ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
U.O. Coordinamento permessi di costruire e vigilanza
Ufficio Coordinamento tecnico/normativo

ROMA CAPITALE 87
04 AGO. 2015
URBANISTICA
131351

Circolare esplicativa: Armonizzazione e unificazione delle procedure edilizie semplificate e dei diversi titoli abilitativi in caso di interventi di mutamento delle destinazioni d'uso, dopo la conversione in legge del c.d. Decreto "Sblocca Italia"

Sommario: 1. Mutamento di destinazione d'uso – Definizione generale; 2. Categorie generali di destinazione d'uso; 3. Mutamento di destinazione d'uso – individuazione sotto-categorie; 4. Procedure edilizie e titoli abilitativi necessari per il mutamento delle destinazioni d'uso

1. Mutamento di destinazione d'uso – Definizione generale

Per mutamento di destinazione d'uso (MdU) deve intendersi la modifica della destinazione d'uso delle unità immobiliari e/o edilizie esistenti legittime e/o legittimate, ancorchè non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie.
Costituisce mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, ogni forma di utilizzo dell'immobile tale da comportare un passaggio da una categoria generale all'altra, tra le cinque individuate dall'art. 23-ter comma 1 del d.P.R. 380/2001, così come introdotto dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 di conversione del c.d. Decreto "Sblocca Italia".

2. Categorie generali di destinazione d'uso

Si riporta la tabella di corrispondenza tra le categorie generali individuate dall'art. 23-ter comma 1 del d.P.R. 380/2001, così come introdotto dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 e le destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui all'art. 6 delle NTA del PRG

TABELLA DI CORRISPONDENZA CATEGORIE GENERALI DI DESTINAZIONE D'USO	
art. 23-ter comma 1 d.P.R. 380/2001 così come introdotto dalla L.n. 164/2014	**Art. 6 NTA del PRG**
a) residenziale	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. a)
a-bis) turistico-ricettiva	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. d)
b) produttiva e direzionale	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. c) con l'esclusione dei pubblici esercizi, nonché lett. e) con l'esclusione del commercio all'ingrosso, depositi e magazzini di vendita
c) commerciale	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. b), c) limitatamente ai pubblici esercizi, nonché lett. e) limitatamente al commercio all'ingrosso, depositi e magazzini di vendita
d) rurale	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. f)
----------	lett. g) parcheggi non pertinenziali

3. Mutamento di destinazione d'uso – individuazione sotto-categorie

a) MdU1: mutamento di destinazione d'uso di immobili già adibiti ad esercizio d'impresa ad altro esercizio d'impresa, non connesso ad intervento di ristrutturazione edilizia c.d. pesante. Tale caso è da ascriversi tra gli interventi rientranti nell' *"Attività di edilizia libera"*, ai sensi dell'art. 6 comma 2 lett. e-bis) d.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.

b) MdU2: mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria generale se non connesso ad intervento di ristrutturazione edilizia c.d. pesante.

c) MdU3: mutamento di destinazione d'uso tra categorie generali differenti connesso o meno ad intervento di ristrutturazione edilizia c.d. pesante.
E' altresì da ascriversi a tale sotto-categoria, in ragione della procedura edilizia da seguire per la sua realizzazione, anche il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria generale se connesso ad intervento di ristrutturazione edilizia c.d. pesante.

4. Procedure edilizie e titoli abilitativi necessari per il mutamento delle destinazioni d'uso

Fermo restando che ogni mutamento di destinazione d'uso – a qualsivoglia sottocategoria ascrivibile - deve rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, nonché delle norme di settore, si definisce quanto segue:

a) MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA MdU1
Comunicazione inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 6 comma 4 d.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., sempre che gli interventi non riguardano parti strutturali dell'immobile oggetto d'intervento. Trattandosi di attività edilizia libera, la stessa non è subordinata al versamento del contributo di costruzione, fatto salvo per gli interventi ascrivibili nella Manutenzione Straordinaria comportanti aumento del carico urbanistico mediante incremento di SUL, limitatamente all'incidenza dei soli oneri di urbanizzazione (art. 17 comma 4 d.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.).
In ragione dell'eventuale maggior carico urbanistico della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima e/o in funzione dell'eventuale incremento di SUL, è necessario attivare la procedura per la monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi della D.C.C. 73/2010, della D.G.C. 115/2011 e della Circolare esplicativa prot. 99440/2012 D.P.A.U.

b) MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA MdU2
Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 d.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., previo espletamento, se necessario, in ragione del diverso carico urbanistico della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, della procedura per la monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi della D.C.C. 73/2010, della D.G.C. 115/2011 e della Circolare esplicativa prot. 99440/12 D.P.A.U.

c) MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA MdU3
Permesso di Costruire (art. 20 DPR 380/01 ss.mm.ii.) o in alternativa, a scelta della parte privata, Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 comma 3 d.P.R. 380/2001 ss.mm.ii., corredata del calcolo e del versamento del contributo di costruzione ed espletamento, se necessario, in ragione del diverso carico urbanistico della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, della procedura per la monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi della D.C.C. 73/2010, della D.G.C. 115/2011 e della Circolare esplicativa prot. 99440/12 D.P.A.U.

La presente Circolare esplicativa modifica la precedente Circolare prot. 125148 del 23/12/2013 e sostituisce il punto *"2.6 Cambio di destinazione d'uso"* e le procedure edilizie ad esso connesse (ossia integra il punto 3.4 e sostituisce i punti: 3.5 lett. b), 3.6 lett. c) 3.7 lett. e), della precedente Circolare esplicativa: *"gli interventi edilizi e i relativi titoli abilitativi. La disciplina dell'attività edilizia dopo il decreto sullo sviluppo 2011"*, prot. 19137 del 09/03/2012.

IL RESPONSABILE
Arch. Vito Rocco PANETTA

IL DIRETTORE
Direzione Edilizia
Ing. Angela MUSSUMECI

Visto
IL DIRETTORE
D.P.A.U.
Ing. Antonello FATELLO