

Analisi comparativa della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso.

Regione	disciplina
<p>FRIULI VENEZIA GIULIA</p> <p>LR n.52 del 19/11/1991 (mod. dalla LR n.7 del 26/2/2001) Artt. 73 e ss.</p>	<p>Si prende in considerazione il passaggio da una categoria a un'altra delle destinazioni consentite, nel presupposto che si ha mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, allorquando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare per più del 25% della superficie utile dell'unità stessa o per più di 50 mq.</p> <p>Il mutamento della destinazione d'uso implicante passaggio di categoria e avente i caratteri suindicati è soggetto a permesso di costruire (v. il combinato disposto degli artt. 73, 74, 75, 76, 77 e 78).</p>
<p>TOSCANA</p> <p>LR n.39 del 23/5/1999 (mod. dalla LR n.52 del 14/10/1999 e dalla LR n.43 del 5/8/2003) Artt. 3,4,8</p>	<p>La legge prevede che i comuni possano disciplinare le modificazioni, i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati. In questi casi i mutamenti di destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, sono soggetti a permesso di costruire o alla denuncia di inizio dell'attività.</p> <p>Sono poi disciplinati i casi di passaggio da una categoria all'altra che comportano comunque mutamenti di destinazione d'uso.</p> <p>Si precisa che si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq, anche con più interventi successivi.</p> <p>Nei casi suindicati è necessaria la denuncia di inizio attività.</p>
<p>PIEMONTE</p> <p>LR n.19 del 8/7/1999 Artt. 7-8</p>	<p>Sono considerati solo quei mutamenti che determinano il passaggio da una all'altra categoria di quelle indicate, e cioè destinazioni residenziali, industriali - produttive, o artigianali, commerciali, turistiche-ricettive, direzionali, agricole.</p> <p>Per il passaggio da una a un'altra di tali categorie, i relativi mutamenti, anche se attuati senza esecuzione di opere edilizie, sono soggetti a permesso di costruire.</p> <p>Nulla è detto per i mutamenti della destinazione d'uso disposti con o senza opere nell'ambito della medesima categoria edilizia.</p> <p>I comuni, ove lo ritengano necessario, possono individuare, nel predisporre lo strumento urbanistico o nel modificare quello vigente, ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso il cui passaggio, anche se disposto senza esecuzione di opere, va subordinato ad autorizzazione, che si intende accolta qualora il competente organo comunale non si pronunci entro 90 giorni dalla richiesta.</p>
<p>LOMBARDIA</p> <p>LR n.1 del 15/1/2001 (mod. dalla LR n.14 del 4/8/2003) Artt.1-2-3</p>	<p>I comuni devono indicare, attraverso il piano regolatore generale, le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole zone omogenee o di immobili; in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso.</p> <p>Il titolo abilitativo, nell'ipotesi di mutamenti di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie, segue il medesimo regime (permesso di costruire o DIA) cui sono soggetti i lavori da eseguire. In breve, il provvedimento unico da rilasciarsi da parte dell'Amministrazione comunale risulterà determinato dal tipo di opere che si vogliono eseguire.</p> <p>I mutamenti di destinazione d'uso senza esecuzione di opere quelli disposti senza esecuzione di opere, invece, purché conformi alla normativa urbanistica comunale, sono soggetti a preventiva comunicazione al comune da parte dell'interessato, comunicazione comunque non richiesta per i mutamenti senza esecuzione di opere riguardanti unità immobiliari o loro parti, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 mq. In entrambi i casi, comunque, presupposto essenziale per l'utilizzo di tali procedure è, naturalmente, la conformità urbanistica della destinazione che si intende imprimere all'immobile.</p> <p>Sono fatte salve in ogni caso le prescrizioni dell'art. 21 del D.Lgs. 490 del 29 ottobre 1999 in tema di beni culturali.</p>
<p>CAMPANIA</p>	<p>Nel presupposto della compatibilità dei mutamenti con le categorie consentite per le singole zone territoriali omogenee, sono individuate 3 ipotesi:</p>

