interventi di recupero dell'esistente.

Si ritiene pertanto che, in caso di cumulo di interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico, gli oneri di urbanizzazione dovuti non possano comunque superare quelli previsti per la nuova costruzione del medesimo manufatto.

Si ricorda, inoltre, che la riduzione per gli interventi di rigenerazione urbana del 35%, o superiore se deliberata dal Comune, deve essere operata a valle del calcolo dell'importo degli oneri (astrattamente) dovuti per l'intervento in base all'applicazione delle tabelle parametriche, cioè dopo l'applicazione dell'eventuale tetto massimo, appena indicato.

Considerata la rilevanza di tale principio, si provvederà ad adeguare il calcolatore regionale del Contributo di costruzione per eliminare questo effetto distorsivo.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo
(firmata digitalmente)

GA