

Il contributo di costruzione scatta se la modifica (anche senza opere) incide sul carico urbanistico

Il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, non è, di per sé, esente dal contributo di costruzione. Secondo la giurisprudenza è un intervento urbanisticamente rilevante (e quindi soggetto a oneri) se interessa categorie autonome dal punto di vista urbanistico, ma con diverso regime contributivo. Ad esempio dall'abitativo al terziario

DI SILVIO E MATTEO REZZONICO



Anche senza opere edilizie, non è detto che il cambio di destinazione d'uso di un immobile possa considerarsi esente dal pagamento del contributo di costruzione. La giurisprudenza ha, infatti, precisato che il mutamento di destinazione è comunque urbanisticamente rilevante (e pertanto soggetto al versamento di oneri) quando il passaggio avviene fra categorie autonome dal punto di vista urbanistico, aventi diverso regime contributivo.

Tutto dipende dalla variazione o meno del carico urbanistico sugli standard edilizi. Che, in certi

casi, ad esempio con il passaggio di funzione di un fabbricato da residenziale a commerciale e terziario, può essere non indifferente.

I CHIARIMENTI GIURISPRUDENZIALI

La giurisprudenza ha sancito come, qualora sussista una variazione tra due categorie funzionalmente autonome, ma non omogenee, come ad esempio da uso abitativo a terziario, è necessario il pagamento di oneri di urbanizzazione. Il Tar di Napoli parla, nello specifico, di modificazione edilizia suscettibile di incidere sul carico urbanistico e

avente carattere oneroso (sentenza n. 4442 del 7/11/2012). Dal canto suo, il Tar Lombardia specifica che, anche quando le modifiche – essendo senza opere – non sono soggette a preventivo titolo edilizio, ciò non comporta automaticamente la gratuità dell'operazione (sentenza 1787/2010).

LE CATEGORIE

Ma come si fa a individuare le categorie? La risposta è semplice. Le categorie sono quelle individuate dalla Regione e dai piani regolatori comunali. In linea di principio, sono rilevanti ai fini urbanistici quelle che hanno standard diversi nelle dotazioni di parcheggi, infrastrutture, strade, fogne o altre opere di urbanizzazione. Significa, ad esempio, che il passaggio da un'abitazione a uno studio professionale, effettuato senza opere, deve ritenersi ammesso, ma è oggetto di un aggravio di costi definiti dal Comune di appartenenza e determinato dall'incremento del fabbisogno di servizi.

GLI EFFETTI SULLE AREE

Occorre poi distinguere tra mutamenti d'uso che comportano l'adeguamento della dotazione di aree a standard e mutamenti che non lo richiedono. L'articolo 32, comma 1 lettera a), del Testo unico dell'edilizia ricomprende nella nozione di "variazioni essenziali" ai progetti approvati, i mutamenti di destinazione d'uso che implicano la variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968. La giurisprudenza ha successivamente precisato che, ogni volta ci sia il passaggio da una categoria edilizia a un'altra, seppur senza opere, debba essere verificata la compatibilità d'uso e la dotazione degli standard urbanistici. Si parla essenzialmente di trasformazione edilizia quando essa produca vantaggi economici all'utilizzatore del bene, anche senza esecuzione di opere (Consiglio di Stato, sezione IV, 14/10/2011, n. 5539 ed anche Tar Lombardia, Milano, sentenza n. 468 dell'11/02/2011).

Il Dm 1444/1968 specifica all'articolo 3 che, per gli insediamenti residenziali, sono fissati come limite inderogabile, 18 mq per abitante, da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. In particolare destina 2,50 mq ad aree per parcheggi.

Specifica inoltre che, assumendo 25 mq di servizi per ogni abitante insediato o da insediare, sono da considerarsi eventualmente maggiorati di una

quota non superiore a 5 mq, le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze, come negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali ecc.

Non sempre viene effettuata la maggiorazione per servizi. In molti casi la superficie da assegnare come standard urbanistici, viene determinata in funzione dell'edificio considerato nel suo complesso, in relazione alla funzione principale, ad esempio residenziale. Se l'immobile fosse a destinazione prevalentemente terziaria, si incorrerebbe nel pagamento di un contributo maggiore e in una percentuale incrementata di aree per servizi.

