

Destinazioni urbanistiche rilevanti, Oneri di urbanizzazione e Contributo di costruzione: nuova sentenza del Consiglio di Stato

13 Dicembre 2018

Il carico urbanistico di un magazzino utilizzato per servire un immobile ad uso industriale è diverso dal caso in cui sia funzionale all'esercizio di attività commerciale, con la conseguenza che differente è il calcolo dell'importo del contributo di urbanizzazione e del costo di costruzione.

A chiarirlo è stata la Sezione Quarta del Consiglio di Stato con la **sentenza n. 6388 del 13 novembre 2018** con la quale ha rigettato il ricorso presentato per la riforma di una sentenza di primo grado che aveva confermato un provvedimento comunale atto a determinare e richiedere il conguaglio del contributo di costruzione, in ragione del cambio di destinazione d'uso da "artigianale" a "commerciale" di un magazzino.

I fatti

Il caso riguardava la richiesta di permesso di costruire e la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) relativi alla costruzione di un edificio a destinazione artigianale da adibire a magazzino per materiale ceramico, per il quale il Comune aveva richiesto il pagamento di un contributo di costruzione maggiore rispetto a quello calcolato dal richiedente, in ragione del cambio di destinazione d'uso da "artigianale" a "commerciale".

In primo grado, i giudici avevano confermato il ricalcolo in aumento del Comune, condividendo la tesi per cui l'attività di un soggetto che svolge in un immobile con autonomia un'attività di gestione dei magazzini di beni finiti, prodotti da altra azienda, regolando il flusso ed il deflusso delle scorte sulla base di valutazioni legate al ciclo di commercializzazione del bene prodotto è attratta nell'ambito dell'intermediazione commerciale. Secondo il TAR era, dunque, corretta la decisione di rideterminare in aumento il contributo di costruzione in relazione alla destinazione d'uso commerciale concretamente impressa al fabbricato, in luogo di quella artigianale assentita.

Il ricorso

L'appellante ha contestato la sussistenza, nel caso di specie, di un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, tenuto conto che l'immobile in questione, assentito dall'amministrazione comunale con una destinazione a "magazzino", viene effettivamente utilizzato come magazzino, restando irrilevante la circostanza che il magazzino sia a servizio di un'attività di commercio all'ingrosso, peraltro svolta in altra sede, anziché a servizio di un'attività artigianale. Secondo le società ricorrenti, la destinazione "a magazzino" sarebbe funzionalmente "autonoma" e "indifferente e/o insensibile rispetto alla destinazione d'uso dei locali a servizio dei quali viene di fatto utilizzato".

La decisione del Consiglio di Stato

I giudici di Palazzo Spada hanno ricordato che:

- ai sensi dell'art. 23-ter del **d.P.R. n. 380/2001** (c.d. Testo Unico Edilizia), il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico e che influisce, di conseguenza, sul c.d. carico urbanistico poiché la semplificazione delle attività edilizie voluta dal legislatore non si è spinta al punto di rendere tra loro omogenee tutte le categorie funzionali, le quali rimangono non assimilabili, a conferma della scelta già operata con il d.m. n. 1444 del 1968;
- l'aumento del carico urbanistico non si verifica solo in caso di modifica della destinazione funzionale dell'immobile, ma anche nel caso in cui, come nella fattispecie, sebbene la destinazione non venga mutata, le opere si prestino a rendere la struttura un polo di attrazione per un maggior numero di persone con conseguente necessità di più intenso utilizzo delle urbanizzazioni esistenti.

Ciò premesso, ai fini della determinazione dell'importo del contributo di urbanizzazione dovuto per la realizzazione di un magazzino, non può non esser attribuita rilevanza alla destinazione funzionale ad esso impressa e, in particolare, alla destinazione degli ulteriori immobili con i quali il primo si pone in collegamento strutturale e quindi in posizione servente. Il medesimo magazzino, pertanto, non può determinare identico carico urbanistico laddove sia utilizzato per servire un immobile ad uso industriale ovvero sia funzionale all'esercizio di attività commerciale.

Ai fini della individuazione del mutamento di destinazione d'uso che causerebbe, in ragione del passaggio ad una diversa categoria funzionale, l'aumento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), non può prescindersi la valutazione dell'utilizzo in concreto dell'immobile e, nel caso in cui questo svolga una funzione servente per un diverso immobile, della natura e della destinazione d'uso di quest'ultimo. Il medesimo magazzino può determinare, pertanto, un differente carico urbanistico se è funzionale all'esercizio di attività produttiva, venendo utilizzato per la gestione di materiali derivanti da un fabbricato industriale, ovvero se è strumentale all'esercizio di attività commerciale, fungendo da deposito di prodotti finiti pronti per essere immessi nel mercato.

In conclusione, alla luce della funzionalizzazione del magazzino all'attività commerciale, è stato corretto l'operato del Comune che ha mutato la destinazione d'uso da "artigianale" a "commerciale".

[sentenza-cds-13.11.2018-6388](#)