

Le regole per cambiare la destinazione d'uso

10 Febbraio 2022

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 DPR 380/2001 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. 10 comma 1 lett. c) D.P.R. 380/2001 che prevede il permesso di costruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino il mutamento di destinazione d'uso nelle zone omogenee A (centri storici);
- Art. 3 comma 1 lett. c) D.P.R. 380/2001 che contiene la definizione di “interventi di restauro e di risanamento conservativo” (come modificata dal Decreto Legge 50/2017) in base alla quale sono consentiti i cambi di destinazioni d'uso purché 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 ”;
- Art. 3 comma 1 lett. b) D.P.R. 380/2001 che contiene la definizione di “interventi di manutenzione straordinaria” (come modificata dall'art. 10 del Decreto Legge 76/2020). In particolare la manutenzione straordinaria ora ricomprende anche i cambi di destinazione d'uso purché “non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti implicanti incremento del carico urbanistico”;

- Art. 23ter DPR 380/2001 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 operato una mappatura degli interventi edili individuando il relativo il regime amministrativo applicabile con l'indicazione della procedura e dei riferimenti normativi. La tabella non riporta tuttavia le modifiche che sono state approvate nel 2017 e nel 2020 rispettivamente alle categorie di intervento del restauro e della manutenzione straordinaria sui cambi d'uso. La stessa, pertanto, deve essere letta tenendo conto delle novità sopravvenute.

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, Lazio, Liguria, Piemonte, Puglia, Toscana, Umbria, Sardegna, Sicilia, Veneto 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;
- Basilicata, Campania, Friuli Venezia Giulia, Marche, Molise, Valle d'Aosta, , Prov. Autonoma Bolzano, Prov. Autonoma Trento non hanno formalmente recepito le indicazioni statali e risultano dotate per alcuni aspetti di una specifica 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 9 febbraio 2022

[47626-Dossier_cambi_destinaz_uso_normative_reg_2022 1 .pdf](#)[Apri](#)