Secondo il Tar di Milano (sentenza n. 2272 del 10/10/2013) se con il cambio di destinazione, attuato dopo un certo periodo dalla fine lavori, viene prodotto un aggravio del carico urbanistico, è più corretto determinare il nuovo fabbisogno, in riferimento anche a quelle porzioni di edificio che, seppur destinate dall'inizio a una funzione analoga alla

nuova, erano state considerate funzionalmente identiche al resto dell'edificio, in virtù della destinazione prevalente indicata nel titolo edilizio. Sostanzialmente se un privato deve concorrere al pagamento di maggior carico urbanistico, determinato dal mutamento della destinazione, anche le unità con funzione identica, che inizialmente avevano ricevuto un trattamento di favore, devono aggiornare il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

A Potenza invece, nel caso specifico di cambio di destinazione da abitazione a esercizio commerciale, non si è tenuti al pagamento del contributo di costruzione, quando esso sia avvenuto senza opere edili e in una zona già completamente urbanizzata, nella quale lo strumento urbanistico vigente, consenta la realizzazione sia di abitazioni che di negozi (Tar di Potenza sentenza n. 509 del 26/11/2013).

LE NORME DEI PRG E DEI PGT

È suggeribile in ogni caso, prima di procedere, confrontarsi con il proprio Comune di residenza e consultare le norme attuative del Prg o Pgt, per verificare se il cambio di destinazione d'uso sia subordinato al pagamento di oneri. Cambiano infatti sia a livello regionale che comunale le modalità, la tipologia di pratica e i parametri urbanistici prescritti per ogni singolo lotto. A livello territoriale infatti, la quantità minima di spazi da destinare a servizi, quindi anche a parcheggio, può subire delle variazioni a seconda della zona territoriale omogenea del

TAR LATINA

Se il Prg prevede la zonizzazione delle aree, per la modifica serve la concessione edilizia

TAR POTENZA

Gratis il passaggio al non residenziale se è senza opere e in area già urbanizzata

piano regolatore in cui si interviene. Ad esempio, nella zona A, di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, l'amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità di assicurare gli standard minimi per mancata disponibilità di aree idonee, per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia della zona stessa, deve precisare come debbano essere altrimenti soddisfatti (Dm 1444/1968 specifica all'art. 4).

Il Tar di Latina specifica a questo proposito che, qualora il Comune sia dotato di Prg e relativi strumenti attuativi, che prevedano la zonizzazione

delle aree, le modifiche di destinazione d'uso sono subordinate al rilascio di concessione edilizia, la cui mancanza rende illegittima la variazione (Tar di Latina sentenza n. 91 dell'8/02/2012).

Il cambio di destinazione deve sostanzialmente essere normato e controllato dagli enti locali, nell'ottica di assicurare il corretto e ordinato assetto del territorio, onde evitare pregiudizievoli modificazioni degli equilibri prefigurati dagli strumenti urbanistici (Tar di Salerno, sentenza n. 580 dell'8/03/2013). ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA

REAL ESTATE

NOVITÀ

REAL ESTATE

Collana a cura di Oliviero Tronconi



Valerio F. F. F.

Il rating dell'involucro edilizio

La misurazione delle prestazioni tecnologiche

GRUPPO 24 ORE

Bent Stabili Italy

Clusti.Tec

IL RATING DELL'INVOLUCRO EDILIZIO

di V. Puglisi

Il rating dell'involucro edilizio rappresenta un sistema analitico attraverso il quale si vanno ad approfondire gli elementi che concorrono a identificare oggettivamente il livello di "qualità" di un involucro edilizio.

Lo scopo è quello di supportare la progettazione dei sistemi di chiusura verticale andando a esplicitare se effettivamente un intervento di valorizzazione possa o meno essere funzionale dal punto di vista tecnologico.

Il sistema di rating permette di avere un punteggio complessivo, espresso in centesimi, che classifica il livello di "qualità" dell'involucro edilizio evidenziando i miglioramenti/peggioramenti ottenibili a seguito degli interventi di valorizzazione.

Pagg. 208 – € 35,00

Il prodotto è disponibile anche nelle librerie professionali

Trova quella più vicina all'indirizzo

www.librerie.itsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE