Comune di ERBA
Provincia di Como

Area Servizi al Territorio
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Indirizzi operativi in merito al contributo di costruzione per mutamenti di destinazione d'uso

MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal più recente titolo abilitativo.

Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'art.23 ter, c.2 del d.p.r. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare o accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.

Il mutamento di destinazione d'uso attuato con o senza opere deve sempre avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dal vigente strumento urbanistico e dei requisiti igienico-sanitari di sicurezza necessari per la nuova funzione.

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle previste nella strumentazione urbanistica.

Al cambiamento d'uso deve sempre conseguire obbligatoriamente l'aggiornamento catastale così come disposto dalla vigente legislazione.

Qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione, corrispondente alla differenza tra gli oneri dovuti per la nuova destinazione e gli oneri riferiti alla precedente destinazione, entrambi determinati applicando le tariffe stabilite per la nuova costruzione e vigenti al momento della variazione

In termini di onerosità degli interventi edilizi realizzati su immobili esistenti e comportanti modifica della destinazione d'uso, risulta consolidato il principio che ne conferma l'applicazione anche nei casi privi di opere se ne consegue un aumento del *"carico urbanistico". Carico Urbanistico* inteso tanto come la necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione, quanto l'esigenza di utilizzare più intensamente quelli esistenti (cfr. sul punto Cons. Stato, Sez. VI, 7 maggio 2018, n. 2694).

Secondo la giurisprudenza consolidata, il cambio di destinazione d'uso di un immobile, ancorché compatibile con lo strumento di piano, ove intervenga tra categorie edilizie funzionalmente autonome integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, soggetta al regime oneroso indipendentemente dalla tipologia delle opere. Il cambiamento di destinazione d'uso è rilevante allorquando sussiste un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, qualificate sotto il profilo della differenza del regime contributivo in ragione dei diversi carichi urbanistici. Il mutamento di destinazione d'uso risulta pertanto oneroso *anche in presenza di una trasformazione edilizia che, indipendentemente dall'esecuzione fisica di opere, si rivela produttiva di vantaggi economici ad essa connessi, situazione che si verifica per il mutamento di destinazione o comunque per ogni variazione anche di semplice uso che comporti un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico" (Cons. Stato, Sez. IV, 03.09.2014, n. 4483)*

Pertanto gli interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da un gruppo omogeneo all'altro di cui all'art. 4 delle Definizioni e Disposizioni Comuni del P.G.T. si configurano quali

interventi di ristrutturazione edilizia e soggetti per quanto sopra detto alla corresponsione del contributo di costruzione relativo.

La lettura combinata dello stesso art.52 c.3 con il precedente art.43 della L.R.n.12/05, ovvero art.17 del D.P.R. n.380/01, relativamente all'esonero dal contributo di costruzione, determina in modo oggettivo che, comunque, l'intervento di ristrutturazione edilizia (comportante o meno la modifica della destinazione d'uso ovvero che venga realizzato con o senza opere edilizie) risulta soggetto al regime oneroso e non risulta tra quelli gratuiti ex lege.

Come noto il contributo di costruzione risulta costituito dalla somma del contributo relativo agli oo.uu. ed a quello relativo al costo di costruzione/smaltimento rifiuti e di sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. I due elementi hanno finalità diverse e metodi di calcolo specifici che si differenziano anche per singole tipologie di destinazione.

Lo stesso articolo 52, però, introduce *il principio del conguaglio* (eventuale) tra l'onerosità delle destinazioni (prima e dopo l'intervento) con determinazione del costo al valore tabellare previsto per la nuova realizzazione.

Relativamente alla parte riguardante il *costo di costruzione*, per gli interventi di ristrutturazione edilizia la normativa sopra riportata definisce in modo chiaro ed oggettivo la modalità di calcolo che così si differenzia:

per edifici residenziali, commerciali, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo:

rif. Art.48 c.6 il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni. L'applicazione delle percentuali della tabella avviene sul valore del computo metrico dell'intervento

per edifici produttivo/artigianali:

rif. Art.48 c.6 limitatamente alla relativa componente riferita all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, è dovuto in misura pari al 50 per cento del contributo stabilito per le nuove costruzioni. Come noto in luogo del costo di costruzione, per interventi produttivi/artigianali la norma prevede il contributo per lo smaltimento dei rifiuti con valori tabellari al mq. di slp.

