



21134

26 APR. 2019

Città di Modica

VI SETTORE

Urbanistica – Centro Storico

S.U.A.P. – U.N.E.S.C.O.

www.comune.modica.gov.it

DIRETTIVA N. 03/2019

A tutti i tecnici dell'edilizia privata e del SUAP

LORO SEDI

Oggetto: Titolo edilizio necessario per l'esecuzione di mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (**Art. 23-ter. DPR 380/2001**) e oneri di costruzione relativi.

INDICE

A. LA DESTINAZIONE D'USO	2
ART. 23-TER DPR 380/01: MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE	2
B. RIFERIMENTI NORMATIVI	3
ART. 3 DPR 380/2001 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI (RECEPITO DINAMICAMENTE DALL'ART. 1 DELLA L.R. 16/2016).....	3
ART. 3 L.R. 16/2016 – RECEPIMENTO CON MODIFICHE DELL'ARTICOLO 6 "ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA" DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380	5
ART. 5. LR. 16/2016: RECEPIMENTO CON MODIFICHE DELL'ARTICOLO 10 'INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380 5	
ART. 10. L.R. 16/2016 - RECEPIMENTO CON MODIFICHE DELL'ARTICOLO 22 'SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ' DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380	5
ART. 22 DPR 380/01 - INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ	5
C. IL TITOLO EDILIZIO NECESSARIO	6
D. GLI ONERI DI COSTRUZIONE	6
E. ESEMPIO DI CALCOLO	8
F. LA GIURISPRUDENZA	8
G. CONCLUSIONI	9
H. DISPOSIZIONE PER GLI UFFICI	10

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

preMESSo:

Che vengono sottoposte per la valutazione di Permessi di costruire, Segnalazioni e Comunicazioni, problematiche relative a mutamenti di destinazione d'uso di unità immobiliari, o più raramente di intere unità edilizie, per i quali sorgono dubbi sia per individuare il titolo edilizio necessario che gli eventuali oneri di costruzione da corrispondere,

che, al fine di evitare disparità di valutazione e di trattamento per casi simili e/o dubbi interpretativi che, oltre ad appesantire i procedimenti e determinare inutili perdite di tempo, possono ingenerare contenziosi, si ritiene opportuno definire alcune regole esemplificative da porre alla base dell'istruttoria delle pratiche in cui si prevedono mutamenti di destinazione d'uso.

A. LA DESTINAZIONE D'USO

Lo strumento urbanistico vigente in questo comune definisce le destinazioni d'uso ammissibili in relazione alla zonizzazione urbanistica del territorio comunale, effettuata sulla base dei contenuti della vigente legislazione ed in particolare, per quanto attiene alle destinazioni di zona, sulla base dei contenuti del D.M. 2/4/1968;

l'art. 23 ter del DPR 380/2001, recepito dinamicamente dall'art. 1 della L.R. 16/2016, ha affrontato il tema del mutamento delle destinazioni d'uso aventi rilievo urbanistico. Esso recita testualmente:

ART. 23-TER DPR 380/01 - MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

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.*

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.*

Il superiore articolo nel definire le destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, stabilisce solo che "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."

Nulla stabilisce, in maniera esplicita, circa il titolo edilizio necessario per poter effettuare il mutamento di destinazione, ¹ nè sulla necessità o meno di dover corrispondere oneri di costruzione.

¹ *Se l'unico titolo edilizio fosse il permesso di costruire, sarebbe stato sufficiente aggiungere che il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è sempre soggetto al permesso di costruire, oppure inserire questa fattispecie tra quelle per cui occorre il permesso di costruire (all'art. 10 dpr 380,- art. 5 L.R. 16/2016).*

l'articolo in argomento si riferisce sia

- all'immobile (inteso, come edificio nel suo insieme= unità edilizia) che
- alla singola unità immobiliare

B. RIFERIMENTI NORMATIVI

Per poter valutare al meglio quale deve essere il titolo edilizio necessario e gli eventuali oneri da corrispondere si riportano di seguito i principali riferimenti normativi che possono aiutare a chiarire la problematica:

ART. 3 DPR 380/2001 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI (RECEPITO DINAMICAMENTE DALL'ART. 1 DELLA L.R. 16/2016)

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

- a) **"interventi di manutenzione ordinaria"**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e **non comportino modifiche delle destinazioni di uso**. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;
- c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**, gli interventi edilizi rivolti a **conservare** l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, **ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi**. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. *(lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017)*
- d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; *(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)*
- e) **"interventi di nuova costruzione"**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto

alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; (punto da ritenersi abrogato implicitamente dagli artt. 87 e segg. del d.lgs. n. 259 del 2003)

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore; *(punto modificato dall'art. 52, comma 2, legge n. 221 del 2015)*

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato;

f) "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490. *(ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)*.