<p>LR n.19 del 28/7/2001 Art.2</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. mutamenti senza esecuzione di opere, in ordine ai quali non occorre alcun titolo abilitativo o comunicazione al comune; 2. mutamenti attuati con lavori ma non comportanti modifiche dell'aspetto esteriore e di volumi e di superfici, in ordine ai quali i relativi interventi sono subordinati a denuncia di inizio attività; 3. mutamenti attuati con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento del piano volumetrico o che, disposti con passaggio di categoria, i lavori incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici; in questo caso, i relativi interventi sono soggetti a permesso di costruire. <p>Nelle zone agricole, invece, il mutamento di destinazione d'uso è sempre soggetto a concessione edilizia.</p>
<p>CALABRIA</p> <p>LR n.19 del 16/4/2002 Art.57</p>	<p>La legge definisce dei raggruppamenti omogenei di funzioni, assegnando ciascuno di essi a precise zone territoriali omogenee per come definite dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Tali raggruppamenti sono puramente indicativi e costituiscono linee d'indirizzo per una loro più completa ed organica definizione nella stesura del Piano strutturale comunale cui viene demandata la precisa definizione delle destinazioni d'uso specifiche, di quelle ricomprese in gruppi omogenei e di quelle da escludere, nonché di quelle eventualmente temporanee, convenzionate o scorrevoli a seguito di rifunionalizzazione degli immobili.</p> <p>Qualora il cambio di destinazione d'uso riguardi immobili ricadenti in Z.T.O. diverse da quelle menzionate nel D.M. n. 1444/1968, esso dovrà considerarsi quale variante urbanistica e quindi da approvarsi secondo la procedura vigente.</p> <p>Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio da un raggruppamento all'altro (fra quelli individuati dal comma 4): in tal caso è necessario il permesso di costruire.</p> <p>Non si ha mutamento della destinazione d'uso nel caso di una diversa utilizzazione dell'edificio all'interno dello stesso raggruppamento: in tal caso la diversa utilizzazione è soggetta a semplice Denuncia di Inizio Attività.</p> <p>È parimenti soggetto a semplice Dia anche il mutamento della destinazione d'uso che non comporti la necessità di dotazioni aggiuntive di standard, servizi e spazi pubblici o privati.</p>
<p>EMILIA ROMAGNA</p> <p>LR n.31 del 25/11/2002 Art.26</p>	<p>Il mutamento di destinazione d'uso senza opere conforme alle previsioni urbanistiche comunali e non connesso a interventi di trasformazione dell'immobile è soggetto a denuncia e inizio attività.</p> <p>È definito mutamento d'uso senza opere la modifica dell'uso in atto nell'immobile.</p> <p>Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.</p> <p>Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq.</p> <p>Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite 250 mq.</p>
<p>VALLE D'AOSTA</p> <p>LR n.11 del 6/4/1998 (mod. dalla LR n.21 del 15/12/2003) Artt. 73-74</p>	<p>Le destinazioni d'uso sono raggruppate in 12 categorie.</p> <p>Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato per lo svolgimento di attività appartenenti ad una delle 12 categorie di destinazioni, diversa da quella in atto.</p> <p>Il mutamento della destinazione d'uso sussiste anche in assenza di opere edilizie ad esso funzionali.</p> <p>Il mutamento della destinazione d'uso da cui deriva la necessità di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici costituisce trasformazione urbanistica ed è soggetto a permesso di costruire fermo restando che la destinazione d'uso finale deve essere ammessa dal PRG e dal PTP.</p> <p>In caso contrario non sono consentite trasformazioni edilizie o urbanistiche preordinate a</p>

	quella destinazione e non è consentito destinare quell'immobile, o parte di esso, a quell'uso, ancorché in assenza di opere edilizie.
<p>UMBRIA</p> <p>LR n.1 del 18/2/2004</p> <p>Art.33</p>	<p>Gli strumenti urbanistici generali e i piani attuativi dei comuni stabiliscono il complesso delle funzioni e delle destinazioni d'uso ammesse in una zona omogenea o in un ambito territoriale.</p> <p>Il passaggio tra le diverse destinazioni prevalenti e/o compatibili, sia esso realizzato con o senza opere edilizie, costituisce modifica alla destinazione d'uso.</p> <p>Il titolo abilitativo richiesto è:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la denuncia di inizio attività, nel caso di modifica della destinazione d'uso o di attività agrituristiche, realizzate senza opere edilizie; 2. il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività, in relazione all'intervento edilizio da effettuare con opere, al quale è connessa la modifica della destinazione d'uso. <p>E' invece attuabile liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare e comunque fino a un massimo di 30mq, fatti salvi gli aspetti di natura fiscale e tributaria, con esclusione degli annessi agricoli.</p>

Analisi comparativa della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

In linea generale, non si rileva grande omogeneità tra le disposizioni regionali esaminate.

Alcune regioni prendono in considerazione solo il mutamento, costituito dal passaggio da una destinazione ad un'altra. Altre discipline, invece, si basano sulla distinzione tra mutamenti della destinazione d'uso attuati con opere e quelli disposti senza trasformazioni fisiche degli immobili, a prescindere se il mutamento avvenga nell'ambito della stessa categoria o con il passaggio da una categoria a un'altra.

La Lombardia sembra aver introdotto un nuovo modo di intendere la destinazione d'uso e le sue variazioni. Infatti, i comuni stabiliscono, attraverso lo strumento urbanistico generale, le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali di singole zone omogenee o di immobili; in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso.

Nella legge della Calabria il legislatore regionale ha previsto dei raggruppamenti ed, all'interno di questi, delle destinazioni d'uso compatibili. Costituisce mutamento di destinazione d'uso solo il passaggio da un raggruppamento ad un altro. Titolo abilitativo necessario è il permesso di costruire (con relativo pagamento degli oneri concessori, anche se attuato senza opere).

Nel caso di passaggio di uso all'interno dello stesso raggruppamento è sufficiente la D.I.A., purché dal mutamento non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di standards.

Sembra, inoltre, opportuno valutare i rapporti tra la disciplina regionale e quella comunale.

Considerando che molte regioni non hanno ancora legiferato in materia, allo stato attuale, dovrà essere osservata in questo caso la disciplina comunale del piano regolatore e del regolamento edilizio ma questa è legittimamente applicabile solo se coerente con la vigente legislazione statale e sull'attività edilizia.