ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Le leggi regionali sui cambi di destinazione d'uso

Direzione Legislazione Mercato Privato

8 aprile 2020

INDICE

Regione Abruzzo 2
Regione Basilicata 4
Regione Calabria 5
Regione Campania 7
Regione Emilia Romagna 8
Regione Lazio 15
Regione Liguria 16
Regione Lombardia 18
Regione Marche 21
Regione Molise 22
Regione Piemonte 24
Regione Puglia 26
Regione Sardegna 28
Regione Sicilia 30
Regione Toscana 31
Regione Umbria 34
Regione Valle d'Aosta 37
Regione Veneto 39
Prov. Autonoma Trento 40
Prov. Autonoma Bolzano 42

Regione Abruzzo

DGR 850/2017

Destinazioni d'uso

- **Destinazione fabbricato o unità immobiliare**: quella risultante dal titolo abilitativo oppure, in assenza o indeterminatezza, quella desunta dagli atti relativi al Nuovo Catasto Edilizio Urbano oppure da atti probanti successivi all'accatastamento.
- **Destinazione d'uso area libera:** il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area. La destinazione d'uso principale è quella qualificante o prevalente quantitativamente con una superficie utile maggiore del 50% del totale; la destinazione d'uso complementare, accessoria o compatibile è quella destinazione che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

- **Categorie funzionali**:
  - ✓ residenziale
  - ✓ turistico-ricettiva;
  - ✓ produttiva e direzionale;
  - ✓ commerciale;
  - ✓ rurale
- **Categorie di dettaglio:** si rimanda alla Circolare del Ministero Finanze n. 134 del 6 luglio 1941.

Mutamento d'uso

- **Mutamento rilevante:** l'utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, con o senza opere, purché tale da comportare il passaggio da una destinazione d'uso prevalente diversa tra le categorie funzionali che configuri aumento del carico urbanistico di cui al DM 1444/68

Titolo edilizio

SCIA

- **Cambio con/senza opere e senza aumento del carico urbanistico,** in tutte le zone urbanistiche, di cui al DM 1444/68, **all'interno delle categorie funzionali**

PDC

- **Cambio con/senza opere e senza aumento del carico urbanistico tra diverse categorie funzionali** di *edifici che per le loro particolari caratteristiche ed in ragione di interessi meritevoli di tutela, sono con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato*;

- **Mutamento rilevante che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal D.M. 1444/68 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale:** *consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;*

- **Mutamento della destinazione d'uso rilevante in deroga**: *consentito per qualsiasi destinazione d'uso e di qualsiasi entità all'interno del proprio territorio comunale, qualora venga ravvisato l'interesse pubblico;*

- **Mutamento di destinazione d'uso edifici rurali** *da sempre ad uso abitativo, mai legati ad alcuna azienda agricola o imprenditore agricolo: nelle zone agricole non sono permesse variazioni della destinazione d'uso prevalente dei locali qualora connessi alla attività agricola, ma sussiste solo l'integrabilità di quella esistente con l'attività agrituristica secondo le norme in vigore*.

Oneri/ Monetizzazione standard

- **Cambio con/senza opere e senza aumento del carico urbanistico tra diverse categorie funzionali:** oneri dovuti in conformità alla normativa vigente;
- **Mutamento rilevante che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal D.M. 1444/68 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale**: monetizzazione in caso di impossibilità. Per mutamenti anche senza opere con variazioni in aumento dei parametri del D.M. 1444/68 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, corresponsione degli oneri dovuti in conformità alla normativa vigente;
- **Mutamento della destinazione d'uso rilevante in deroga:** quantità minima art. 3 del D.M. 1444/68 e soddisfacimento dei fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature da reperire a fronte dell'impegno di una concessione di una destinazione d'uso con maggiore carico urbanistico. Detti spazi possono essere reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, o monetizzati se esiste l'impossibilità alla loro individuazione

Regione Basilicata

Destinazioni d'uso e mutamento d'uso

- Nessuna indicazione dalla normativa regionale

Titolo edilizio

- Nessuna indicazione dalla normativa regionale

Oneri/ Monetizzazione standard

- Nessuna indicazione dalla normativa regionale

Regione Calabria

LR 19/2002

Destinazioni d'uso

- Il **P.S.C**. individua:
  - le **destinazioni d'uso specifiche**, quelle ricomprese in **gruppi omogenei** e quelle da **escludere**;
  - la possibilità di **destinazioni temporanee**, **convenzionate o scorrevoli** a seguito di **rifunzionalizzazione** degli immobili

Le destinazioni d'uso sono suddivise in:

- *residenziale*;
- *turistico-ricettiva*;
- *produttiva e direzionale*;
- *commerciale;*
- *agricola*

- La **destinazione d'uso "in atto"** dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella **fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata**, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, della **classificazione catastale** attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.