ART. 3 L.R. 16/2016 – RECEPIMENTO CON MODIFICHE DELL'ARTICOLO 6 "ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA" DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380

1. Fatte salve le prescrizioni delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico nonché delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, della vigente normativa regionale sui parchi e sulle riserve naturali e della normativa relativa alle zone pSIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1.

ECC. ECC.

ART. 5. LR. 16/2016: RECEPIMENTO CON MODIFICHE DELL'ARTICOLO 10 'INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e **sono subordinati a permesso di costruire**:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della **destinazione d'uso** nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;

d) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

..... omissis

ART. 10. L.R. 16/2016 - RECEPIMENTO CON MODIFICHE DELL'ARTICOLO 22 'SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ' DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380

1. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 3 e 5 che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

..... OMISSIS ...

ART. 22 DPR 380/01 - INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ²

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

(comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

² Questo articolo della norma nazionale modificato in data successiva alla L.R. 16/16, si riporta in quanto esplicita gli interventi che implicitamente sono quelli non ricompresi agli articoli 5 e 10 dello stesso DPR (e 3 e 5 della L.R. 16/16 di recepimento)

- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

C. IL TITOLO EDILIZIO NECESSARIO

Per stabilire quale titolo edilizio sia necessario, nel caso di mutamento di destinazione d'uso, diviene di fondamentale importanza stabilire in quale delle categorie, previste dall'art. 3 (del DPR 380/01 recepito dall'art. 1 della L.R. 16/16),³ ricade l'intervento oggetto del mutamento delle destinazioni d'uso "urbanisticamente rilevante", e di conseguenza se tale tipo di intervento rientra tra quelli soggetti a permesso di costruire o meno, così come previsto dal art. 5. della L.R. 16/2016 di recepimento con modifiche dell'articolo 10 "**interventi subordinati a permesso di costruire**" del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

al fine di stabilire, se esso è soggetto a permesso costruire come richiesto **dall'art. 5 della L.R. 16/16**, bisogna verificare:

- a) *se si tratta interventi di nuova costruzione; (non è il nostro caso)*
- b) *se si tratta di interventi di ristrutturazione urbanistica; (non è il nostro caso)*
- c) *se si tratta di "interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **modifiche della volumetria complessiva** degli edifici o dei prospetti, ovvero che, **limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A**, comportino mutamenti della **destinazione d'uso** nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni; (**Potrebbe essere il nostro caso ove dovessero ricorrere le condizioni richiamate.-esempio centro storico⁴ -**)*
- d) *se si tratta di opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, .. (**Potrebbe essere il nostro caso ove dovessero ricorrere le condizioni previste dalla norma.-Recupero a scopo abitativo di sottotetti, interrati, ecc.**)*

D. GLI ONERI DI COSTRUZIONE

Un altro tema che viene posto in evidenza è quello relativo al mutamento di destinazione riguardo gli oneri di costruzione determinati con le tabelle parametriche che fanno riferimento alle destinazioni del DM. 2/4/1968, ai contenuti dei decreti assessoriali 90/1977 e 67/1980, dell'art. 41 della L.R. 71/78, art. 13 della L.R. 70/81, art. 10 L.R. 37/85, non esattamente coincidenti con quelle definite dall'art. 23 ter.

Tutte norme riguardanti la cosiddetta "Concessione Edilizia" e/o gli altri titoli previsti dalla legge 10/77, e dalla previgente normativa regionale. (L.R. 71/78, L.R. 37/85 ecc.)

