

Commercio senza vincoli urbanistici, ma con oneri se cambia la destinazione d'uso

Se cambia la destinazione d'uso, anche senza opere, da artigianale a commerciale (commercio al minuto e all'ingrosso) è comunque dovuto il pagamento degli oneri concessori. Ciò in quanto, evidentemente, cambia il carico urbanistico. Lo ha stabilito il Consiglio di Stato, Sezione IV, con la decisione 4483 depositata lo scorso 3 settembre 2014.

Nel premettere che il recentissimo “decreto cantieri” decreto legge 133/2014, all’esame del Parlamento per la necessaria conversione, ha introdotto (vedi articolo 23 ter) le modifiche di destinazione d’uso rilevanti, affermando che nell’ambito delle diverse categorie la modifica della destinazione deve essere sempre ammessa, degna di nota è la sentenza sopra indicata, ovvero la numero 4483 depositata lo scorso 3 settembre.

La normativa e le differenziazioni. L'art. 19 comma 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico in materia edilizia) dispone, in modo affatto chiaro, che "Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti...venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione". La disposizione si riferisce in modo omnicomprensivo al contributo di costruzione, come definito dal precedente art. 16, senza distinzione tra le sue componenti, e quindi tanto alla quota parte riferibile agli oneri di urbanizzazione, quanto a quella relativa al costo di costruzione, e trova giustificazione nel diverso regime, più favorevole per gli immobili a destinazione industriale o artigianale (per i quali ai sensi del precedente comma 1 è dovuto contributo limitato ai soli oneri urbanizzativi) e più gravoso per gli immobili a destinazione turistica, commerciale, direzionale e a servizi (per cui invece ai sensi del comma secondo, oltre agli oneri urbanizzativi è dovuto un contributo commisurato anche al costo di costruzione, sebbene nella più ridotta misura ivi specificata, pari al 10% del costo di costruzione documentato).

I vantaggi economici conseguenti alla modifica. Ne consegue che, come chiarito la medesima Sezione aveva del resto già chiarito, 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" (Cons. Stato, Sez. IV, 20 dicembre 2013, n. 6160; vedi anche 14 ottobre 2011, n. 5539, quest'ultima peraltro nel senso che anche la sola variazione di destinazione d'uso all'interno di una stessa categoria, da commercio all'ingrosso a commercio al dettaglio, giustifica il pagamento del contributo, anche per la quota afferente al costo di costruzione). D'altro canto, è indiscutibile che il mutamento di destinazione d'uso, ancorché senza opere edilizie, da una tipologia utilizzativa artigianale ad altra commerciale implica un mutamento del carico urbanistico, connesso ai ben diversi flussi di traffico e clientela, nonché della redditività, e quindi dei vantaggi economici connessi alla destinazione e all'attività.

In relazione all'incontestato mutamento della destinazione d'uso comportante passaggio da una ad altra tipologia e/o categoria edilizia, d'altra parte, il Comune non era tenuto a supportare la propria richiesta con alcuna motivazione specifica, essendo sufficiente il richiamo al presupposto giuridico-fattuale, ciò che implica il superamento anche dei rilievi introdotti con la memoria di replica a prescindere dalla loro ritualità, contestata dal difensore dell'Amministrazione in sede di discussione.

La sentenza è disponibile all'indirizzo:

<https://94.86.40.196/cdsintra/cdsintra/AmministrazionePortale/DocumentViewer/index.html?ddocname=OCSW7D6FKYSCLXZHTVVX756PXM&q=>

(estratto da PL.COM, Myo Editore del 26 settembre 2014)