Mutamento destinazione d'uso

- **Mutamento rilevante**: il **passaggio tra i diversi raggruppamenti** nonché tra **le zone omogenee del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali.
- Si ha **mutamento di destinazione d'uso** quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo **non puramente occasionale e momentaneo,** per lo svolgimento di **attività appartenente ad una delle indicate categorie di destinazione diversa da quella in atto**.

Titolo edilizio

- Nessuna indicazione dalla normativa regionale

Oneri/ Monetizzazione standard

- **Mutamenti che determinano variazioni degli standard urbanistici**: il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standard;
- **Cambio anche senza opere**: obbligo di corrispondere il contributo di costruzione per la quota - parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorquando la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. *Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 il mutamento e destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a Denunzia di inizio attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denunzia di variazione catastale*

Regione Campania

LR 19/2001

Destinazioni d'uso e mutamento d'uso

- Nessuna indicazione di dettaglio regionale.

Titolo edilizio

Attività libera

- **Mutamento senza opere** nell'ambito di **categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee**

DIA (ora SCIA)

- **Mutamenti che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici. La nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee.**

PDC

- **Cambio con opere** che incidono sulla **sagoma** o che determinano un **aumento del piano volumetrico compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee**
- **Cambio con opere** che incidono sulla **sagoma, sui volumi e sulle superfici con passaggio di categoria edilizia**, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale
- **Cambio con/senza opere** nelle zone agricole - **zona E**

Oneri/ Monetizzazione standard

- Nessuna indicazione dalla normativa regionale

Regione Emilia Romagna

LR 15/2013 e Circolare dell'11/03/2015 e del 31/07/2015

Destinazioni d'uso

- **Destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare**: quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. In carenza di ogni documentazione, si fa riferimento alla destinazione d'uso in atto, in termini di superficie utile prevalente;
- **Definizione degli usi ammissibili**: gli strumenti di pianificazione urbanistica possono individuare nel centro storico e in altri ambiti determinanti del territorio comunale le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili.

Le destinazioni d'uso sono suddivise in:

- *residenziale*;
- *turistico-ricettiva*;
- *produttiva;*
- *direzionale*;
- *commerciale;*
- *rurale*

Mutamento d'uso

- **Mutamento che comporta una modifica del carico urbanistico:** in caso di passaggio ad una diversa categoria funzionale tra quelle sopra elencate. *La legge regionale e i provvedimenti attuativi possono individuare specifiche destinazioni d'uso che presentano un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima categoria funzionale e che richiedono per questa ragione differenti criteri localizzativi e diverse dotazioni territoriali e pertinenziali.*
- **Mutamento rilevante**: la sostituzione dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita ammissibile dagli strumenti urbanistici

Titolo edilizio

Attività libera

- **Cambio uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati**
- **Cambio senza opere dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa** che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale (COMUNICAZIONE DI ACCATASTAMENTO DA RURALE A URBANO)
- **Destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa**: *articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57*) purché contenuta entro il limite del 25% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 mq ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici

CILA

- **Cambio senza opere e senza aumento del carico urbanistico** tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa**,;**

SCIA

- **Cambio senza opere con aumento del carico urbanistico**

CAMBIO CON OPERE

- Segue il **titolo edilizio richiesto per le opere**

Oneri/ Monetizzazione standard

- **In caso di aumento del carico urbanistico:** *reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, tenendo conto di quelle reperite o monetizzate precedentemente;*

- **Oneri di urbanizzazione**: *comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. È fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali in determinati casi*

NB. Con Delibera del 20 dicembre 2018, n. 186 la Regione Emilia ha dettato una specifica disciplina per gli oneri di urbanizzazione.