Con il DPR 380/01 e nella nostra Regione con la L.R. 16/2016, gli oneri concessori, sono ora denominati oneri di costruzione e si prevede il loro pagamento in relazione al tipo di intervento ed al conseguente titolo necessario per la sua realizzazione (Permesso, segnalazione, comunicazione)

L'art. 7 della L.R. 16/2016, di recepimento con modifiche dell'art. 16 del DPR 380/01, recita testualmente

³ per ultimo modificato dalla dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017, (vedasi lettera c-restauro e risanamento conservativo,) ove si rende esplicito il mutamento delle destinazioni d'uso se conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi

⁴ Nel nostro comune gli interventi nel centro storico sono regolati anche dalla L.R. 13/2015 e dallo studio di dettaglio approvato dal Consiglio Comunale.

ART. 7. recepimento con modifiche dell'articolo 16 del decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380 'CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE'

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 8, ⁵ **il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.**

L'interpretazione letterale della norma sembrerebbe non lasciare dubbi sul fatto che il contributo di costruzione debba essere corrisposto solo per interventi che richiedono il "**permesso di costruire come titolo edilizio**"

Ad oggi però gli oneri di costruzione fanno riferimento alle tabelle parametriche approvate (in questo comune) nel 2013 e aggiornate periodicamente, per ultimo con la deliberazione di G.M. n. 3 del 18/01/2019,

Si riporta la tabella riepilogativa contenente gli oneri e le definizioni utilizzate nel provvedimento.

tabella parametrica (2019)

DESTINAZIONI	Costo base di costruzione	oneri di urbanizzaz. Totale	parametro
01_Zona A/B/C - Insediamenti residenziali (Nuove costruzioni)	€ 207,55	€/mc 5,45	Volume edilizio
02_Zona A/B - Trasformazione conservativa, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni	€ 207,55	€/mc 3,89	Volume edilizio
03_Zona E - (Rurale)	€ 207,55	€/mc 3,00	Volume edilizio
04_Insediamenti residenziali stagionali	€ 207,55	€/mc 5,73	Volume edilizio
05_Insediamenti Turistici	€ 207,55	€/mc 5,65	Volume edilizio
06_Insediamenti commerciali-direzionali	Da computo	€/mq 17,21	sup. utile lorda
07_Insediamenti non residenziali in zone A/B	Da computo	€/mc 8,60	Volume edilizio
08_Insediamenti destinati ad attività artigianali	\	€/mc 3,55	Volume edilizio
09_Insediamenti destinati ad attività industriali all'esterno della zona industriale	\	€/mc 3,75	Volume edilizio
10_Insediamenti destinati ad attività industriali interni alle aree di sviluppo industriale	esente	esente	

Percentuali d'applicazione x costo di costruzione destinazioni direzionali -commerciali,

Commerciale 3,00%

Direzionale 4,00%

In particolare si rileva, a titolo esemplificativo, che le destinazioni definite "produttive" dall'art. 23ter, che si ritiene debbano comprendere tutte quelle non inserite nelle altre elencate dalla norma, tra cui certamente la destinazione artigianale e quella industriale, pur inquadrata nella stessa categoria della destinazione direzionale, comportano un carico urbanistico diverso come diversi sono gli oneri di costruzione, per la destinazione produttiva artigianale, per la destinazione produttiva industriale, per la destinazione direzionale,

tutte inquadrata nella stessa categoria dalla lettera b del citato art. 23. (b-produttiva e direzionale).

⁵ **Art. 8. Recepimento con modifiche DELL'ARTICOLO 17 'Riduzione o esonero dal contributo di costruzione' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**

Si potrebbe verificare pertanto che vi siano interventi di mutamento di destinazione d'uso di un edificio o parti di esso che pur eseguiti in conformità al PRG e pur non rientranti nelle fattispecie di cui all'art. 5 della L.R. 16/16, (interventi soggetti a permessi di costruire), comportano un onere di costruzione maggiore di quello che comporta la destinazione preesistente.

In questo caso si ritiene

- che non possa essere richiesto un titolo edilizio diverso da quello previsto dalla legge, (cioè non può essere richiesto il permesso di costruire, in quanto contrastante in maniera esplicita con i contenuti della legge e con i generali principi di snellimento delle procedure introdotti con i titoli edilizi semplificati.)
- che invece, richiamando la normativa ancora vigente sugli ex oneri concessori, e la loro applicazione da parte del Comune attraverso l'approvazione delle tabelle parametriche, annualmente aggiornate, si possa richiedere il ricalcolo degli oneri relativi all'opera realizzata e alla sua variazione valutando la differenza che si ricava effettuando il calcolo con la nuova destinazione, comparandolo con quello risultante dalla preesistente destinazione e richiedendo il pagamento della differenza, a titolo di conguaglio. (Vedi quanto previsto dall'ex art. 10 della L.R. 37/85). Questa possibilità sarebbe supportata anche da un più generale principio di ragionevolezza, in quanto escludere il pagamento per mutamenti di destinazione che possono accrescere il carico urbanistico, (il cui peso è determinato proprio dai valori individuati nelle tabelle parametriche) sarebbe in contrasto con la più ampia normativa urbanistica vigente, in materia opere di urbanizzazione e relativi spazi urbanizzativi. **In pratica si tratterebbe di richiedere un conguaglio del contributo.**

