



CITTÀ DI NOTO

Patrimonio dell'Umanità
(Provincia di Siracusa)



3° SETTORE – Lavori Pubblici, Urbanistica e Tutela del territorio
SERVIZIO 2 – URBANISTICA

CHIARIMENTI E DIRETTIVE IN MATERIA URBANISTICA

- **DIRETTIVA PER CALCOLO DEL CONTRIBUTO DOVUTO NEL CASO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

Premesso l'articolo del Sole 24 Ore - Simone Pisani del 14 ottobre 2013, che integralmente si riporta, il cambio d'uso può far scattare il pagamento:

“Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile può risultare oneroso. La quantificazione dipende da una serie di fattori di natura urbanistica.

La disciplina del mutamento d'uso, a livello nazionale, è principalmente contenuta nell'articolo 10 del Dpr 380/2001 (Testo unico edilizia), che tuttavia affida alle Regioni il compito di stabilire quali mutamenti d'uso, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività. Le Regioni, a loro volta, normalmente demandano l'identificazione delle specifiche ricadute delle singole tipologie di mutamento d'uso agli strumenti urbanistici comunali.

In materia, interviene, anche, l'articolo 19 dello stesso Dpr che, con riguardo alle opere non destinate alla residenza, specifica che, qualora la loro destinazione d'uso venga modificata nei dieci anni successivi alla fine dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, calcolata al momento della variazione.

La materia non ha, dunque, una disciplina unitaria sull'intero territorio nazionale. Comunque, l'evoluzione giurisprudenziale consente di individuare alcuni principi consolidati.

Innanzitutto, il mutamento d'uso di un fabbricato in favore di una determinata destinazione è ammesso solo se questa rientra in quelle consentite per l'area dallo strumento urbanistico generale: prima di procedere ad un cambio d'uso occorre, quindi, verificare la compatibilità della funzione rispetto alla regolamentazione comunale.

Per quanto attiene al profilo economico, il mutamento sarà oneroso se c'è passaggio tra categorie urbanistiche funzionalmente autonome, sia che si tratti di mutamenti d'uso con opere, sia che si tratti di mutamenti senza opere.

Come recentemente ribadito dalla giurisprudenza, infatti, il fondamento del contributo di urbanizzazione non consiste nel titolo edilizio in sé, ma nella necessità di ridistribuire i costi sociali delle opere di urbanizzazione su quanti ne beneficiano, con la conseguenza che, nel caso di modificazione della destinazione d'uso cui si correla un maggiore carico urbanistico, è integrato il presupposto per il pagamento della differenza tra gli oneri dovuti per la destinazione originaria e quelli, se più elevati, dovuti per la nuova destinazione (Consiglio di Stato, sentenza 30 agosto 2013, n. 4326).

Alla luce di questo principio, un cambio d'uso, ancorché senza opere, che determina un maggior carico urbanistico, può configurare il presupposto per il pagamento del contributo con conseguente necessità di pagare la differenza tra gli oneri di urbanizzazione già corrisposti e quelli, se più elevati, dovuti per la nuova destinazione.

Il mutamento d'uso può, inoltre, implicare l'adeguamento della dotazione di aree a standard. La

giurisprudenza ha ritenuto legittima la disposizione di uno strumento urbanistico che condiziona i cambi d'uso con opere alla cessione o alla monetizzazione delle aree a standard aggiuntive (Tar Lombardia, sentenza 22 luglio 2010, n. 3256).

VISTO l'art. 23-ter che integralmente si riporta:

Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

(articolo introdotto dall'[art. 17, comma 1, lettera n\), legge n. 164 del 2014](#))

1. 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 sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile (superata da diverse sentenze, che affermano il principio che ogni singola destinazione paga per l'importo corrispondente: se un fabbricato contiene una porzione destinata a locale commerciale ed un'altra parte destinata a civile abitazione, gli oneri di ogni singola porzione vanno determinati con i valori unitari corrispondenti)

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito (senza pagamento di oneri concessori, salvo il costo di costruzione).

Visto l'articolo 9 della L.R. 16/2016 pubblicata sul Suppl. ord. alla GAZZETTA UFFICIALE DELLA REGIONE SICILIANA (p. I) n. 36 del 19-8-2016 (n. 29)

Art. 9.-Recepimento con modifiche dell'articolo 19 -'Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione. La incidenza di tali opere è stabilita con delibera del consiglio comunale in base a parametri definiti con i criteri di cui all'articolo 7 nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 7, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi 1 e 2 nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 8 venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Visto l'articolo 24 della L.R. 16/2016

Art. 24. - Definizione di carico urbanistico

1. Il "carico urbanistico" è il carico derivante da interventi edilizi rapportati agli standard ovvero alle destinazioni fissate dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

2. L'aumento del carico urbanistico si verifica qualora la modifica delle destinazioni d'uso sia incompatibile

con le destinazioni previste dallo strumento urbanistico comunale per le singole zone omogenee ovvero nel rispetto delle norme di settore. Le relative norme d'attuazione prescrivono le specifiche destinazioni ammissibili e tra loro compatibili per ogni singola zona. (Trova logica applicazione solo se correlato all'articolo 26 seguente)

Visto l'articolo 26 della L.R. 16/2016 - Cambi di destinazione d'uso

1. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.

