

Torino lì, 03/01/2013

OGGETTO: Legge regionale 19/1999. Richiesta di parere.

Con la nota n. 2703 del 19/12/2012, pervenuta il 27/12/2012 viene rivolto quesito per conoscere le modalità di applicazione del contributo di costruzione in caso di mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti.

Con l'entrata in vigore della legge regionale 19/99 gli interventi edilizi accompagnati da mutamento di destinazione d'uso (m.d.u.) devono essere in ogni caso assoggettati a titolo abilitativo.

In sintesi il quadro legislativo prevede sull'argomento le seguenti fattispecie:

- m.d.u. senza opere edilizie relativo ad unità immobiliari non superiori a 700 metri cubi non è soggetto a titolo abilitativo (primo comma, lettera a), art. 48, l.r. 56/77).
- m.d.u. anche senza opere con passaggio da una ad altra categoria di cui all' art. 8, lettere a), b), c), d), e), f) della legge regionale 19/99 è soggetto a titolo abilitativo oneroso.

La legge stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso è oneroso nel caso in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al primo comma dell'articolo 8 e che l'onerosità è costituita dal conguaglio tra gli oneri di urbanizzazione dovuti per la nuova destinazione e quelli dovuti per la destinazione in atto; il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo. Si intende così limitare, in caso di mutamento d'uso senza opere, il contributo ai soli oneri escludendo la quota relativa al costo di costruzione. La disposizione deriva dal considerare il costo di costruzione come un tributo da corrispondere in base al valore delle opere edilizie da realizzare e gli oneri come un contributo alle spese di urbanizzazione legate alla variazione del carico urbanistico.

E' evidente la destinazione d'uso in atto debba essere tale escludendo edifici che richiedano la demolizione e la successiva ricostruzione.

In caso di mutamento di destinazione d'uso con realizzazione di opere edilizie, in assenza di precise disposizioni legislative, si ritiene che vadano applicati a titolo di contributo di concessione gli oneri previsti per il cambio d'uso senza opere e, ottenuta la nuova destinazione, gli oneri ed il costo di costruzione (se dovuto) relativi al tipo di intervento in progetto. Tale modo di procedere apparentemente sembra introdurre una doppia imposizione del contributo, ma è corretto sotto il profilo dell'equità, in quanto se il contributo fosse applicato al solo intervento edilizio non verrebbe in alcun modo considerato il mutamento di destinazione d'uso e viceversa.

Pertanto, in sintesi:

- 1) **concessione edilizia per m.d.u. senza opere: sono dovuti gli oneri se il conguaglio è positivo;**
- 2) **concessione edilizia per m.d.u. con opere: sono dovuti gli oneri come al punto 1) nonché gli oneri ed il costo di costruzione, se dovuto, relativi alla tipologia di intervento edilizio in progetto.**

Il Responsabile di Posizione A.P.
Geom. Aldo Tricca