E. ESEMPIO DI CALCOLO

Oggetto dell'intervento	Mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare ubicata al piano terra di un edificio multipiano. (con $St \leq 0,25 * Su$ - art. 9 DM 10.5.77)
Zona di PRG	zona B1
Destinazione originaria	Residenziale (alloggio)
Nuova destinazione	Negoziato = commerciale = non residenziali in zone A-B (vedi tabella parametrica)
Ammissibilità	Art. 26 e 36 delle Norme di attuazione del PRG,
Tipologia d'intervento	Restauro e risanamento conservativo (art. 3 comma 1 lettera c DPR 380/01)
Titolo edilizio abilitativo	S.C.I.A.
Oneri di urbanizzazione	Conguaglio risultante da calcolo comparativo

sviluppo del calcolo (esempio)

Superficie coperta dell'unità immobiliare	=	120,00 mq
altezza lorda di piano	=	3,00 ml
Volume =	$120,00 * 3,00$	= 360,00 mc
Contributo unitario per la destinazione originaria		5,45 €/mc
Contributo unitario per la nuova destinazione -non residenziali in zone A-B (vedi tabella parametrica)		8,60 €/mc
Contributo calcolato per la destinazione originaria	$360,00 * 5,45$	= 1.962,00 €
Contributo calcolato per la nuova destinazione	$360,00 * 8,60$	= 3.096,00 €
Differenza da versare (Conguaglio), se positivo. (Se uguale a zero o negativo nessun conguaglio)	$3.096,00 - 1.962,00$	= 1.134,00 €

Si ritiene infine che non sia dovuta la quota di contributo commisurata al costo di costruzione in quanto le eventuali opere (opere interne), sarebbero da sole attività libera se non fosse combinata con il mutamento di destinazione d'uso.

F. LA GIURISPRUDENZA

Si ritiene necessario rilevare quanto talvolta accade nell'esaminare alcune pratiche laddove il tecnico istruttore propone un parere richiamando come unico elemento di valutazione una massima giurisprudenziale

ricavata da internet e da sentenze o pareri riguardanti altre regioni, altri comuni e fattispecie non uguali a quelle in esame.

Prima di fare valutazioni in base a massime desunte da vari siti rinvenibili su internet, che richiamano sentenze di vari organi giurisdizionali, commentati da soggetti di vario genere, è bene leggere per intero la sentenza od il parere per capire se la fattispecie contemplata è in qualche modo simile a quella in esame indi confrontarsi con lo scrivente che eventualmente approfondirà la questione con l'avvocato del comune, ovviamente laddove il rilevante impegno di tempo necessario sia speso per questioni altrimenti irrisolvibili o di rilevante interesse generale.

Per le valutazioni delle pratiche i primi fondamentali riferimenti devono essere gli strumenti urbanistici vigenti nel nostro comune con le relative norme di attuazione ed i vigenti regolamenti comunali, nonché le norme di legge.

G. CONCLUSIONI

Premesso, considerato, ritenuto e rappresentato quanto sopra si perviene alle seguenti conclusioni:

- a) Il titolo edilizio necessario per i mutamenti di destinazione d'uso va valutato in relazione alle tipologie d'intervento previste dall'art. 3 del DPR 380/2001, e a quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 16/2016, (permesso di costruire) e dall'art. 10 della L.R. 16/16.
- b) In linea di principio gli oneri di costruzione non vanno corrisposti per gli interventi che non sono soggetti a permesso di costruire, tranne che la nuova destinazione non comporti il mutamento della condizione delle destinazioni originarie, tali da individuare un diverso parametro di applicazione nelle tabelle parametriche vigenti al momento dell'efficacia del nuovo titolo abilitativo. (Il contributo dovuto è determinato dalla differenza fra gli oneri relativi alla nuova destinazione d'uso e quelli relativi alla vecchia destinazione d'uso, come conguaglio.)
- c) Nell'esame delle pratiche riguardanti mutamenti delle destinazioni d'uso si deve tener conto delle seguenti condizioni, precisazioni e casistiche esemplificative:
 - b.1. condizione per poter effettuare il mutamento di destinazione d'uso è che la nuova destinazione sia consentita dallo strumento urbanistico o da specifiche norme di legge.
 - b.2. Casistiche esemplificative