Premesso quanto sopra

SI DISPONE

1. Non dà luogo al mutamento della destinazione d'uso il passaggio da una destinazione accessoria ad una destinazione principale – purché nella stessa categoria, in questo caso non si pagano gli oneri di urbanizzazione, ma solamente il costo di costruzione (sottraendo l'onere corrispondente alla destinazione accessoria all'onere intero afferente alla destinazione principale (es. un vano considerato non abitativo/retrobottega, valutato prima al 60 %, che passa ad abitativo/locale di vendita).

2. Il contributo dovuto per il cambio di destinazione d'uso, senza opere edilizie, è commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione, si procede nel seguente modo:

a) calcolo oneri concessori come nuova costruzione (utilizzando l'importo totale della tabella "A") in base alla nuova destinazione d'uso;

b) calcolo oneri concessori come nuova costruzione (utilizzando l'importo totale della tabella "A") in base alla vecchia destinazione d'uso;

c) l'importo da versare è corrispondente alla differenza tra l'importo al punto a) con quello calcolato al punto b). Non è previsto rimborso, nel caso di differenza negativa.

3. Nel caso il cambio di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie, al contributo di cui al precedente comma 2 si somma il contributo dovuto per l'intervento edilizio, nella misura del 5 % del computo metrico redatto e firmato dal progettista o nel caso di intervento sull'intera superficie dalla tabella alla legge 10/77.

4) Nel caso di cambio di destinazione di fabbricati realizzati prima del 1976, di cui all'art. 26 LR 16/2016 , gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione sono dovuti per intero con riferimento alla nuova destinazione, senza alcuna sottrazione di eventuali oneri già versati.

Noto 28/4/2017

Il Dirigente del Settore III
Ing. Giuseppe Favaccio

Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

Categoria funzionali, art. 23 ter, valide per la Regione Sicilia

a) residenziale;

a-bis) turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale;

c) commerciale;

d) rurale.

Destinazioni d'uso:

Per ognuna delle categorie funzionali sopraindicate vengono elencate le diverse destinazioni d'uso:

- Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione a) residenziale sono le seguenti: abitazioni mono e plurifamiliari, abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni.
- Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione a-bis) turistica sono le seguenti: alberghi, residence, ostelli e tutte le attività indicate nel D. Assessorato Turismo Regione Sicilia, turismo rurale;
- Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione b) produttiva e direzionale sono le seguenti:
tutti gli interventi richiesti da coloro che sono iscritti alla camera di commercio con la qualifica di artigiano, attività produttive industriali ed artigianali, laboratori di ricerca e attività artigianali compatibili con la residenza; sedi di associazioni varie, scuole private, sedi per attività culturali private, attrezzature private per lo sport e il tempo libero ed uffici, studi professionali, uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
- Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione c) commerciale sono le seguenti: strutture di vendita al dettaglio; strutture di vendita all'ingrosso, sale giochi, locali per il pubblico spettacolo e bevande; pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti;
- Le destinazioni d'uso comprese nella classe di destinazione d) rurale sono le seguenti: l'abitazione in zona agricola, la residenza dell'imprenditore agricolo e le attività agrituristiche, attività agricole anche in serra, allevamento di bestiame e custodia di animali e relative strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda.

- **INTERVENTI EDILIZI GRATUITI**

Gli interventi edilizi minori sono gratuiti. Per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili non viene richiesto il contributo di costruzione.

Mentre la nuova costruzione produce, sempre, un incremento del carico urbanistico sull'area di intervento ed è quindi un intervento oneroso.

Ma non è il solo titolo edilizio a distinguere i lavori soggetti al contributo da quelli esenti.

Di recente, infatti, sono stati considerati onerosi anche gli interventi che comportano un aumento delle superfici utili di calpestio (Corte di giustizia amministrativa sentenza 5 settembre 2013, n. 741) pur in assenza di aumento di cubatura (Consiglio di Stato, Sez. V, n. 999/1999).

L'articolo 16 del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) precisa che per il rilascio del permesso di costruire l'interessato è tenuto a versare all'amministrazione comunale un contributo di costruzione che si compone di due voci, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione.

Attraverso la quota degli oneri di urbanizzazione del contributo di costruzione, il titolare del permesso di costruire è chiamato a partecipare ai costi sociali delle opere di urbanizzazione, le quali, quindi, si ridistribuiscono e gravano su coloro che beneficeranno delle utilità del nuovo intervento.

