

Cambio destinazione d'uso senza opere: quando il contributo di costruzione è dovuto

Il cambio di destinazione d'uso senza opere si paga quando non è una semplice variazione interna di utilizzo, ma comporta un passaggio urbanisticamente rilevante tra categorie funzionali diverse.

di [Matteo Peppucci](#) – 10.06.2026

L'articolo esamina quando il cambio di destinazione d'uso senza opere comporta il pagamento del contributo di costruzione, alla luce di una recente sentenza del Consiglio di Stato. L'assenza di interventi edilizi non rende automaticamente gratuito il mutamento d'uso: il contributo è dovuto ogni volta che il passaggio è urbanisticamente rilevante, cioè avviene tra categorie funzionali autonome e determina un diverso carico urbanistico. Nel caso analizzato, il passaggio da annesso agrituristico a residenza privata è stato ritenuto oneroso per la perdita del nesso funzionale con l'attività agricola.

Cambio d'uso rilevante: non si scappa dal versamento dei contributi di costruzione?

Un cambio di destinazione d'uso effettuato senza opere edilizie può essere esente dal versamento dei contributi di costruzione? Cosa fa la differenza tra un passaggio gratuito e uno oneroso?

Domande sempre attuali, che trovano una risposta piuttosto chiara nella sentenza 4295/2026 del Consiglio di Stato, il quale chiarisce che il cambio di destinazione d'uso senza opere non è automaticamente gratuito.

Il contributo, comprensivo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, è dovuto quando il mutamento è urbanisticamente rilevante, cioè quando comporta il passaggio tra categorie funzionali autonome e determina un diverso carico urbanistico.

Nel caso esaminato, il **passaggio da annesso rustico utilizzato per attività agrituristica a residenza privata è stato ritenuto oneroso**, perché l'immobile aveva perso il nesso funzionale con la conduzione del fondo agricolo.

Da agriturismo a residenziale: il caso

La controversia nasce dalla richiesta di restituzione di una cifra piuttosto alta (più di 40 mila euro) versata al Comune per una SCIA relativa al cambio di destinazione d'uso, senza opere, di una parte di fabbricato da annesso rustico adibito ad agriturismo ad abitazione residenziale.

I proprietari sostenevano che nulla fosse dovuto, sia perché imprenditori agricoli, sia perché non erano state realizzate opere edilizie, sia perché il cambio era avvenuto oltre dieci anni dall'ultimazione dei lavori originari.

Il Consiglio di Stato respinge questa impostazione, confermando la debenza del contributo.

Quando il cambio d'uso senza opere si paga

Il cambio di destinazione d'uso senza opere si paga quando non è una semplice variazione interna di utilizzo, ma **comporta un passaggio urbanisticamente rilevante tra categorie funzionali diverse**.

La sentenza richiama la distinzione tra categorie autonome: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale e rurale.

Se il **passaggio avviene da una categoria all'altra, il mutamento incide sul carico urbanistico e diventa oneroso**. In tal caso il titolo edilizio, anche se riferito a un intervento privo di opere materiali, sconta il contributo commisurato alla nuova destinazione.

Quando il cambio può essere senza oneri

Il cambio può restare gratuito quando non vi è un vero mutamento urbanisticamente rilevante: ad esempio quando **l'utilizzo rimane all'interno della stessa categoria funzionale**, oppure quando l'immobile conserva il nesso oggettivo e funzionale che giustifica il regime agevolato.

Nel settore agricolo, **l'esenzione richiede non solo la qualifica soggettiva dell'imprenditore agricolo, ma anche il requisito oggettivo**: l'opera deve essere **funzionale alla conduzione del fondo**.

Non basta, quindi, che il proprietario sia imprenditore agricolo o che l'immobile si trovi in zona agricola. Occorre **dimostrare che l'edificio sia concretamente preordinato all'attività agricola**.

Il caso dell'agriturismo trasformato in residenza

Nel caso specifico, il Consiglio di Stato valorizza un dato decisivo: sono stati infatti **gli stessi istanti a dichiarare la cesura del nesso funzionale tra l'edificio e la conduzione del fondo**; tanto, in coerenza al piano che aveva già mutato il nesso di preordinazione della costruzione rispetto alla conduzione del fondo.