Regione Friuli Venezia Giulia

LR 19/2009

Destinazioni d'uso

- **Destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare:** quelle stabilite dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o intavolazione, o, in assenza di questi, da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio in conformità con lo strumento urbanistico comunale vigente;
- **Categorie:**
  - ✓ ***residenziale:*** superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;
  - ✓ ***servizi:*** superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;
  - ✓ ***alberghiera***: superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, di cui all'articolo 22 della legge regionale 9 dicembre 2016, n. 21;
  - ✓ ***ricettivo-complementare***: superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi;
  - ✓ ***direzionale:*** superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:

    - ***ricreativa:*** superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;
    - ***sanitaria e assistenziale***: superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;
    - ***istruzione:*** superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;

- ***ricerca tecnico-scientifica***: superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;

- ✓ ***commerciale al dettaglio***: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività alberghiera, e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore;
- ✓ ***commerciale all'ingrosso***: superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;
- ✓ ***trasporto di persone e merci***: superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;
- ✓ ***artigianale:*** superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di servizi;
- ✓ ***industriale:*** superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;
- ✓ ***agricola e residenziale agricola***: superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nell'artigianale agricola, commerciale agricola e allevamenti industriali in zona agricola, nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;
- ✓ ***artigianale agricola***: superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- ✓ ***commerciale agricola***: superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, ubicate in zona agricola, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;
- ✓ ***allevamenti industriali in zona agricola***: superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'Assessore competente in materia di risorse rurali;
- ✓ ***servizi e attrezzature collettive***: le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse, nonché le strutture ricettive a carattere sociale, escluse le foresterie, gli ostelli e alberghi per la gioventù o i convitti per studenti e le case per ferie.

Mutamento d'uso

- **Mutamento rilevante**: **cambio con o senza opere** quando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare, passando da **una categoria all'altra** tra quelle previste dalla normativa regionale **per più del 25% della superficie utile dell'unità stessa**. *Si ha modifica di destinazione d'uso anche quando tali limiti vengono superati attraverso più interventi successivi o nei casi di modifica senza opere edilizie.*

Ai fini urbanistico-edilizi le attività di albergo diffuso, country house, bed and breakfast e affittacamere esercitate in edifici esistenti non comporta modifica della destinazione d'uso in atto degli immobili utilizzati. Parimenti non comportano modifiche di destinazione d'uso le attività di servizi esercitate in forma provvisoria con contratti d'affitto di durata inferiore ai cinque anni.

È ammesso, e non comporta modifica di destinazione d'uso, l'utilizzo in via esclusiva da parte dei proprietari o dei loro aventi causa degli immobili destinati a residenza turistica o alberghiera a titolo di abitazione ordinaria. Comporta, invece, modifica della destinazione d'uso il trasferimento del diritto reale di godimento dell'immobile per atto tra vivi che preveda l'uso residenziale proprio, con conseguente assoggettamento al conguaglio degli oneri e restituzione di eventuali contributi con finalità turistiche a qualunque titolo percepiti, in caso di violazione dell'obbligo di mantenimento del vincolo di destinazione dei beni contribuiti.

Titolo edilizio

Attività Libera

- **Cambio di destinazione in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 25% della superficie**

CILA

- **Cambio con o senza opere** *in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale*

PDC

- **Cambio con o senza opere** *per gli immobili compresi nelle zone A e Bo*

Oneri/ Monetizzazione standard

- **Cambi con/senza opere:** pagamento del conguaglio del contributo di costruzione richiesto solo nel caso in cui la nuova destinazione comporti una maggiore incidenza di oneri e corrisponde alla differenza fra gli importi dovuti per le due destinazioni, entrambi calcolati sulla base di quanto previsto per le nuove costruzioni ai sensi della normativa vigente. Il conguaglio è richiesto anche nei casi di aumento superiore al 20% della superficie imponibile preesistente. Nei casi di modifiche di destinazione d'uso senza opere edili il contributo è dovuto per la sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione in ragione della maggiore incidenza della nuova destinazione
- **Esonero contributo:** per le modifiche di destinazione d'uso in residenziali nelle zone omogenee A, Bo e B, nonché nelle altre zone, a esclusione delle zone omogenee E, in cui lo strumento urbanistico ammette l'uso residenziale

Regione Lazio

LR 36/87

Destinazioni d'uso e mutamento d'uso

- Gli **strumenti urbanistici generali** debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, **stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse con riferimento a quelle previste dagli articoli 14 e 15 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35**. I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi potranno, nell'ambito di ciascuna delle categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, procedere all'indicazione di più specifiche destinazioni d'uso.

Titolo edilizio

La legge 36/87, ancora vigente prevede:

- DIA (ora SCIA)

Cambio con/senza opere: quando riguardano gli ambiti di una stessa categoria

- PDC

Cambio con/senza opere: quando hanno per oggetto le categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale

Nei centri storici, come definiti dall'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 è di norma vietato il mutamento delle destinazioni d'uso residenziali.

