

Foggia, lì 13.07.2017

Prot. n. XXX/17

AL GEOM. XXX

Oggetto: Determinazione contributo di costruzione per mutamento di destinazione d'uso.
Richiesta parere.

Il geom. XXX, iscritto al n° XXX dell'Albo di questo Collegio, con nota del 03.07.2017, inviata via e-mail e acquisita al prot. n° XXX, di questo Ufficio, ha chiesto parere di merito in ordine alla corretta determinazione del contributo di costruzione (incidenza degli oneri di urbanizzazione e contributo in base al costo di costruzione), di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, per un intervento edilizio relativo al mutamento di destinazione d'uso di un immobile sito nel Comune delle Isole Tremiti.

Prima ancora di affrontare la questione per cui viene richiesto il parere a questo Ente, cogliamo l'occasione per evidenziare che l'argomento dei cambi di destinazione d'uso, ancorché accompagnate da opere edilizie, ha sempre rappresentato aspetti problematici, per non aver mai il legislatore chiarito quale fosse l'esatta qualificazione tecnico-giuridica di questa tipologia di intervento, generando così un vuoto normativo che ha dato luogo ad un rilevante contenzioso tra la P.A. e il cittadino. A questo vuoto normativo ha sopperito in parte la giurisprudenza, sia ordinaria che amministrativa, il cui orientamento, quasi sempre ondivago, ha acuito i dubbi e le incertezze.

Di recente la Cassazione penale, con la sentenza n° 6873/2017 ha stabilito il principio secondo cui «il mutamento di destinazione d'uso di un immobile con opere edilizie ... configura in ogni caso un'ipotesi di ristrutturazione edilizia secondo la definizione fornita dall'articolo 3 c. 1 lettera d) del T.U. edilizia ... in quanto l'esecuzione dei lavori, anche se di entità modesta (non ha rilievo l'entità delle opere eseguite) porta sempre alla creazione di “un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente”. Dello stesso



avviso è la Delibera di G.R. n° 6320 del 13.11.89, la quale stabilisce che, quando l'intervento di conversione d'uso richiede l'esecuzione di opere edilizie, esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione.

Ultimamente il legislatore statale con il D.L. 133/2014, convertito nella L. 164/2014 (c.d. sblocca Italia), è intervenuto con una modifica al DPR 380/2001, introducendo l'art. 23-ter, che stabilisce quali sono i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso devono considerarsi urbanisticamente rilevanti, individuando così cinque categorie funzionali, stabilendo che il passaggio da una all'altra di queste categorie, dà luogo a mutamento rilevante della destinazione d'uso.

Entrando nel merito della problematica posta all'attenzione di questo Collegio, relativa alla determinazione del contributo di costruzione, è bene precisare che nella nostra regione, la norma di riferimento s'identifica con le leggi regionali n.6 del 12.02.79 e n. 66 del 31.10.79, coordinate con la L.R. di modifica n.53 del 03.06.85 (pubblicata sul BURP n. 79, suppl. del 12.06.85).

L'art. 32 di questa legge, al comma 2, stabilisce che nei casi di modifica della destinazione d'uso, il contributo per la concessione è pari alla **differenza tra le misure corrispondenti alla nuova destinazione e alla vecchia**, calcolate distintamente per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'allegata **tabella B/1**, definisce il costo base per opere di urbanizzazione primaria e secondaria riferito al metro quadrato di superficie come determinata in base all'art. 33, per le costruzioni **residenziali, commerciali e direzionali**; mentre la successiva **tabella B/2** (costo opere di urbanizzazione per impianti turistici) alla lettera A) - alberghi e pensioni, così recita: "le concessioni relative a costruzioni destinate ad **alberghi o pensioni** sono soggette a contributi pari a quelli relativi ad **edifici residenziali**". Il legislatore regionale ha in questo modo equiparato il costo base per opere di urbanizzazione primaria e secondaria delle seguenti destinazioni: **residenziali, commerciali, direzionali, turistico ricettiva (alberghi e pensioni)**.

