

# Le regole per cambiare la destinazione d'uso

---

7 Novembre 2023

## **Il contenuto che stai visualizzando è riservato agli associati ANCE.**

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 D.lgs. 222/2016 ed in particolare:

- 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;
- 10 comma 1 lett. c) Dpr 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);
- 3 comma 1 lett. c) Dpr 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"*;
- 3 comma 1 lett. b) Dpr 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”;*

- 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 D.lgs. 222/2016 che ha operato una mappatura degli interventi edilizi 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. Il Dossier fornisce un focus delle normative regionali in materia 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 particolare, rispetto all’ultimo aggiornamento ([vedi news del 9 febbraio 2022](#)) viene dato conto delle modifiche alla disciplina previste in:

- Campania, che ha dettato la nozione di mutamento d’uso non rilevante e

previsto che le modifiche della destinazione d'uso, urbanisticamente rilevanti, con opere e senza opere, possono essere effettuate con SCIA alternativa al Permesso di costruire;

- Friuli-Venezia Giulia, che ha modificato le nozioni di alcune delle attività ricomprese nella categoria “direzionale” (trasporto di persone e merci; artigianale agricola, commerciale agricola);
- Lazio, il quale ha dettato la disciplina dei mutamenti d'uso nell'ambito degli interventi diretti di rigenerazione urbana e recupero edilizio;
- Piemonte, che ha introdotto tra le categorie d'uso la destinazione “logistica”;
- Sicilia, la quale ha inserito la destinazione “artigianale” tra quelle per cui è ammesso il cambio di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti;
- Provincia Autonoma di Bolzano, che ha previsto che il contributo di urbanizzazione non è dovuto in caso di mutamento d'uso, se per l'edificio o per la parte di edificio interessata dalla modifica tale contributo era già stato versato in precedenza per la stessa destinazione d'uso.

In allegato il Dossier “Le leggi regionali sui cambi di destinazione d'uso” aggiornato al 6 novembre 2023

## **Allegati**

[Dossier\\_-cambi\\_destinazione\\_d'uso\\_-\\_normative\\_regionali\\_-\\_6\\_novembre\\_2023](#)

[Apri](#)