

# Interventi edilizi con aumento del carico urbanistico: le indicazioni della giurisprudenza

*Vediamo le ultime sentenze riguardanti l'aumento del carico urbanistico a seguito di interventi edilizi, e le connesse conseguenze*

di **Mario Petrulli** - 17 maggio 2022

Interventi edilizi con aumento del carico urbanistico: le indicazioni della giurisprudenza

Negli ultimi giorni si sono avute diverse pronunce riguardanti l'**aumento del carico urbanistico** (ossia, del **fabbisogno di dotazioni territoriali** di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso) a seguito di interventi edilizi e le connesse **conseguenze**.

Vediamole.

Il **TAR Piemonte, sez. II, nella sent. 2 maggio 2022, n. 412**, ha evidenziato che, in una situazione in cui l'urbanizzazione è assente, la realizzazione di un intervento teso alla **trasformazione di un immobile rurale in stato di abbandono in civile abitazione** implica di per sé aumento di carico urbanistico: nessun dubbio, infatti, che detta trasformazione sia indice di **aumento del carico antropico e del fabbisogno urbanistico**.

Similmente, il **TAR Lombardia, Milano, sez. IV, nella sent. 4 maggio 2022, n. 1001**, ha affermato che il **mutamento di destinazione d'uso da industriale a residenziale, anche se realizzato senza opere** (c.d. mutamento **funzionale**), non è neutro dal punto di vista urbanistico, posto che cagiona un **aggravio del carico urbanistico**, il che impone la necessità dell'**ottenimento di un valido titolo edilizio**, individuato dalla giurisprudenza nel **permesso di costruire**.

Pagamento oneri di urbanizzazione

La conseguenza dell'incremento, come evidenziato dal **TAR Toscana, sez. III, nella sent. 3 maggio 2022, n. 607**, è che, nel caso di mutamento di destinazione d'uso<sup>[1]</sup> urbanisticamente rilevante accompagnato da un effettivo incremento del carico urbanistico, sono dovuti gli **oneri di urbanizzazione**<sup>[2]</sup>.

Tale interpretazione, del resto, è perfettamente coerente con la finalità delle norme che prevedono l'obbligo di corrispondere gli oneri di urbanizzazione a carico dei privati che intendano realizzare un intervento edilizio e con l'interpretazione che ne è stata data dalla costante giurisprudenza. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione va, infatti, ricondotto all'aumento del carico urbanistico determinato dal nuovo intervento, nella misura in cui dallo stesso derivi un **incremento della domanda di servizi** nella zona coinvolta dalla costruzione; gli oneri di urbanizzazione, quindi, hanno **natura compensativa** rispetto alle spese di cui l'amministrazione si fa carico per rendere accessibile e pienamente utilizzabile un nuovo o rinnovato edificio.

E 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 secondo modalità eque per la comunità<sup>[3]</sup>.

Per tutte queste ragioni, il pagamento degli oneri di urbanizzazione è dovuto **solo** nel momento in cui l'intervento determina un aumento del carico urbanistico<sup>[4]</sup>, **da accertare in base alle peculiarità del caso** di specie<sup>[5]</sup>.

Proprio i giudici fiorentini, nel caso analizzato, hanno affermato 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.

## Note

[1] *"La destinazione d'uso è un elemento che qualifica la connotazione del bene immobile e risponde a precisi scopi di interesse pubblico, di pianificazione o di attuazione della pianificazione. Essa individua il bene sotto l'aspetto funzionale, specificando le destinazioni di zona fissate dagli strumenti urbanistici in considerazione della differenziazione infrastrutturale del territorio, prevista e disciplinata dalla normativa sugli standard, diversi per qualità e quantità proprio a seconda della diversa destinazione di zona. L'organizzazione del territorio comunale e la gestione dello stesso vengono, infatti, realizzate attraverso il coordinamento delle varie destinazioni d'uso in tutte le loro possibili relazioni e le modifiche non consentite di queste incidono negativamente sull'organizzazione dei servizi, alterando appunto il complessivo assetto territoriale"*: Corte di Cassazione, sez. III pen., sent. 13 settembre 2018, n. 40678.

[2] TAR Piemonte, sez. II, sent. 3 marzo 2022, n. 176: *"Il cambio di destinazione d'uso tra categorie funzionali autonome, incidendo sul carico urbanistico, integra una modificazione edilizia rilevante – ascrivibile alla ristrutturazione edilizia – ed è pertanto soggetto al rilascio del permesso di costruire (ex plurimis, Cons. Stato, Sez. II, 12 novembre 2020, n. 6948; Id., Sez. VI, 12 ottobre 2020, n. 6097). Correlativamente, è dovuto il pagamento del contributo di costruzione. Il principio è ora codificato all'art. 23 ter d.p.r. 380/2001, che fa salva la diversa previsione delle leggi regionali"*.

[3] *"La giurisprudenza [...] ha affermato che tutte le volte che le modificazioni configurino un mutamento della destinazione d'uso, con appesantimento, rilevabile e documentabile, dei carichi urbanistici o con manifesto contrasto con i vigenti assetti urbanistici di zona, è necessaria l'autorizzazione dell'Amministrazione, per l'elementare e basilare esigenza collettiva di consentire all'ente locale di gestire in modo ordinato, equo e proporzionato i carichi urbanistici complessivamente considerati"*: TAR Sicilia, Catania, sez. III, sent. 10 novembre 2021, n. 3343.

[4] Cfr., da ultimo, Consiglio di Stato, sez. IV, sent. 10 gennaio 2022, n. 148 e giurisprudenza ivi citata.

[5] TAR Toscana, sez. III, sent. 21 novembre 2019, n. 1587.