La quota per costo di costruzione si giustifica per l'aumentata capacità contributiva del titolare.

C) GLI INTERVENTI A PAGAMENTO

L'onerosità del titolo abilitativo va ravvisata ogniqualvolta un nuovo intervento edilizio produca un aggravio del carico urbanistico sul territorio. È quindi il caso delle ristrutturazioni mediante demolizione e ricostruzione: questi interventi, portando alla definizione di un bene nella sostanza nuovo, producono di regola un incremento del carico urbanistico pari a quello delle nuove costruzioni (Tar Lombardia, Sezione II, n. 4455/2009).

Il tipo di permesso necessario per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione non incide sull'obbligatorietà del contributo: esso dovrà, quindi, essere corrisposto anche se la ristrutturazione è soggetta a semplice Scia.

D) I LAVORI GRATUITI

Sono gratuiti gli interventi minori, quali le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di risanamento conservativo. Le modifiche interne ad unità abitative, come apertura di porte interne o spostamento di pareti, sono in particolare gratuite sempre che non comportino la modifica dei parametri urbanistici quali la superficie utile.

Inoltre, secondo il Testo unico il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi da realizzare in zona agricola, funzionali alla conduzione del fondo e alle esigenze dell'imprenditore agricolo.

Tra le fattispecie gratuite, poi, l'articolo 17 annovera gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento di edifici unifamiliari (prima abitazione), in misura non superiore al 20%.

Sul punto l'interpretazione giurisprudenziale è fortemente restrittiva: sono stati considerati onerosi, infatti, gli interventi su immobili familiari destinati allo svolgimento di attività produttive o con destinazione mista abitativa e produttiva, **come i bed & breakfast**: in questi casi, la giurisprudenza vi ha scorto un fine di lucro incompatibile con lo scopo della norma che tende - tramite la gratuità - a favorire il miglioramento delle esigenze abitative dei nuclei familiari (Tar Marche, sezione I, sentenza 10 maggio 2012, n. 310; Tar Campania sezione I, sentenza 8 gennaio 2013, n. 25).

Il contributo dovuto è a pari al 5 % del computo metrico, nella misura minima di € 500,00, anche in assenza di opere.

Per tutti i casi in cui viene presentato un computo metrico, esso deve essere accompagnato da perizia asseverata., ovvero il perito abilitato (tecnico iscritto al proprio Albo professionale) sottoscrive la propria perizia confermandone la certezza dei contenuti "sotto la propria personale responsabilità" e attestandone, con un'apposita dichiarazione riportata nella perizia stessa, la veridicità; egli risponde, così, penalmente per eventuali falsi ideologici, oltre che materiali, in essa contenuti.

E) LE PISCINE

La piscina incide su quello che è il numero della caratteristica determinata secondo il D.M. 10-5-1977, art.7 punto 4, ai fini del calcolo del C.C., con un incremento del 10 % del costo di costruzione dell'intero intervento:

La tesi secondo cui le piscine sarebbero edificabili a titolo gratuito, ossia senza pagamento del costo di costruzione, discendeva dall'articolo 7 del D.L. 9/82, che prevedeva la gratuità del titolo abilitativo necessario per l'edificazione delle pertinenze.

Si trattava, però, di una tesi diffusasi nell'ambito di una ridotta giurisprudenza formatasi nell'immediatezza dell'emanazione del predetto decreto e che, ovviamente, si fondava su una presupposta natura pertinenziale delle piscine di dimensioni inferiori ad 80 mq.

Ciò premesso, però, v'è da dire che già quando era ancora vigente il D.L. 9/82 si era affermato un nuovo orientamento giurisprudenziale che, escludendo la natura pertinenziale delle piscine, negava la gratuità del relativo titolo autorizzatorio.

Ad oggi, con l'entrata in vigore del DPR 380/01 e con la conseguente abrogazione dell'articolo 7 del D.L. 9/82, non vige più alcuna norma

che stabilisce la gratuità del titolo abilitativo richiesto per la realizzazione delle opere pertinenziali.

Gli unici casi di esenzione, infatti, sono disciplinati dall'articolo 17 del DPR 380/01 e tra essi non v'è alcun riferimento né alle pertinenze,

né tantomeno alle piscine.

Per cui, ammesso e non concesso che si continui a ritenere pertinenza la piscina, il contributo di costruzione è comunque dovuto.

Quindi se la piscina viene realizzata contestualmente al fabbricato si applica l'art. 7 punto del D.M-801/1977. Lo stesso criterio si applica per piscine di superficie superiore ad 80 mq..

Nel caso piscina inferiore ad 80 mq., pertinenza di costruzione già realizzata, è dovuto il contributo fisso di € 500.00.