DA CAPANNONE A UFFICI PRIVATI: IL CONSIGLIO DI STATO CONFERMA L'OBBLIGO DI REPERIRE STANDARD URBANISTICI

Il nostro Studio ha assistito un Comune lombardo in una controversia decisa dal Consiglio di Stato, sezione IV, con sentenza 24 marzo 2025 n. 2414.

La controversia ha avuto ad oggetto l'obbligo imposto dal Comune al richiedente di versare gli oneri compensativi a fronte della presentazione di una SCIA per la realizzazione di un intervento edilizio di ristrutturazione di un capannone, originariamente destinato a uso produttivo, al fine di insediarvi uffici privati.

L'operatore economico ha impugnato la richiesta di pagamento del Comune, ritenendola illegittima alla luce dell'intervenuta liberalizzazione dei mutamenti di destinazione d'uso nell'ambito dell'unica categoria *"produttiva e direzionale"* individuata dall'art. *23ter*, comma 1, lett. b), del d.P.R. n. 380/2001. Il ricorrente sosteneva che, nel caso di specie, il cambio di destinazione d'uso da produttivo a terziario non configurasse una modifica urbanisticamente rilevante, e pertanto non fosse dovuto alcun onere.

Il T.A.R. Lombardia-Milano, Sez. II, con sentenza 7 agosto 2023 n. 2009, ha rigettato il ricorso, ritenendo legittimo l'obbligo imposto dal Comune di assoggettare il cambio d'uso oggetto di controversia al reperimento o, in alternativa, alla monetizzazione di aree a standard, in conformità con l'art. 51, comma 1, della legge regionale n. 12/2005 e l'art. *23-ter* del d.P.R. 380/2001.

Il Consiglio di Stato ha confermato la decisione di primo grado, rigettando l'appello e ribadendo che l'esenzione dall'obbligo di reperimento degli standard urbanistici, prevista dall'art. 51, comma 1, della legge regionale 15/2005,non trovi applicazione con riguardo alle destinazioni esplicitamente escluse dal Piano di Governo del Territorio (PGT), riconoscendo ampi margini di discrezionalità agli enti locali nella determinazione degli oneri, anche per i cambi d'uso intrafunzionali, al fine di garantire adeguate dotazioni di servizi pubblici.

La specifica disposizione pianificatoria non si pone in contrasto con il sopravvenuto art. 51, comma 1, sicché ben poteva il Comune confermare il regime di obbligo generalizzato di reperimento degli standard in area urbanizzata di cui alla previgente NTA, alla luce di quanto consentito anche dal sopravvenuto 6 periodo dell'art. 51 comma 1 che contempla espressamente una tale possibilità.

Inoltre, il Consiglio di Stato ha escluso la violazione dell'art. *23ter* del d.P.R. 380/2001, poiché tale disposizione, pur stabilendo l'equivalenza delle destinazioni d'uso all'interno della medesima categoria, lascia spazio alle disposizioni di legge regionale che, nel caso specifico, conferiscono discrezionalità al pianificatore locale.

Infine, il Consiglio di Stato ha chiarito la necessità di distinguere tra il rispetto della dotazione a standard urbanistici e l'onerosità degli interventi di trasformazione edilizia. La circostanza che il ricorrente avesse già versato oneri di urbanizzazione e costo di costruzione non escludeva la legittimità della richiesta di monetizzazione a titolo di standard urbanistici, trattandosi di aspetti distinti.

Conclusioni

In conclusione, il Consiglio di Stato ha affermato il principio secondo cui l'omogeneità funzionale della destinazione d'uso, pur esistente in astratto, non esclude automaticamente che, in concreto, possano emergere differenze tipologiche tali da giustificare, a discrezione dell'Ente locale, il reperimento di aree per servizi e di interesse generale.

Pertanto, è pienamente legittima la norma tecnica comunale che, pur consentendo un mutamento di destinazione d'uso intrafunzionale all'interno della superficie urbanizzata, lo condiziona al reperimento di aree a standard, in applicazione del principio di autonomia degli enti locali nelle scelte pianificatorie urbanistiche, ribadito dall'art. *23ter* comma 1-*bis* del d.P.R. n. 380/2001.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Sandra Sacchi, Junior Associate
Email: *sandra.sacchi@grplex.com*