Detta diversamente: **l'immobile era stato indicato nella documentazione come costruzione non più funzionale alla conduzione dell'azienda agricola**, per la quale era ammessa la destinazione residenziale.

L'uso agrituristico consente, in presenza dei presupposti, l'assimilazione alle abitazioni rurali; ma ciò non significa che ogni successivo uso residenziale privato rimanga automaticamente rurale. Qui **il passaggio è stato qualificato come mutamento da categoria rurale ad uso residenziale**, con conseguente rilevanza urbanistica.

La questione dei 10 anni

Parte appellante sostiene infine che non è corretto affermare (come ha fatto il TAR) che se il cambio d'uso avviene dopo 10 anni esso paga il contributo per intero, ma solo per le opere eseguite, sicché se non vi sono queste ultime non vi è neppure il presupposto per il pagamento. Deve, inoltre, ritenersi che **dopo 10 anni non è dato recuperare dal Comune i contributi esonerati**.

Il Collegio osserva che, in base al disposto dell'ultimo comma dell'[art. 19 del T.U. edilizia](#), **qualora la destinazione d'uso delle opere venga comunque modificata nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori**, dovrà versarsi un **contributo riguardante sia la quota inerente all'urbanizzazione sia quella relativa al costo di costruzione dovuto nella misura massima** corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

Il principio fissato dall'art. 19, comma 3, d.p.r. n. 380/2001 implica, dunque, che, per l'ipotesi di mutamento di destinazione d'uso (come nella fattispecie in esame) intervenuto nei 10 anni successivi al rilascio del titolo edilizio, l'interessato deve corrispondere la differenza tra il contributo previsto per la nuova destinazione e quello relativo alla destinazione precedente.

Tale principio, osserva il Collegio, **vale anche nella ipotesi in cui la precedente destinazione non era stata sottoposta ad alcun contributo**.

Pertanto, il cambio di destinazione d'uso di un immobile, **anche se effettuato dopo 10 anni dalla fine dei lavori** originari, comporta **l'obbligo di ricalcolare e di pagare nuovamente gli oneri di urbanizzazione**, soprattutto se (come nella presente fattispecie) la nuova destinazione comporta un incremento del carico urbanistico.

Il principio finale: conta il rapporto tra l'immobile e la funzione agricola

La differenza non la fa la presenza o assenza di opere, ma la rilevanza urbanistica del mutamento e il rapporto concreto tra immobile e funzione agricola.

Se l'edificio resta realmente strumentale alla conduzione del fondo, può operare il regime agevolato. Se invece diventa residenza privata non più rurale, il cambio è oneroso, anche senza opere edilizie.

FAQ TECNICHE: Oneri di urbanizzazione per cambio di destinazione d'uso | Ingenio

Il cambio di destinazione d'uso senza opere è sempre gratuito?

No. Il cambio è gratuito solo se non incide sull'assetto urbanistico. Se il mutamento avviene tra categorie funzionali diverse e autonome, diventa urbanisticamente rilevante e comporta il pagamento del contributo di costruzione.

Quando un cambio d'uso è considerato urbanisticamente rilevante?

Quando determina il passaggio tra categorie funzionali distinte, come da rurale a residenziale o da turistico-ricettivo a abitativo. In questi casi cambia il carico urbanistico e il titolo edilizio, anche senza opere, è oneroso.

Il fatto di essere imprenditore agricolo esonera dal pagamento?

No. Non basta la qualifica soggettiva. Occorre anche il requisito oggettivo: l'immobile deve essere concretamente funzionale alla conduzione del fondo agricolo. In assenza di questo nesso, l'esenzione non opera.

Cosa succede se un agriturismo diventa abitazione privata?

Se viene meno il legame funzionale con l'attività agricola, l'immobile perde la natura rurale. Il passaggio a residenza privata integra un cambio di categoria funzionale e comporta il pagamento degli oneri.

Il decorso di 10 anni esclude il contributo di costruzione?

No. Anche dopo dieci anni dalla fine dei lavori, il cambio di destinazione d'uso può comportare il ricalcolo e il versamento degli oneri, se la nuova destinazione genera un maggiore carico urbanistico rispetto alla precedente.

Leggi anche

[Cambio destinazione d'uso da abitazione a ufficio: col Salva Casa ok alla SCIA](#)

[Cambio destinazione d'uso rilevante: quanto costa il passaggio?](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*