

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia
Ufficio Coordinamento tecnico/amministrativo



Circolare esplicativa: Armonizzazione e unificazione dell'attività edilizia e dei diversi regimi amministrativi (titoli abilitativi), in caso di interventi di mutamento delle destinazioni d'uso, dopo il d.lgs 222/2016 c.d. Decreto SCIA 2 e L.n. 96/2017 c.d. Manovrina Finanziaria

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. Regimi amministrativi - titoli abilitativi necessari per il mutamento delle destinazioni d'uso – Onerosità dell' intervento

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, ancorché 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".

Nell'ambito delle deleghe conferite al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 2015 n. 124, è stato emanato il decreto attuativo d.lgs. 20 novembre 2016 n. 222 (c.d. decreto SCIA 2), di cui fa parte integrante l'allegata Tabella "A" nella cui Sezione II Edilizia, è riportata la ricognizione degli interventi edilizi con i relativi regimi amministrativi (comunicativo – CILA, segnalativo – SCIA ed autorizzativo – PdC).

In particolare nella citata Tabella "A", le attività contraddistinte con l'identificativo:

- n. 3 "Manutenzione straordinaria leggera" - art. 3 comma 1 lett. b) d.P.R. 380/2001 (parte), prevede tra gli elementi costitutivi della fattispecie che *"non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso"*;
- n. 5 "Restauro e risanamento conservativo leggero" – ex art. 3 comma 1 lett. c) d.P.R. 380/2001, prevedeva *"Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili"*;
- n. 7 "Ristrutturazione edilizia leggera o semplice" – art. 3 comma 1 lett. d) d.P.R. 380/2001 (parte), prevede tra gli elementi costitutivi della fattispecie che *"non comporti mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico"*;
- n. 8 "Ristrutturazione edilizia pesante" – art. 10 comma 1 lett. c) d.P.R. 380/2001, prevede tra gli elementi costitutivi della fattispecie che *"comporti mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico"*;
- n. 39 "Mutamento di destinazione d'uso avente rilevanza urbanistica" – art. 23-ter comma 1 d.P.R. 380/2001, prevede tra gli elementi costitutivi della fattispecie che comporti *"l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati, ad una diversa categoria funzionale"*.

Successivamente la Sentenza della Corte di Cassazione Sezione III penale del 14 febbraio 2017 n. 6873, per un mutamento d'uso con opere nel centro storico della città di Firenze ha ritenuto, nel caso di specie non sufficiente la SCIA essendo necessario il Permesso di costruire.

L'impatto del nuovo dispositivo sopra richiamato nonché quello della citata Sentenza di Cassazione, ha spinto il Parlamento ad intervenire nel merito, che con la legge del 21 giugno 2017 n. 96, di conversione del decreto legge 24 aprile 2017 n. 50 c.d. "Manovrina finanziaria" ha previsto all'art. 65-bis la modifica dell'art. 3 comma 1 lett. c) d.P.R. 380/2001, inerente la definizione di "Restauro e risanamento conservativo", che per facilità di lettura di seguito si riporta:

*"interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il **mutamento delle destinazioni d'uso** purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi..."*

Si evidenzia, nel merito, che ai sensi dell'art. 3 comma 2 del d.P.R. 380/2001 le definizioni degli interventi edilizi, di cui al medesimo art. 3 comma 1, prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, rimanendo ferma, per gli immobili sottoposti a vincoli di cui al d.lgs 42/2004 ss.mm.ii., la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 comma 4 dello stesso decreto.

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 NN.TT.AA. 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) <i>residenziale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. a)
a-bis) <i>turistico-ricettiva</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. d)
b) <i>produttiva e direzionale</i>	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) <i>commerciale</i>	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) <i> rurale</i>	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

In base alla ricognizione delle attività edilizie, operata dal d.lgs. 222/2016 nella Tabella "A" Sezione II – Edilizia nonché dal riformulato art. 3 comma 1 lett. c) d.P.R. 380/2001, è possibile individuare, ai fini operativi, le seguenti sotto-categorie di mutamento della destinazione d'uso:

