

# Cambio destinazione d'uso rilevante: quanto costa il passaggio?

*Il cambio d'uso tra categorie diverse costituisce sempre un mutamento urbanisticamente rilevante, soggetto al pagamento integrale del contributo calcolato secondo i parametri della nuova destinazione. Il contributo deve essere calcolato applicando i parametri previsti dalla delibera comunale per la categoria di destinazione finale.*

di [Matteo Peppucci](#) – 17.12.2025

La disciplina dei [cambi di destinazione d'uso è stata di recente rivista dal DL Salva Casa](#), che ha semplificato non poco le procedure - e le autorizzazioni - per poter procedere anche con passaggi di tipo rilevante, cioè tra categorie non omogenee (ad es. da produttivo a residenziale).

Oggi, a determinate condizioni, è infatti possibile procedere con la SCIA per un mutamento anche rilevante allorquando l'intervento edilizio contestuale al cambio sia assentibile liberamente, con la CILA o con la SCIA. Non conta quindi più il tipo di mutamento, ma l'entità dell'intervento che lo accompagna.

Ma **quanto costa** un [cambio di destinazione d'uso tra diverse categorie](#)?

Ci fornisce una risposta - non particolarmente positiva, a livello di impatto sui conti di chi esegue il mutamento - il TAR Napoli nella sentenza 7938/2025, che chiarisce le **regole per il calcolo del contributo di costruzione dovuto in caso di cambio di destinazione d'uso tra categorie funzionali urbanisticamente non omogenee**.

## Cambio d'uso tra categorie diverse: come si calcolano i costi?

Il TAR conferma che il **passaggio tra categorie diverse** (nel caso specifico **da commerciale a scolastico/direzionale**) costituisce sempre un **mutamento urbanisticamente rilevante**, soggetto al **pagamento integrale del contributo calcolato secondo i parametri della nuova destinazione**.

La valutazione deve essere effettuata in concreto, considerando l'impatto reale sulle infrastrutture e sulla viabilità.

## Il cambio d'uso del contendere

Per un cambio d'uso di un immobile da commerciale a scolastico, il comune chiedeva il pagamento del **contributo di costruzione** ai sensi dell'art 16 del D.P.R. 380/2001; quindi, con provvedimento ad hoc, determinava il contributo dovuto in complessivi **63.121,27 euro** (di cui 14.170,84 euro per oneri di urbanizzazione e 49.260,17 euro per contributo di costruzione).

La ricorrente ha corrisposto gli oneri di urbanizzazione integralmente e i costi di costruzione nella misura del 25%, con riserva di ripetizione ove risultassero non dovuti.

Secondo la ricorrente:

- il comune **non avrebbe esplicitato con adeguata motivazione i criteri di calcolo** del contributo di costruzione richiesto;
- rileva inoltre che nel caso di cambio di destinazione d'uso il contributo di costruzione **va determinato secondo il criterio differenziale del maggior carico urbanistico** generato dal nuovo utilizzo e che, nel caso di specie, il nuovo uso in realtà riduce il carico.

La ricorrente chiede quindi l'accertamento giudiziale che nulla è dovuto da parte sua al Comune a tale titolo.

## Contributo di costruzione: cos'è

Il TAR evidenzia che il contributo di costruzione previsto dall'[art. 16 del TU Edilizia](#), articolato nelle due voci degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, rappresenta da un lato una **compartecipazione del privato alla spesa pubblica** occorrente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che l'amministrazione è tenuta ad affrontare in relazione al nuovo intervento edificatorio del richiedente il titolo edilizio, dall'altro una **compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del privato** generata dallo sfruttamento del territorio.

## Categorie funzionali e passaggi tra usi non omogenei

L'[art. 23-ter del DPR 380/2001](#) individua cinque categorie funzionali: **residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, rurale**. Il **cambio tra categorie diverse è sempre urbanisticamente rilevante e soggetto a contributo**.

Nel caso esaminato, la trasformazione da uso commerciale (categoria c) a uso scolastico, inquadrato come direzionale (categoria b), costituisce mutamento con passaggio tra categorie funzionalmente autonome.

### Criteria di calcolo: valutazione concreta del carico urbanistico

Il contributo deve essere **calcolato applicando i parametri previsti dalla delibera comunale** per la categoria di destinazione finale.

L'amministrazione non può limitarsi a un'applicazione automatica delle tabelle, ma deve valutare in concreto l'effettivo incremento del carico urbanistico. **Per "carico urbanistico" si intende sia la necessità di nuove opere di urbanizzazione sia l'utilizzo più intenso di quelle esistenti**.

L'aumento si verifica quando la nuova destinazione determina **attrazione per un maggior numero di persone**, con conseguente maggiore utilizzo delle infrastrutture.

### Contributo massimo e onere della prova

Secondo il TAR, infine, va respinta anche l'argomentazione secondo cui l'amministrazione avrebbe dovuto scomputare quanto già versato a titolo di contributo di costruzione per la precedente destinazione commerciale.

L'assunto risulta del tutto generico e non risulta supportato da un'allegazione né sul *quantum* versato né sulla data di versamento.

Va rilevato del resto che a norma dell'[art. 19 del TUE](#), che disciplina il contributo di costruzione per opere o impianti non destinati a residenza, *"Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, 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"*.

*"Tale norma, infatti, è evidentemente da intendere non nel senso che il cambio di destinazione d'uso intervenuto oltre dieci anni dopo l'ultimazione dei lavori esenta dal pagamento del contributo di costruzione, ma nel senso che, se il cambio è intervenuto entro i dieci anni dall'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima, mentre, se è intervenuto dopo oltre dieci anni, è dovuto in una misura stabilita dall'Amministrazione competente."* (Cons. Stato, Sez. IV, 22 gennaio 2021, n. 691).

---

## Leggi anche

[Cambio destinazione d'uso: da deposito a residenziale con CILA, SCIA o permesso?](#)

[Cambio di destinazione d'uso da deposito ad attività commerciale: quando serve il permesso](#)

[Oneri di urbanizzazione per cambio di destinazione d'uso: quando il mutamento è "gratis"](#)