Regione Liguria

LR 16/2008

Destinazioni d'uso

- **Destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare**: *quella prevalente in termini di superficie utile o di superficie coperta come risultante dal pertinente titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento.*
- **Categorie:**

  - **residenza,** *comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;*
  - **turistico-ricettiva**, *comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;*
  - **produttiva e direzionale**, *comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;*
  - **commerciale,** *comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia;*
  - **rurale,** *comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco;*
  - **autorimesse e rimessaggi**, *comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso*;
  - **servizi,** *comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici.*

Mutamento d'uso

- **Mutamento rilevante: cambio anche senza opere** comportanti il **passaggio ad una diversa categoria funzionale** tra quelle sopra elencate
- **Cambi all'interno di una della categorie funzionali**: è sempre ammesso. *I piani urbanistici comunali possono stabilire limitazioni relativamente ad interventi comportanti il passaggio da una forma di utilizzo all'altra all'interno della stessa categoria funzionale soltanto in caso di interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione di edifici oppure per assicurare la compatibilità di tali interventi con la normativa in materia di tutela dell'ambiente.*

Titolo edilizio

SCIA

- **Cambio senza opere tra le diverse categorie funzionali**

Cambio con opere

- *Segue il* ***titolo edilizio previsto per le opere da eseguire***

Oneri/ Monetizzazione standard

- **Oneri di urbanizzazione**: *cambio anche senza opere quando la precedente destinazione d'uso non rilevava ai fini della superficie utile, ovvero laddove la nuova categoria funzionale comporti la corresponsione di oneri maggiori rispetto a quelli dovuti per la destinazione in atto ai sensi della vigente legislazione regionale.*

Regione Lombardia

LR 12/2005

Destinazioni d'uso

- **Destinazione d'uso di un'area:** la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. *Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.*

Mutamento d'uso

- Nella superficie urbanizzata all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. *Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.*

Titolo edilizio

COMUNICAZIONE

- **Cambio senza opere** *purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.*

CAMBIO CON OPERE

- Segue il **titolo edilizio richiesto per le opere**

PDC

- **Cambio con o senza opere,** *finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali;*
- **Cambio con o senza opere** *finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo*

Oneri/ Monetizzazione standard

- **Contributo di costruzione**: *qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione*
- **Cambio con opere**: *i comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di* ***destinazione*** *d'****uso*** *comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. I comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, potendo dunque soltanto pretendere la dotazione di aree corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse.*
- **Cambio senza opere**: *le indicazioni nel PGT riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato;*
- **Cessione aree/monetizzazione:** *il comune, nel piano dei servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.*
- *Negli ambiti individuati (articolo 10, comma 1, lettera e) ter), il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.*
- **Garanzie:** *nel caso in cui l'intervento comporti una diversa* ***destinazione*** *d'****uso****, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente.*

Nb. Introdotta anche una disciplina specifica sugli usi temporanei per gli edifici pubblici e gli immobili privati alllo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati.

Regione Marche

LR 14/86

Destinazioni d'uso e mutamento rilevante

- **Destinazioni d'uso**: *I comuni in sede di predisposizione o di variante agli strumenti urbanistici, sono tenuti a precisare, nel rispetto dei limiti, vincoli e standard fissati dalle norme vigenti, le destinazioni d'uso compatibili in ambiti determinati dalle singole zone previste dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella G.U. del 16 aprile 1968, n. 97.*

Titolo edilizio

La legge 14/86, ancora vigente prevede:

Concessione edilizia (ora PDC)

- **Cambio con opere che comporti variazione degli standard**

Regione Molise

LR 30/2009

Destinazioni d'uso e mutamento rilevante

- Nessuna indicazione di dettaglio nella normativa regionale

Titolo edilizio

- **Cambio con opere:** *è soggetto al titolo abilitativo previsto per gli interventi ai quali è connesso, la cui disciplina è lasciata alle amministrazioni comunali competenti.*

SCIA

- **Cambio con opere che non comporti trasformazione dell'aspetto esteriore e realizzazione di volumi e superfici**. *Ammesso anche in deroga ai regolamenti edilizi ed agli strumenti urbanistici quando:*
  - *intervenga indifferentemente tra le destinazioni residenziale, direzionale, ricettiva e commerciale;*
  - *restino assicurate le quantità minime di spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi previste per la nuova destinazione dal decreto ministeriale n. 1444/1968.*

