



Prot. n. 0088593  
del 08/05/2007

**OGGETTO:** Pagamento del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per il recupero di un edificio da destinare a residenza protetta e casa di riposo per anziani.

**Il Comune** chiede se “è necessario il pagamento del contributo di costruzione stabilito dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, per il recupero di un fabbricato esistente costruito come colonia climatica e da destinare a residenza protetta e casa di riposo per anziani, individuate nella L.R. 20/2002”.

A tal fine fa presente che il fabbricato “è stato costruito con regolare licenza edilizia in data 26.07.1964, come colonia climatica”, che è ad oggi inutilizzato e “ricade in una zona classificata dal vigente P.R.G. come “T” Turistica, le cui N.T.A. prevedono le destinazioni a carattere prevalentemente turistiche e ricettive” e che “il progetto presentato prevede il recupero del fabbricato esistente mediante l'esecuzione di opere interne, con modifica degli ambienti, rifacimento degli impianti tecnologici, nuovi ascensori per lettighe ed altre opere di finitura interne ed esterne al fine di utilizzare il fabbricato con le destinazioni sociali sopra riportate”.

Il Comune afferma infine che la richiesta di parere è motivata “dal fatto che ci sono dubbi se la diversa destinazione del fabbricato prevista in progetto possa rientrare o meno, fra gli interventi di mutamento d'uso, con aumento degli standards, di cui alla L.R. 14/1986”.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

Dal quesito risulta che l'edificio di che trattasi, realizzato con regolare licenza edilizia nel 1964 con destinazione “colonia climatica” ed attualmente inutilizzato, verrà destinato a “casa di riposo” e “residenza protetta per anziani” di cui alla legge regionale 6 novembre 2002, n. 20.

In tal modo esso non muta la sua destinazione d'uso, poiché da edificio avente una destinazione socio - assistenziale e sanitaria (colonia climatica) diviene un edificio avente ugualmente una destinazione socio - assistenziale e sanitaria (residenza protetta e casa di riposo per anziani: vedi artt. 2 e 6 della L.R. n. 20/2002).

Poiché non muta la sua destinazione d'uso non pone problemi in ordine al rispetto della destinazione di zona prevista dal vigente P.R.G del comune per l'area in cui sorge.

Infatti le disposizioni dello strumento urbanistico (a meno che questo non contenga espresse prescrizioni in contrario) operano solo per l'avvenire e non rendono quindi illegittime le costruzioni preesistenti nella varie zone del territorio comunale che abbiano destinazioni diverse rispetto a quelle previste dallo strumento stesso. Tali costruzioni potranno essere legittimamente utilizzate secondo le loro originarie destinazioni, o secondo destinazioni ad esse equivalenti, fino a quando non debbano essere sottoposte a lavori di “ristrutturazione edilizia” o fino a quando non debbano essere abbattute e ricostruite: solo in tal caso infatti il Comune non potrebbe rilasciare i necessari permessi di costruire essendogli impedito dalla diversa destinazione di zona.



Nel caso di specie l'edificio si trova in una zona Turistica ai sensi del vigente P.R.G.. Esso potrebbe rimanere senza problemi anche in una zona a destinazione residenziale, in quanto le "case di riposo" e le "residenze protette per anziani" sono assimilabili ad opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 16, comma 8, del D.P.R. n. 380/2001.

Vi è inoltre da dire che "il mutamento di destinazione di un immobile giuridicamente rilevante è solo quello fra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, dato che nell'ambito della stessa categoria funzionale urbanistica possono aversi mutamenti di fatto, ma non diversi regimi urbanistico - costruttivi (TAR Liguria, Sez. I, 21.11.2005 n. 1495, in Foro Amm. - TAR - 2005, I, 3492) e dato che all'interno della stessa categoria gli oneri di urbanizzazione sono equivalenti (TAR Veneto 16.6.1998, n. 1043, in TAR 1998, I, 3120) e pertanto non costituiscono trasformazioni urbanistiche giuridicamente rilevanti quelle modifiche della destinazione d'uso che rimangono all'interno di ciascuna categoria (vedi: Cons. Stato, sez. V, 29.6.1986 n. 287, in Rass. Cons. Stato 1986, I, 686; TAR Lombardia, sez. II, 14.7.1990 n. 639, in TAR 1990, I, 3042).

Il principio del pagamento o del supplemento del contributo urbanistico in caso di mutamento della destinazione d'uso ha infatti la sua ragion d'essere nell'intento di evitare che la specie si sottragga in tutto o in parte al pagamento del contributo e trova applicazione non in ragione del mutamento di destinazione d'uso in senso stretto delle costruzioni o delle loro parti, ma quando si realizzi una destinazione d'uso compresa in una classe contributiva diversa e più onerosa della precedente" (TAR Marche, 25.1.1991 n. 11, in TAR 1991, I, 1049).

Il recupero dell'edificio, da quanto risulta dal quesito, avviene con delle "opere interne" che, già assoggettate a comunicazione preventiva a carattere gratuito (vedi art. 26 della legge 28 febbraio 1985, n. 47), sono ora assoggettate a denuncia di inizio attività (vedi art. 22, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001) ugualmente gratuita.

Infine sulla modifica della destinazione d'uso degli edifici senza la realizzazione di opere edilizie e sul disposto dell'art. 6 della legge regionale 18.6.1986, n. 4, si veda il parere redatto dal Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale in data [4.8.1988, prot. n. 222](#), per un caso simile a quello che si è presentato **al Comune**, che si allega in copia ed al quale si rimanda, perché tuttora valido (i riferimenti normativi sono sostanzialmente gli stessi, anche se alcuni sono cambiati nella forma).