




# ROMA CAPITALE

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Edilizia  
U.O. Coordinamento permessi di costruire e vigilanza

 ROMA CAPITALE <span style="float: right;">81</span>
<b>23 DIC. 2013</b>
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA Prot. n. OI <u>125148</u>

## **Circolare esplicativa: Armonizzazione e unificazione delle procedure edilizie semplificate dei diversi titoli abilitativi in caso di interventi di modifica delle destinazioni d'uso (art. 6 NTA di PRG)**

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

### **1. Cambio di destinazione d'uso – Definizione generale**

Per cambio di destinazione d'uso (CdU) deve intendersi la modifica della destinazione d'uso delle unità immobiliari e/o edilizie esistenti rispetto alle categorie generali così come individuate nella L.R. 35/77 ss.mm.ii. e riportate al successivo punto 2.

### **2. Categorie generali di destinazione d'uso**

Si riporta la tabella di corrispondenza tra le categorie generali individuate dalla L.R. 35/77 ss.mm.ii. e le destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui all'art. 6 delle NTA del PRG

<b>TABELLA DI CORRISPONDENZA CATEGORIE GENERALI DI DESTINAZIONE D'USO</b>	
<b>Ex L.n. 10/77 – L.R. 35/77 – DCS 19/01</b>	<b>Art. 6 NTA del PRG</b>
a) <i>residenziale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. a) ed f), per quest'ultima limitatamente alle abitazioni in zona agricola
b) <i>commerciale, direzionale e turistico-ricettivo</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. b), c), d) – per quest'ultima ad esclusione delle strutture ricettive all'aria aperta -, nonché lett. e) limitatamente alle destinazioni del commercio all'ingrosso, dei depositi e magazzini di vendita
c) <i>turistico ricettivo complementare</i>	quali campeggi, villaggi turistici, ecc. (destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. d)
d) <i>artigianale ed industriale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. e) con l'esclusione del commercio all'ingrosso, depositi e magazzini di vendita, nonché lett. f) limitatamente alle opere indispensabili alla conduzione agricola
-----	parcheggi non pertinenziali

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

- a) CdU1: cambio 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 ascrivere tra gli interventi rientranti nell' "Attività di edilizia libera", ai sensi dell'art. 6 comma 2 lett. e-bis) DPR 380/01 ss.mm.ii.;
- b) CdU2: cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria generale se non connesso ad intervento di ristrutturazione edilizia c.d. pesante. Tale caso è da ascrivere alla sotto-categoria RE1 (art. 9 NTA del PRG) o, se rispetta le previsioni dell'art. 3 comma 1 lett. c) DPR 380/01 ss.mm.ii., alla categoria RC;
- c) CdU3: cambio di destinazione d'uso tra categorie generali differenti connesso o meno ad intervento di ristrutturazione edilizia c.d. pesante.  
E' altresì da ascrivere a tale sotto-categoria, in ragione della procedura edilizia da seguire per la sua realizzazione, anche il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria generale se connesso ad intervento di ristrutturazione edilizia c.d. pesante.  
Tali casi sono da ascrivere alla sotto-categoria RE2 (art. 9 NTA del PRG).

### 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 CdU1**  
Comunicazione inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 6 comma 4 DPR 380/01 ss.mm.ii., corredata dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese (di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c) del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui all'art. 6 comma 4 DPR 380/01 ss.mm.ii.. Trattandosi di attività edilizia libera, la stessa non è subordinata al versamento del contributo di costruzione ma, se necessario, in ragione del diverso carico urbanistico della nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima, alla procedura per la monetizzazione degli standard non reperiti, ai sensi della D.C.C. 73/10, della D.G.C. 115/11 e della Circolare esplicativa prot. 99440/12 D.P.A.U.;
- b) **MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA CdU2**  
Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 23 bis DPR 380/01 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. 73/10, della D.G.C. 115/11 e della Circolare esplicativa prot. 99440/12 D.P.A.U.;
- c) **MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO ASCRIVIBILI NELLA SOTTO-CATEGORIA CdU3**  
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 DPR 380/01 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. 73/10, della D.G.C. 115/11 e della Circolare esplicativa prot. 99440/12 D.P.A.U.

La presente Circolare esplicativa 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 FUNZIONARIO  
Arch. Vito Rocco PANETTA

IL DIRIGENTE  
Ing. Angela MUSSUMECI