Oneri/monetizzazione standard

- **Cessione aree/monetizzazione**: *in caso di materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard dell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, può, alternativamente, o accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'amministrazione una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinare in base ai costi medi di esproprio applicati nell'ultimo triennio all'interno dell'area oggetto del mutamento d'uso ridotta del 50 per cento. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per implementare da dotazione di standard.*
- **Esonero oneri:** *nella zona omogenea A, come definita ai sensi del D.M. n. 1444 del 1968, per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e per rivitalizzarlo anche mediante l'insediamento di piccole attività artigianali, commerciali, ricreative, ricettive, di ristorazione, culturali e ludiche, il mutamento di destinazione d'uso, anche in deroga agli strumenti urbanistici, non dà luogo al pagamento di oneri*
- *Nelle aree nelle quali lo strumento urbanistico vigente contempli contemporaneamente, pur attribuendo un diverso indice, le seguenti destinazioni:*

- *residenziale e turistico-ricettiva*
- *produttiva e direzionale*

l'intervento edilizio può essere realizzato nel rispetto dell'indice più elevato, fermo restando l'obbligo di garantire le dotazioni degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968.

Regione Piemonte

Lr 56/77 e Lr 19/99

Destinazioni d'uso

- **Categorie** :
  - destinazioni residenziali;
  - destinazioni produttive, industriali o artigianali;
  - destinazioni commerciali,
  - destinazioni turistico - ricettive;
  - destinazioni direzionali;
  - destinazioni agricole.

Mutamento d'uso

- **Mutamento rilevante:** mutamento anche senza opere che comporti il passaggio tra le categorie sopra elencate.

I comuni possono individuare all'interno delle categorie ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso

Titolo edilizi

CILA

- **Cambio senza interventi edilizi eccedenti quelli di *manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche relativi ad unità non superiori a 700 mc*** *che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001*;

I comuni possono individuare all'interno delle categorie ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso da subordinare a CILA.

PDC/SCIA in alternativa

- **Cambio con o senza opere comportanti il passaggio da una destinazione all'altra**

Oneri/monetizzazione standard

- **Esonero pagamento oneri:** I mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi *non eccedenti la manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche relativi ad unità non superiori a 700 mc* sono onerosi;
- **Oneri:** *anche senza opere edilizie solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate dalla normativa regionale. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.*

Regione Puglia

LR 48/2017

Destinazioni d'uso

- La **destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare** è quella prevalente in termini di superficie utile, come risultante dal titolo abilitativo edilizio o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento.
- **Categorie**:
- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

Mutamento d'uso

- **Mutamenti rilevanti**: le forme di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare comportanti il passaggio a una diversa categoria funzionale tra quelle sopra elencate, ancorché non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie:

Titolo edilizio

PDC/SCIA in alternativa

- **Cambi con o senza opere, comportanti il passaggio da una categoria all'altra** a seconda della tipologia dell'intervento edilizio al quale è connesso il mutamento della destinazione d'uso.

SCIA

- **Cambi con o senza opere all'interno della stessa categoria funzionale**

Gli strumenti urbanistici comunali stabiliscono limitazioni ai mutamenti della destinazione d'uso, qualora sussistano esigenze di tutela della salute, della sicurezza, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico, artistico e culturale, del decoro urbano, nonché di salvaguardia e valorizzazione dei caratteri identitari e tradizionali del contesto sociale e architettonico. Sono fatti salvi i vincoli relativi alle destinazioni d'uso derivanti da finanziamento pubblico o da varianti urbanistiche regolate da specifiche disposizioni normative e/o convenzionali.

Oneri/monetizzazione standard

Nessuna specificazione dalla normativa regionale

Regione Sardegna

LR 23/85

Destinazioni d'uso e mutamento rilevante

- **Destinazioni d'uso rilevanti:**
  - residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
  - turistico-ricettiva;
  - artigianale e industriale;
  - direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
  - agricolo-zootecnica.

Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione.

- **Mutamento non rilevante:** ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare, all'interno della medesima categoria funzionale, l'assegnazione dell'unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dallo strumento urbanistico. E' sempre ammesso, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico;

- Al fine di favorire **il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici**, *nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali residenziale e turistico ricettiva.*

Titolo edilizio

Comunicazione

- **Cambio senza opere** *all' interno della stessa categoria funzionale*

SCIA

- **Cambio senza opere** *con passaggio ad un'altra categoria funzionale*

Cambio con opere

- Soggetto **al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio** al quale è connesso

PDC

- il **mutamento della destinazione d'uso di edifici** che, per le loro **particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea** in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

Oneri/monetizzazione standard

- **Cessione aree**: *il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo se l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso*.
- **Parcheggi**: nelle *modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti sono riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.*

