

Città di Solofra  
Area Urbanistica  
*c.a. Responsabile dell'Area III Tecnica*

**P.E.C.**

*Avellino 7 luglio 2022*

**OGGETTO : Riscontro vs. nota prot. 7247/2022 . Chiarimenti articolo 20 . Commi 20.4, 20.8, 20.14, 20.16.**

In riscontro alla vostra richiesta di chiarimento in merito alla disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso normata all' articolo 20 con specifici commi del "Quadro delle Regole. Norme di Attuazione" (Elab.Ps 2-2.1) del PUC vigente (Burc n° 202/19.10.20) - in particolare commi 20.4, 20.8, 20.14, 20.16. - si riscontra e si precisa quanto segue.

1.) I commi sopra evidenziati, richiamano esplicitamente quanto contenuto nel DPR 380/2001 e s.m.i. con specificazione di alcune sentenze chiarificatrici della giurisprudenza applicabile ai mutamenti di destinazione d'uso. Dunque il PUC di Solofra, nel suo apparato normativo, riprende, per omogeneità di lettura, quanto di prassi applicabile ai cambi di destinazione d'uso. Intervento edilizio, quest'ultimo, che ha già consolidato nel tempo una sua prassi operativa ed alla quale è sempre necessario conformarsi.

2.) È cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, ogni forma di utilizzo dell'immobile diversa da quella originaria, con o senza opere, che comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale, come indicate all'art. 23 ter del DPR 380/2001. Se si resta all'interno della stessa categoria, non è un mutamento di tipo rilevante.

Il presupposto del mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante ai fini della definizione del titolo edilizio necessario e dei relativi oneri è che l'uso diverso comporti un maggior peso urbanistico effettivamente incidente sul tessuto urbano; - l'aggravio di servizi — quali, ad esempio, il pregiudizio alla viabilità ed al traffico ordinario nella zona, il maggior numero di parcheggi nelle aree antistanti o prossime l'immobile - è il fondamento "urbanistico" del mutamento di destinazione che può giustificare ad esempio la repressione dell'alterazione del territorio in conseguenza dell'incremento del carico urbanistico originario-ante mutamento di destinazione d'uso.

Nella pianificazione del tessuto urbano il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è soltanto quello intervenuto tra categorie funzionalmente autonome sotto il profilo urbanistico, come accade ad esempio nel passaggio dalla destinazione industriale a quella commerciale.

Altro esempio di caso pratico di mutamento di destinazione d'uso è la trasformazione di un locale destinato al commercio all'ingrosso (destinazione commerciale) in un centro sociale (direzionale) dovremmo porre in essere un cambio di destinazione d'uso rilevante.

Viceversa voler trasformare una abitazione in affittacamere, salvo la verifica di tutti i parametri specifici di legge per la ricettività extralberghiera, avendo entrambi una destinazione di tipo residenziale, non si tratta di cambio rilevante.

Nell'ottica primaria della verifica dell' aumento del carico di urbanistico (diversi consumo di acqua, di carico nella fognatura, di uso di parcheggi etc.), ad esempio, mutare un locale o una unità immobiliare, avente funzioni legittimate dal titolo edilizio quali locali a servizio dell'abitazione ma pertinenziali all'abitazione stessa come un deposito in abitazione o un locale sottotetto in abitazione, di fatto comporta un aumento del carico urbanistico, e dunque la necessità del titolo abilitativo adeguato oltre che la verifica di tutti parametri specificidi legge, sia urbanistici che edilizi che igienico-sanitari. Compreso la possibilità di ricorrere a norme edilizie ed urbanistiche di livello nazionale o regionale vigenti, incluso particolari incentivi premianti o eventuali possibilità di ampliamento "unatum" previste nel PUC e deroganti i parametri urbanistici ed edilizi di zona.

3.) Il cambio di destinazione d'uso, anche se attuato con lavori di modesta entità o senza opere, si configura almeno come una ristrutturazione edilizia soggetta a Permesso di costruire, in quanto, alla fine dell'intervento, l'organismo edilizio è diverso dal precedente. Il cambio d'uso, qualunque sia l'entità dei lavori, porta sempre ad un intervento che può qualificarsi come nuovo intervento e comunque va almeno associato alla ristrutturazione edilizia pesante .

Il quadro sinottico contenuto nell'art. 7.9 del RUEC vigente (BURC n° 202/19.10.20) recante " Prontuario degli interventi edilizi dei titoli abilitativi e delle sanzioni" è un utile guida operativa.

4.) Come pure riportato al comma 20.8 va invece valutato caso per caso la questione del pagamento del contributo di costruzione. Il cambio destinazione uso, anche se attuato senza opere edilizie, comporta di normal'obbligo di corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione. In particolare, è necessario pagare la differenza tra quanto sarebbe stato necessario corrispondere per la nuova destinazione e quello che è stato già versato per la vecchia destinazione. Questo, solo nel caso in cui la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico della zona. Infatti è anche possibile il caso in cui il mutamento di destinazione d'uso avvenga tra categoria urbanisticamente rilevanti, ma senza aggravio di carico urbanistico. Come ad esempio analizzato in sentenza del TAR Toscana, sez. III, 3 maggio 2022, n. 607, e prima in TAR Toscana, sez. III, sent. 21 novembre 2019, n. 1587 dove si afferma che *"pur essendosi realizzato un cambio di destinazione d'uso tra categorie funzionali (da commerciale a residenziale), che per legge è urbanisticamente rilevante e quindi potenzialmente foriero di un incremento del carico urbanistico – l'intervento non ha determinato aumento di volumi, superfici o unità immobiliari; inoltre, il passaggio dalla destinazione commerciale a quella residenziale ha comportato una riduzione del carico urbanistico, sia sotto il profilo del traffico veicolare, sia sotto il profilo delle dotazioni destinate a parcheggi, posto che l'afflusso giornaliero di persone riconducibile ad un esercizio commerciale è superiore a quello relativo ad una singola unità abitativa; infine, l'intervento ricade in zona già ampiamente urbanizzata. La ricorrente, dunque, ha fornito elementi sufficienti a dimostrare che nella fattispecie non vi è stato aumento del carico urbanistico e che, conseguentemente, non sono dovuti gli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune. L'amministrazione, al contrario, non ha fornito elementi oggettivi che, a fronte delle allegazioni di parte ricorrente, possano dimostrare che l'intervento, per le sue specifiche caratteristiche, abbia generato un incremento del peso sul tessuto urbano e sui servizi di zona"*. Conseguentemente, è stata ritenuta illegittima la richiesta del pagamento degli oneri.

Ciò per quanto dovuto

Via L. Balestra n° 16 - 83100 Avellino  
Tel. (0825) 1913051 • E-mail archbattistaluca@gmail.com  
Altri recapiti: - Cel. 3475322333  
PEC: luca.battista@archiworldpec.it  
PARTITA IVA : 02289470649  
CODICE FISCALE : BTTLUCU71A04A509B

