

Oneri concessori e mutamento di destinazione d'uso da industriale a commerciale

Data di pubblicazione: 03/10/2017

Si segnala la sentenza **19 settembre 2017 n. 9818** con cui il **TAR Lazio, Sezione Seconda Bis**, ha deciso una controversia concernente l'accertamento della debenza degli oneri concessori a seguito del rilascio della concessione in sanatoria per l'avvenuto cambio di destinazione d'uso - senza opere edilizie - di un immobile da industriale a commerciale.

Il Giudice ha osservato che il mutamento di destinazione d'uso, anche senza realizzazione di nuove opere, da industriale a commerciale, integra un mutamento tra categorie funzionali distinte e non omogenee che determina un incremento del carico urbanistico, soggiacendo, pertanto, all'onere di sopportare gli oneri concessori conseguenti all'aggravio del carico urbanistico.

In altri termini, *“l'incremento del carico urbanistico, ancorché discendente da un mutamento di destinazione d'uso senza opere, è dunque presupposto sufficiente a determinare la debenza degli oneri concessori, rapportati agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, in considerazione del vantaggio economico che ritrae il richiedente e l'aggravio urbanistico in relazione all'incremento dei flussi di traffico e di clientela che la destinazione commerciale (rispetto alla iniziale destinazione industriale) necessariamente implica”*.

Ad analoghe conclusioni era già giunto anche il **TAR Calabria, Sez.II**, con **sentenza 6 luglio 2016, n.1498**, in relazione ad una fattispecie simile a quella in esame. In particolare, il TAR Calabria ha osservato che *“il mutamento di destinazione d'uso da industriale a commerciale comporta di per sé che la quota parte relativa al costo di costruzione è comunque dovuta anche in presenza di una trasformazione edilizia che, indipendentemente dall'esecuzione fisica di opere, si rivela produttiva di vantaggi economici ad essa connessi, situazione che si verifica per il mutamento di destinazione o comunque per ogni variazione anche di semplice uso che comporti un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico”*

A proposito dell'argomento la giurisprudenza ha più volte affermato che il cambio di destinazione d'uso di un immobile, ancorché compatibile nella medesima zona omogenea, intervenuto tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee, integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, soggetta al regime oneroso, indipendentemente dalla tipologia delle opere.

“Non si devono infatti sovrapporre due piani differenti, quello della ammissibilità dell'intervento edilizio, e quello del pagamento degli oneri che ad esso sono conseguenti. La circostanza che

l'intervento sia effettivamente assentibile non significa che lo stesso debba essere necessariamente gratuito” (TAR Sicilia – Catania, Sez. I – sentenza 6 novembre 2015 n. 2857; T.A.R. Lombardia, sez. II Milano, 16 marzo 2011 n.740).

In materia edilizia, infatti, il fondamento del contributo di urbanizzazione non consiste nel titolo edilizio in sé, ma nella necessità di redistribuire i costi sociali delle opere di urbanizzazione, facendoli gravare su quanti beneficiano delle utilità derivanti dalla presenza delle medesime, “*con la conseguenza che anche nel caso di modificazione della destinazione d’uso cui si correli un maggiore carico urbanistico è integrato il presupposto che giustifica l’imposizione del pagamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione dovuti per la destinazione originaria e quelli, se più elevati, dovuti per la nuova destinazione impressa*”. (TAR Emilia Romagna – Bologna, Sez. I – sentenza 6 settembre 2013 n. 601; v. anche Consiglio di Stato, Sez. V , sentenza 30 agosto 2013 n. 4326)