- a) **MdU1.1: mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante** (ossia all'interno della medesima categoria di quelle previste dall'art. 23-ter d.P.R. 380/2001), senza o con opere ascrivibili alla "*Manutenzione straordinaria leggera*" ovvero con opere ascrivibili al "*Restauro e risanamento conservativo leggero*" (ossia senza opere che riguardino le parti strutturali dell'edificio).
Resta inteso che per quanto attiene gli interventi ascrivibili nella categoria "*Restauro e risanamento conservativo*", la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso;
- b) **MdU1.2: mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante** (ossia all'interno della medesima categoria di quelle previste dall'art. 23-ter d.P.R. 380/2001), con opere ascrivibili alla "*Manutenzione straordinaria pesante*" ovvero al "*Restauro e risanamento conservativo pesante*" (ossia con opere che riguardino le parti strutturali dell'edificio).
Resta inteso che per quanto attiene gli interventi ascrivibili nella categoria "*Restauro e risanamento conservativo*", la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso;
- c) **MdU2.1: mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante** (ossia che preveda il passaggio da una categoria generale all'altra di quelle previste dall'art. 23-ter d.P.R. 380/2001), senza o con opere ascrivibili "*Restauro e risanamento conservativo leggero*" ovvero con opere ascrivibili "*Restauro e risanamento conservativo pesante*" (ossia anche con opere che riguardino le parti strutturali dell'edificio), purché la nuova destinazione d'uso sia compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso;
- d) **MdU2.2: mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante** (ossia che preveda il passaggio da una categoria generale all'altra di quelle previste dall'art. 23-ter d.P.R. 380/2001), su immobili ricadenti al di fuori della zona omogenea "A" del D.M. 1444/1968, con opere ascrivibili alla "*Ristrutturazione edilizia leggera*" ovvero in assenza di opere e qualora la nuova destinazione risulti non compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso;
- e) **MdU2.3: mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante** (ossia che preveda il passaggio da una categoria generale all'altra di quelle previste dall'art. 23-ter d.P.R. 380/2001), all'interno delle aree riconducibili alla zona omogenea "A" del D.M. 1444/1968;

4. Regimi amministrativi - titoli abilitativi necessari per il mutamento delle destinazioni d'uso – Onerosità dell' intervento

In base alla ricognizione delle attività edilizie e dei relativi regimi giuridici operata dalle normative in argomento:

- comunicativo CILA;
- segnalativo SCIA e SCIA in alternativa all'autorizzazione (autorizzazione intesa Permesso di costruire - PdC);
- autorizzativo PdC;

e 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 MdU1.1**
Comunicazione inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 6-bis d.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.,
Trattandosi di mutamento di destinazione d'uso non rilevante la stessa non è subordinata al versamento del contributo di costruzione.
Qualora la nuova destinazione determini un una dotazione aggiuntiva e/o differenziale di standard rispetto alla destinazione d'uso preesistente (legittima o legittimata), è necessario reperire gli stessi, ovvero monetizzare quelli non reperiti secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010 e con le procedure specificate dalla Circolare esplicativa prot. 99440/2012 Dip. P.A.U.
- b) **MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA MdU1.2**
Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 d.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.
Trattandosi di mutamento di destinazione d'uso non rilevante la stessa non è subordinata al versamento del contributo di costruzione.
Qualora la nuova destinazione determini un una dotazione aggiuntiva e/o differenziale di standard rispetto alla destinazione d'uso preesistente (legittima o legittimata), è necessario reperire gli stessi, ovvero monetizzare quelli non reperiti secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010 e con le procedure specificate dalla Circolare esplicativa prot. 99440/2012 Dip. P.A.U.
- c) **MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA MdU2.1**
Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 d.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.
In tale fattispecie necessita del calcolo e dell'eventuale versamento del contributo di costruzione.
Inoltre qualora la nuova destinazione determini un una dotazione aggiuntiva e/o differenziale di standard rispetto alla destinazione d'uso preesistente (legittima o legittimata), è necessario reperire gli stessi, ovvero monetizzare quelli non reperiti secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010 e con le procedure specificate dalla Circolare esplicativa prot. 99440/2012 Dip. P.A.U.
- d) **MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA MdU2.2**
Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 d.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.
In tale fattispecie necessita del calcolo e dell'eventuale versamento del contributo di costruzione.
Inoltre qualora la nuova destinazione determini un una dotazione aggiuntiva e/o differenziale di standard rispetto alla destinazione d'uso preesistente (legittima o legittimata), è necessario reperire gli stessi, ovvero monetizzare quelli non reperiti secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010 e con le procedure specificate dalla Circolare esplicativa prot. 99440/2012 Dip. P.A.U.
- e) **MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA MdU2.3**
Permesso di Costruire (art. 20 DPR 380/01 ss.mm.ii.) o a scelta della parte privata, Segnalazione Certificata di inizio attività in alternativa al PdC ai sensi dell'art. 23 d.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.,
In tale fattispecie necessita del calcolo e dell'eventuale versamento del contributo di costruzione.
Inoltre qualora la nuova destinazione determini un una dotazione aggiuntiva e/o differenziale di standard rispetto alla destinazione d'uso preesistente (legittima o legittimata), è necessario reperire gli stessi, ovvero monetizzare quelli non reperiti secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 73/2010 e con le procedure specificate dalla Circolare esplicativa prot. 99440/2012 Dip. P.A.U.

In tutti i casi è fatta salva l'applicazione del contributo straordinario di urbanizzazione - ove dovuto -, di cui all'art. 20 delle NN.TT.AA. del P.R.G., da determinarsi secondo quanto previsto dalla deliberazione di Assemblea Capitolina n. 128/2014.

La presente Circolare esplicativa modifica la precedente Circolare prot. 131351 del 04/08/2015 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 DIRIGENTE
U.O. Permessi di costruire
Arch. Patrizia Di Nola


IL DIRETTORE
Direzione Edilizia
Ing. Angela MUSSUMECI


Visto
IL DIRETTORE D.P.A.U.
Dott.ssa Annamaria GRAZIANO