Relativamente alla parte riguardante gli *oneri di urbanizzazione*, per gli interventi di ristrutturazione edilizia la normativa sopra riportata definisce la modalità di calcolo che così prevede:

rif. Art.44 c.8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la segnalazione certificata di inizio attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

Nel premettere quanto sopra ed in conformità con le disposizioni normative che non prevedono per l'intervento di ristrutturazione edilizia la gratuità (ma solamente riduzione del contributo di costruzione ma mai esonero dallo stesso), con l'applicazione del principio del conguaglio, si ritiene congruo, adeguato ed attinente al tema la seguente modalità di calcolo:

A. ristrutturazione edilizia **con cambio di destinazione d'uso entro 10 anni** successivi all'ultimazione dei lavori dell'intervento che ha definito la prima destinazione:

   contributo di costruzione:

oo.uu. determinati quale "eventuale" conguaglio degli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla differenza dei valori tabellari vigenti per le nuove realizzazioni relativi alla vecchia destinazione ed alla nuova destinazione (Nuova-Vecchia).

costo costruzione, determinato per tutti gli interventi esclusi quelli produttivi/artigianali in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato (computo metrico delle opere) al quale applicare le percentuali previste e comunque con totale non superiore al 50% del valore determinato per le nuove costruzioni. Per gli interventi produttivi/artigianali il contributo relativo allo smaltimento rifiuti, previsto in luogo del costo di costruzione, per le nuove realizzazioni viene ridotto del 50%.

B. ristrutturazione edilizia **con cambio di destinazione d'uso successivamente al periodo di 10 anni** dall'ultimazione dei lavori dell'intervento che ha definito la prima destinazione:

oo.uu. determinati quale "eventuale" conguaglio degli oneri di urbanizzazione corrispondenti alla differenza dei valori tabellari vigenti per le ristrutturazioni (nuove realizzazioni ridotti delle percentuali previste) relativi alla vecchia destinazione ed alla nuova destinazione (Nuova-Vecchia).

costo costruzione, determinato per tutti gli interventi esclusi quelli produttivi/artigianali in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato (computo metrico delle opere) al quale applicare le percentuali previste e comunque con totale non superiore al 50% del valore determinato per le nuove costruzioni. Per gli interventi produttivi/artigianali il contributo relativo allo smaltimento rifiuti, previsto in luogo del costo di costruzione, per le nuove realizzazioni viene ridotto del 50%.

Nelle tipologie sopra esposte risulta oggettivo come sarà nulla la componente del Contributo di Costruzione relativa al Costo di Costruzione nel caso di Intervento di Ristrutturazione Edilizia senza opere.

Le modalità sopra proposte sembrano rispondere in modo adeguato alla necessaria equità, congruenza e logicità che l'attività di determinazione dell'onerosità degli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia deve garantire e tutelare.

Nel caso di intervento su edificio esistente che modifica la destinazione d'uso, fatto salvo l'eventuale azzeramento della componente relativa al costo di costruzione in caso di assenza di opere edilizie, la modalità indicata garantisce e tutela l'applicazione del principio del conguaglio con utilizzo dei valori tabellari al nuovo nel caso di intervento nel breve periodo (entro 10 anni dall'ultimazione lavori della prima destinazione), ovvero con utilizzo dei valori ridotti (ristrutturazione) nel caso di intervento nel lungo periodo (successivamente a 10 anni dall'ultimazione lavori della prima destinazione). Tale modalità salvaguardia il principio logico in termini di rigenerazione urbana secondo il quale l'intervento realizzato nel lungo periodo risulti comunque meno oneroso, in termini di contributo connesso agli oneri di urbanizzazione, rispetto a quello realizzato nel breve periodo (il recupero di immobili vetusti e più vecchi comporta sicuramente in termini di rigenerazione urbana risultati più efficienti rispetto ad interventi su edifici recenti).

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire (rif. art.52 c.3-bis L.R. n.12/05).

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36, provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della l.r. 8/2013. (rif. art.52 c.3-ter L.R. n.12/05).

Destinazioni d'uso diverse all'interno dello stesso edificio.

Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione funzionale.