Regione Sicilia

LR 16/2016 recepimento DPR 380/2001

Destinazioni d'uso e mutamento rilevante

- Quelle indicate nell'art. 23 ter del Dpr 380/2001
- *Ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva ovvero commerciale, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti.*

Titolo edilizio

Applicazione Dpr 380/2001

Oneri/monetizzazione standard

Applicazione Dpr 380/2001

Regione Toscana

LR 65/ 2014[1]

Destinazioni d'uso

- **Destinazione d'uso:** *è quella prevalente in termini di* ***superficie utile****. Si presume destinazione d'uso attuale quella risultante da: titoli abilitativi o altri atti pubblici; atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore all'entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale; in mancanza di uno degli atti di cui sopra la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale.*

I comuni possono dotarsi della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, costituente contenuto integrativo del piano operativo oppure specifico piano di settore ad esso correlato. Tale disciplina tiene conto degli obiettivi definiti dal piano strutturale per le diverse unità territoriali omogenee elementari (UTOE) e definisce, con riferimento a specifiche fattispecie, immobili o aree, i mutamenti della destinazione d'uso eseguiti, in assenza di opere edilizie, all'interno della stessa categoria funzionale da assoggettare a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).

- **Categorie funzionali e mutamenti della destinazione d'uso** : le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché la disciplina della distribuzione e localizzazione sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali:
  - residenziale;
  - industriale e artigianale;
  - commerciale al dettaglio;
  - turistico-ricettiva;
  - direzionale e di servizio;
  - commerciale all'ingrosso e depositi;
  - agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Mutamento d'uso

- Il mutamento della destinazione d'uso **all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito**
- **Mutamento urbanisticamente rilevante:** il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie indicate

[1] Alcune disposizioni della LR 69/2019 che ha modificato al LR 65/2014 in tema di cambi d'uso sono state oggetto di impugnativa da parte del Governo davanti alla Corte Costituzionale e sono ancora in attesa del giudizio di legittimità.

Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono:
- stabilire limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
- individuare aree, diverse dalle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968*, nelle quali le seguenti categorie funzionali siano assimilabili :*
1) residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali;
2) industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio.

Titolo edilizio

- *Mutamento senza opere*

- **Attività libera/CILA -** mutamenti all'interno della stessa categoria funzionale salva la possibilità per i Comuni di subordinarli a CILA attraverso la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 98;
- **Permesso di costruire o SCIA in alternativa –** mutamenti urbanisticamente rilevanti (con passaggio ad una diversa categoria di destinazione d'uso) qualora ricadenti all'interno delle zone "A" di cui al DM 1444/68 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica.

- *Mutamento con opere*

- **CILA** – mutamenti all'interno della stessa categoria funzionale nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria (non comportanti modifica delle parti strutturali e non ricadenti nella zona "A") o mutamenti urbanisticamente rilevanti nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo (non comportanti modifica delle parti strutturali e non ricadenti nella zona "A");
- **SCIA** - mutamenti all'interno della stessa categoria funzionale nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria (comportanti modifica delle parti strutturali e non ricadenti nella zona "A") o mutamenti urbanisticamente rilevanti nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo (comportanti modifica delle parti strutturali e non ricadenti nella zona "A") e gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (non ricadenti nella zona "A");
- **Permesso di costruire/Scia in alternativa** – tutti i mutamenti urbanisticamente rilevanti (con passaggio ad una diversa categoria di destinazione d'uso) qualora ricadenti all'interno delle zone "A" di cui la DM 1444/68 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica.

Oneri/monetizzazione standard

Oneri di urbanizzazione: i mutamenti di destinazione d'uso eseguiti anche in assenza di opere edilizie limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici. *il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione nel caso dei mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso in zona "A" o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica eseguiti in assenza di opere o correlati ad interventi di restauro e risanamento conservativo"*

Ulteriori disposizioni

Previste alcune norme volte a regolamentare:

- *Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola*
- *Il mutamento della destinazione d'uso agricola.*

Regione Umbria

Lr 1/2015

Destinazioni d'uso

- ***Destinazione d'uso:*** gli strumenti urbanistici generali e i piani attuativi dei comuni stabiliscono le destinazioni d'uso ammesse in un insediamento. È prevalente la destinazione d'uso qualificante gli insediamenti. Sono compatibili le destinazioni d'uso funzionali, similari o che integrano la destinazione d'uso prevalente, ivi compresa quella dei locali pertinenziali che risultano in stretto rapporto funzionale con la destinazione prevalente medesima. La destinazione d'uso in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo titolo abilitativo assentito, per la costruzione o per il recupero, dal certificato di agibilità o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita, ovvero da altri atti o certificazioni probanti, nonché da quella risultante dallo stato di fatto attestato dal proprietario, con presentazione di elementi di prova.

