

Le regole per cambiare la destinazione d'uso

31 Maggio 2019

Quale titolo edilizio serve per cambiare la destinazione d'uso di un immobile? Quando un cambio è da ritenere "rilevante" ai fini urbanistici ed edilizi?

A queste e ad altre domande risponde il Dossier Ance *"Le leggi regionali sui cambi di destinazione d'uso"*.

Obiettivo del lavoro è fare il punto su un tema di rilevante importanza che trova in ambito regionale regole differenti.

La disciplina del cambio di destinazione d'uso è contenuta nel DPR 380/2001 (Tu edilizia) e nell'Allegato A del Dlgs 222/2016 ed in particolare:

- Art. 10, comma 2 che demanda alle Regioni di stabilire quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività;
- Art. 23ter che ha identificato le categorie funzionali delle destinazioni d'uso che determinano un diverso carico urbanistico (residenziale; turistico- ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale) e ha stabilito il principio in base al quale, salvo diversa previsione da parte delle leggi regionali, è "rilevante" il mutamento d'uso che comporti il passaggio da una categoria funzionale all'altra tra quelle indicate indipendentemente dal fatto se la modifica avvenga con o senza opere. Se, invece, il mutamento si attua nell'ambito della stessa categoria funzionale il comma 3 dell'articolo 23ter dispone che tale modifica "è sempre consentita" fatta salva una diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali.
- Allegato A del Dlgs 222/2016: che ha specificato gli interventi edilizi previsti all'articolo 3 del Dpr 380/2001 e il relativo regime amministrativo individuando il titolo nel:
 - *Permesso di costruire*: salva diversa previsione di legge regionale, il mutamento di destinazione d'uso "rilevante" con o senza opere (punto 39);
 - *Permesso di costruire o Scia in alternativa al permesso di costruire*: il mutamento di destinazione d'uso "rilevante" nelle zone A "centro storico" (nell'ambito degli interventi di ristrutturazione pesante)" *(punto 8)*;
 - *Scia*: il mutamento di destinazione d'uso "rilevante" nelle zone diverse dalle zone A (nell'ambito degli interventi di ristrutturazione leggera) *(punto 7)*;
 - *Cila*: i mutamenti che non sono urbanisticamente rilevanti (nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria)*(punto 3)*.

Si evidenzia che la tabella A del Dlgs 222/2016 riporta in alcuni casi delle voci non corrispondenti a quanto previsto dal Dpr 380/2001. In particolare mentre il punto 8) e il punto 3) contengono una maggiore flessibilità rispetto a quanto previsto nel DPR 380/2001, il punto 39) è di segno opposto prevedendo sempre il permesso di costruire per i cambi tra una categoria e l'altra anche se attuati senza opere (secondo alcuni commentatori sarebbe un errore che dovrebbe essere oggetto di modifica).

Si ricorda, poi, che la Legge 96/2017 di conversione del Decreto Legge 50/2017 con l'articolo 65bis (cd. "Manovra correttiva"), **in vigore dal 24 giugno 2017**, ha apportato delle modifiche alla definizione di "restauro e risanamento conservativo" contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera c) del Dpr 380/2001 chiarendo che anche nell'ambito di tali interventi sono consentiti i cambi di destinazioni d'uso purchè siano compatibili con gli *elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi* ".

Il panorama legislativo regionale alla luce dei principi statali introdotti ed, in particolare, dell'articolo 23ter del Dpr 380/2001 è abbastanza diversificato:

- Abruzzo, Calabria, Liguria, Piemonte, Puglia, Toscana, Umbria, Sardegna hanno recepito le indicazioni stabilite a livello statale (in alcuni casi con delle modifiche);
- Emilia Romagna e Lombardia, già dotate di una disciplina di dettaglio sui cambi di destinazione d'uso, con Circolari hanno ribadito la non applicazione dell'articolo 23ter del Dpr 380/2001;
- Campania, Lazio, Marche non hanno formalmente recepito le indicazioni statali e risultano dotate per alcuni aspetti di una specifica normativa regionale;
- Basilicata e Veneto non hanno una propria normativa regionale.

Il Dossier nell'evidenziare tali aspetti fornisce un focus delle normative regionali sui cambi di destinazione d'uso distinguendo per ogni regione :

- Destinazioni d'uso (classificazione e categorie funzionali);
- Mutamento d'uso (rilevante e non rilevante);
- Titolo edilizio;
- Oneri/monetizzazione standard urbanistici.

In allegato il Dossier "Le leggi regionali sui cambi di destinazione d'uso" aggiornato al 29 maggio 2019

36156-Dossier cambi destinazione uso.pdf [Apri](#)