Il criterio in base al quale viene determinato il contributo di urbanizzazione (primaria e secondaria), cambia però a seconda delle destinazioni d'uso degli immobili. Infatti, secondo il successivo articolo 33, per le **residenze** il riferimento è alla **superficie totale (St)**, data dalla somma della superficie utile abitabile (Sua) e del 50% della superficie destinata alle pertinenze (Sp); mentre per le costruzioni **commerciali e**



direzionali e per gli impianti turistici, gli oneri sono calcolati al metro quadrato (mq) di **superficie lorda complessiva di pavimento**, compresi i piani seminterrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea.

Pertanto, in applicazione del succitato art. 32, **(che prevede la differenza tra le misure corrispondenti alla nuova destinazione e alla vecchia)**, nel caso de quo, non vi è alcun maggiore costo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria tra la nuova (residenza) e la vecchia (albergo) destinazione. Semmai la differenza va calcolata solo sulle superfici, tenuto conto che per le residenze il parametro di calcolo è la **superficie totale ($St = Su + 50\% Sp$)**; mentre per gli alberghi è la **superficie lorda complessiva di pavimento (Slp)**. Cosicché, nel nostro caso essendo la superficie lorda di pavimento (per l'albergo), maggiore della superficie totale (per la residenza), non vi è alcuna differenza da calcolare anche in termini di superficie.

Il criterio di calcolo adottato dal legislatore regionale è condivisibile, per una ragione molto semplice. Tra le due destinazioni non vi è aumento del carico urbanistico inteso come fabbisogno di dotazioni territoriali (infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici, ecc) di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Nel caso in questione, infatti, il fabbisogno di standards urbanistici tra la destinazione alberghiera e quella residenziale varia ma non in aumento, ciò in quanto un'attività alberghiera presuppone un maggior fabbisogno di standards rispetto ad un insediamento residenziale e quindi un reperimento senz'altro maggiore di dotazioni territoriali.

Per quanto riguarda invece il contributo commisurato al costo di costruzione, esso è determinato periodicamente dalle regioni, con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g), 1° comma dell'art. 4, della legge 457/1978 (cfr. art. 16, comma 9, DPR 380/2001). La Regione Puglia, con la delibera di G.R. n° 766/2010 (ultimo aggiornamento), ha stabilito come costo base per nuova edificazione (C.B.N.), l'importo di €/mq. 723,72; mentre per il recupero del patrimonio edilizio esistente, costo base recupero primario (C.B.P.), l'importo di €/mq. 433,74. Nel caso di interventi su edifici esistenti, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi (art. 16, comma 9, DPR 380/2001).

L'art. 36 della legge regionale n. 53/85, al 1° comma, ha fissato nella misura del 5% il contributo afferente il costo di costruzione nei Comuni della Puglia.



Lo stesso art. 36, al comma 2, ha disposto che per le attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo afferente il costo di costruzione viene determinato dal Consiglio comunale ai sensi dell'art. 10 della L. 10/77 (ora DPR 380/2001), applicando al costo documentato di costruzione (che si ricava da un computo metrico estimativo) un'aliquota compresa fra il 5% ed il 10% da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività.

Si può in conclusione affermare che il cambio d'uso da alberghiero a residenziale, sconta il solo versamento del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolato con le modalità innanzi esposte (5% del costo documentato di costruzione).

Tanto si doveva in risposta al parere richiesto.

Il Consigliere responsabile
F.to Geom. Giovanni de Martino



Il Presidente
F.to Dott. Geom. Leonardo Pietrocola



Via Sant'Alfonso de' Liguori 155/E - 71121 Foggia
tel e fax. 0881-726651 C.F. 80001780719
<http://foggia.geometriapulianet.it> - colgeom@tiscalinet.it