- ***Categorie:***
  - residenziale;
  - turistico - ricettiva;
  - produttiva e direzionale;
  - commerciale;
  - rurale.

La categoria funzionale direzionale ricomprende le attività di servizi intese come quelle a carattere socio-sanitarie, direzionale, pubbliche o private atte a supportare i processi insediativi e produttivi, comprese le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistico-produttive, ricreative, sportive e culturali.

Mutamento destinazioni d'uso

- ***Mutamento rilevante:*** gli interventi che comportano il passaggio tra le categorie funzionali sopraelencate, indipendentemente dalle diverse tipologie di attività riconducibili alle stesse.
- ***Mutamento non rilevante:*** Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, purché non risulti in contrasto con le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, della legge o delle norme regolamentari

Titolo edilizio

CILA:

- **Mutamento all'interno della stessa categoria funzionale** purché non risulti in contrasto con le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, della legge o delle norme regolamentari
- **Modifica della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa, con l'esclusione della destinazione residenziale;**
- **Mutamento di attività tra le destinazioni d'uso consentite all'interno delle categorie funzionali**

SCIA:

- **Cambio senza opere o con opere eseguibili in attività di edilizia libera** *o per la realizzazione di attività agrituristiche o di attività connesse all'attività agricola*

SCIA o PDC

- In relazione **all'intervento edilizio da effettuare con opere**, al quale è connessa la modifica della destinazione d'uso.

Oneri/monetizzazione standard

- ***Oneri urbanizzazione:*** qualora si determini un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento:

- della SUC degli edifici, anche se esclusa dal computo dell'indice territoriale o fondiario;
- delle unità immobiliari;
- dell'utenza, in caso di attività diversa da quella residenziale.

- ***Esonero contributo di costruzione:*** *cambi d'uso nei centri storici e negli ambiti di rivitalizzazione prioritaria*

Regione Valle d'Aosta

LR 11/98

Destinazioni d'uso

- **Destinazione d'uso**: l'uso cui l'immobile, o parte di esso, è destinato, sotto il profilo delle attività da svolgere nell'immobile stesso.
- **Categorie**:

- *destinazione ad usi ed attività di tipo naturalistico;*
- *destinazioni ad usi ed attività di carattere agro-silvo-pastorale;*
- *destinazione a residenza temporanea legata alle attività agro-silvo-pastorali;*
- *destinazione ad abitazione permanente o principale;*
- *destinazione ad abitazione temporanea;*
- *destinazione ad usi ed attività produttive artigianali o industriali, di interesse prevalentemente locale;*
- *destinazione ad usi ed attività commerciali, di interesse prevalentemente locale;*
- *destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive;*
- *destinazione ad attività produttive industriali non collocabili in contesti urbano-abitativi;*
- *destinazione ad attività commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi;*
- *destinazione ad attività direzionali o espositive non collocabili in contesti urbano-abitativi;*
- *destinazione ad attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture;*
- *destinazione ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse.*

Mutamento d'uso

- **Mutamento rilevante:** quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo non puramente occasionale e momentaneo, per lo svolgimento di attività appartenenti ad una categoria di destinazioni diversa da quella in atto. Il mutamento della destinazione d'uso ***sussiste anche in assenza di opere edilizie ad esso funzionali.***

Titolo edilizio

- **Concessione edilizia**

- **Cambio con o senza opere** da cui deriva la necessità di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici

DIA

- **Cambio con o senza opere** da cui non derivi la necessità di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici

Oneri/monetizzazione standard

All'interno di ogni categoria di destinazioni d'uso, opera la presunzione che gli usi e le attività diano luogo allo stesso peso insediativo; di contro, si presume che il passaggio dall'una all'altra categoria dia luogo a pesi insediativi diversi, e richieda pertanto standard potenzialmente diversi.

Ulteriori disposizioni

Negli alberghi e negli alberghi diffusi è consentita la presenza di unità abitative dotate di cucina o posto-cottura nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 30 per cento di quella complessiva dell'esercizio. Nelle residenze turistico-alberghiere è consentita la presenza di unità abitative non dotate di cucina o posto-cottura, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 30 per cento di quella complessiva dell'esercizio. l'utilizzo di unità abitative, nei limiti di cui all'articolo 5, comma 1, aventi destinazione d'uso ad abitazione temporanea ai sensi dell'articolo 73, comma 2, lettera d-bis), della medesima legge, per l'esercizio dell'attività di albergo diffuso di cui al comma 5, può non comportare il mutamento della loro destinazione d'uso).

