

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 SEGNATURA ALLEGATA
REG PG/2022/1039645
DEL 12/10/2022

AL XXX

Oggetto: Intervento di frazionamento con mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante

Si risponde ai chiarimenti sulla nozione di frazionamento immobiliare ovvero se lo stesso "sia da correlare alla natura dell'intervento e all'uso cui i locali sono adibiti o sia predeterminato dalla presenza di distinte proprietà immobiliari."

Il caso illustrato riguarda la divisione di un immobile posto su due livelli adibito all'uso commerciale, composto da due porzioni appartenenti a differenti proprietari, ove si prevede:

- di eliminare la scala di collegamento con chiusura del solaio;
- di modificare la destinazione urbanistica di una delle unità ottenute dalla suddivisione che passa dall'uso commerciale a quello residenziale.

Il Comune chiede se l'intervento si configura come frazionamento posto che le due unità già prima della divisione appartenevano a due differenti proprietari.

Sotto il profilo urbanistico edilizio, l'intervento descritto si qualifica come un frazionamento immobiliare rientrante nella ristrutturazione edilizia, poiché comporta mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (con passaggio tra diverse categorie funzionali da direzionale a residenziale e commerciale)¹ soggetto a SCIA.

Secondo la DAL n. 186/2018, gli **oneri di urbanizzazione** dovuti 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 per una delle due unità immobiliari, che passa dall'uso direzionale a quello

¹ Il frazionamento può essere ricondotto nella manutenzione straordinaria a condizione che sia mantenuta l'originaria destinazione d'uso (condizione che non si riscontra nel caso in esame)

commerciale, e aumento delle unità immobiliari), si conteggiano 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 (il cui valore risultante dalla formula: $[NC \text{ (commerciale)} - NC \text{ (direzionale)}] \times SU$, dove SU è data dalla superficie utile dell'unità immobiliare che passa dalla destinazione direzionale a quella commerciale,
- 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 della unità immobiliare minore,
- la quota della RE senza aumento di carico urbanistico per la SU dell'unità immobiliare più grande.

Si deve, inoltre, applicare la verifica del calcolo di cui al punto 1.3.5., lettera c), della DAL 186/2018 che prevede che, per gli interventi di RE con aumento di carico urbanistico, in cui l'aumento di carico urbanistico derivi da un mutamento della destinazione d'uso, l'onere calcolato sommando la quota del mutamento della destinazione d'uso senza opere a quella della RE senza aumento di carico urbanistico, non può in ogni caso superare quella dovuta per RE con aumento di CU.

Si ricorda infatti che, in caso di cumulo di interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico derivanti da più componenti (es. mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico urbanistico e aumento delle unità immobiliari), gli oneri di urbanizzazione dovuti non possono comunque superare quelli previsti per la nuova costruzione del medesimo manufatto².

Quanto al **costo di costruzione, tale quota è dovuta** con riguardo ad entrambe le nuove unità immobiliari realizzate a seguito dell'intervento di ristrutturazione edilizia e mutamento della destinazione d'uso (paragrafo 5 della DAL 186/2018).

² Si veda il parere prot. n. 516839 dell'11 luglio 2022, riferito ad un intervento di ristrutturazione con una duplice causa di aumento di carico urbanistico. Il parere è scaricabile al seguente link: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/contributo-di-costruzione/parere_prot_615839_11-luglio-2022.pdf/@@download/file/Parere_prot_615839_11%20luglio%202022.pdf

Sotto il profilo **catastale**, si ritiene che occorrerà variare il classamento delle unità immobiliari per effetto della modifica planimetrica e della categoria di appartenenza.

Cordiali saluti

Dott. Giovanni Santangelo

firmata digitalmente

RV-GS