Fattispecie	Tipo di intervento (art. 3 DPR 380)	Condizioni	Titolo edilizio necessario
1) Mutamenti di destinazione d'uso all'interno di una delle destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, sempre consentita dall'art. 23 ter del DPR 380/01 (Se consentito anche dal PRG o da specifiche norme di legge.) ⁶	Lettera c) restauro e risanamento conservativo.	Conguaglio oneri di urbanizzazione se nei limiti di cui all'art. 9 del DM 10/5/1977. (<25%) Conguaglio oneri di costruzione (urban. e costo di costr.) se oltre i limiti di cui all'art. 9 del DM 10/5/1977. (>25%)	SCIA (Art. 10 LR. 16)
2) Mutamento di destinazione d'uso rilevante di una unità edilizia o immobiliare ESTERNA al Centro Storico, - ZONE A , (se consentita dal PRG o da specifiche norme di legge).	Lettera c) restauro e risanamento conservativo.	Conguaglio oneri di costruzione.	SCIA (Art. 10 LR. 16)

⁶ Comma 3 ultimo capoverso "**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."

Fattispecie	Tipo di intervento (art. 3 DPR 380)	Condizioni	Titolo edilizio necessario
3) Mutamento di destinazione d'uso rilevante di una unità edilizia o immobiliare INTERNA al Centro Storico (ZONE A), (se consentita dallo studio di dettaglio L.R. 13/2015)	In conformità alla L.R. 13/2015 ed allo studio di dettaglio approvato dal Consiglio Comunale		
4) Mutamento di destinazione d'uso di un edificio produttivo ad abitazione.	Non consentito dalle norme di PRG salvo quanto previsto nel regolamento sulla cessione di cubatura approvato dal Consiglio Comunale, con le condizioni e i limiti in esso indicati e per le zone di PRG in cui è consentita la destinazione abitativa.		
5) Mutamento di destinazione d'uso di insediamenti produttivi nel verde agricolo di cui all'art. 22 della L.R. 71/78	Restano regolate dalla specifica legislazione regionale. (Art. 6 L.R. 17/94 e s.m.i.)		

b.3. Oneri di costruzione

Il contributo eventualmente dovuto è determinato dalla differenza fra gli oneri relativi alla nuova destinazione d'uso e quelli relativi alla vecchia destinazione d'uso, indipendentemente dal titolo edilizio necessario.

b.4. Precisazioni

Per quanto non definito dalla presente direttiva restano salvi i casi espressamente regolati dalla Legge, (vedi comma 3 art. 9 e art. 26 della L.R. 16/16).

H. DISPOSIZIONE PER GLI UFFICI

In relazione a quanto sopra relazionato e sulla base delle superiori conclusioni, nelle more della redazione e approvazione di una regolamentazione organica riguardante l'applicazione degli ex oneri concessori,

DISPONE

- Nell'esame di pratiche che riguardano mutamenti di destinazione d'uso di unità edilizie o di unità immobiliari, dovranno essere applicati i principi esposti nella presente direttiva,
- Ove l'intervento segnalato o richiesto dovesse comportare anche l'esecuzione di opere le stesse dovranno essere valutate assieme al mutamento di destinazione al fine di inquadrare l'intervento tra quelli di cui alla lettera c) o quelli di cui alla lettera d) comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/01, recepito dalla L.R. 16/2016,
- pubblicare la presente direttiva sul sito del Comune.

Modica li 09/04/2019

V° L'assessore all'urbanistica
Ing. Giorgio Linguanti

nota ⁷

Il responsabile del settore,
geom. Vincenzo Terranova

⁷ Proposta redatta con la collaborazione dell'ing. Francesco Poidomani, all'uopo incaricato, nell'ambito del servizio di supporto tecnico reso al settore.