Regione Veneto

Destinazioni d'uso e mutamento rilevante

Nessuna indicazione dalla normativa regionale

Titolo edilizio

Nessuna indicazione della normativa regionale

Oneri/monetizzazione standard

Nessuna indicazione regionale

NB. Il piano di assetto del territorio (PAT) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni (.....) per i mutamenti di destinazione d'uso (...) perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (art. 13, comma 1, lettera k LR 11/2004).

Prov. Autonoma Trento

LP 1/2008 e LP 15/2015 e DPP 8/2017

Destinazioni d'uso

- **Destinazione d'uso** *e* **Categorie**: Il PRG definisce la destinazione d'uso delle aree nell'ambito delle seguenti categorie funzionali:

- residenziale;
- industriale e artigianale;
- commerciale al dettaglio;
- turistico-ricettiva;
- mista produttivo-commerciale, direzionale e di servizio;
- agricola;
- servizi e attrezzature pubbliche.

Mutamento d'uso

- Fermo restando le categorie di destinazione previste è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale

- Il PRG può:

- stabilire limiti al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
- nel rispetto di quanto stabilito dal PUP, individuare aree nelle quali le seguenti destinazioni d'uso sono assimilabili per tipologia insediativa, dotazione infrastrutturale e integrazione funzionale:

1) residenziale, turistico-ricettiva e commerciale, mista, direzionale;
2) industriale e artigianale, commerciale, mista, direzionale.

NB. Il *cambio d'uso da alloggio per tempo libero e vacanze a residenza ordinaria è sempre ammesso; quello da altre destinazioni d'uso ad alloggio per tempo libero e vacanze è ammesso solo nei limiti previsti da quest'articolo. Il proprietario dell'alloggio, o il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione, è responsabile nei confronti del comune per il mantenimento della destinazione a residenza ordinaria degli edifici assentiti a questi fini. Il cambio d'uso, con o senza opere, per edifici da destinare ad alloggi per tempo libero e vacanze è subordinato al contributo di costruzione determinato nel 20 per cento del costo medio di costruzione*. Il *comune vigila sul mantenimento della destinazione delle costruzioni e sul loro utilizzo, anche mediante la verifica dei*

contratti delle aziende erogatrici di servizi, dei controlli ai fini fiscali e dei contratti di locazione stipulati. I controlli, che i comuni possono delegare alle comunità, devono riguardare un campione di unità immobiliari comunque non inferiore, annualmente, al 10 per cento del totale

Non costituisce cambio di destinazione d'uso quello da residenza a esercizio di bed and breakfast e quello ad albergo diffuso ai sensi rispettivamente dell'articolo 33 e dell'articolo 36-bis della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 (legge provinciale sulla ricettività turistica). Resta fermo il rispetto delle destinazioni di zona previste nel PRG.

Titolo edilizio

- **SCIA** obbligatoria: il mutamento di destinazione d'uso e l'aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti, anche con opere, senza aumento di volume o superficie utile lorda;

Oneri/monetizzazione standard

- Al fine della determinazione del contributo di costruzione, comportano aumento del carico urbanistico il cambio della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere, che comporti l'assegnazione dell'edificio, o di parte di esso, ad un'altra categoria tipologico-funzionale tra quelle elencate o previste ad un'altra sottocategoria (*indicate in una Tabella B*).

Prov. Autonoma Bolzano

LP 13/97

(vigente fino al 1 gennaio 2020)

Destinazioni d'uso

- **Categorie:**
  - abitazione;
  - attività terziaria eccettuato il commercio;
  - commercio al dettaglio;
  - attività produttiva e commercio all'ingrosso;
  - agricoltura;
  - opere di interesse pubblico;
  - abitazione convenzionata.

Mutamento d'uso

- **Mutamento rilevante:** il cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti nonché di aree, anche se attuato senza interventi edilizi, nell'ambito delle categorie sopraelencate.

Titolo edilizio

- Nel regolamento edilizio comunale sono stabiliti gli interventi che sono subordinati solo alla denuncia di inizio di attività edilizia o ad autorizzazione.

Nb. Con LP 9/2018 è stata approvata una nuova legge che entrerà in vigore il 1 gennaio 2020.