

Sui cambi di destinazioni d'uso le Regioni fissano il perimetro per le autorizzazioni solo con Dia

La normativa di base per i mutamenti di destinazioni d'uso non è più solo legata al Testo unico dell'edilizia. Soprattutto nei cambi senza opere edilizie al di fuori dei centri storici il riferimento a cui guardare per individuare il titolo abilitativo sono le leggi regionali

SILVIO REZZONICO



Il cambio di destinazione d'uso con opere è sempre soggetto a rilascio del permesso di costruire (o, in alternativa, a Dia). Senza opere è soggetto a permesso di costruire nelle zone A; su tutti gli altri territori spetta alle Regioni decidere.

Il cambio di destinazione d'uso è stato trattato, per la prima volta, all'interno della legge 10/1977. Tuttavia, solo con la successiva approvazione del Dpr 380/2001 (Testo unico per l'edilizia), ha preso forma quella che è, a tutt'oggi, la disciplina che regola la richiesta

di mutamento delle funzioni di un immobile preesistente.

Prima di esaminare, nello specifico, cosa contiene il decreto, è però opportuno fissare bene un concetto. La destinazione d'uso di un edificio, intesa in senso urbanistico, è quella impressa all'unità immobiliare dal titolo edilizio e non quella per cui, nella pratica, viene utilizzato l'immobile (Consiglio di Stato, sentenza 583/2001). La nozione di "uso" è, infatti, ancorata alla tipologia del fabbricato – individuata nel titolo edilizio – e non può

I TITOLI NECESSARI

**CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE EDILIZIE**

- 1) Permesso di costruire se assimilato a ristrutturazione
- 2) Denuncia di inizio attività se prevista da norme regionali estensive o restrittive

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

- 1) Permesso di costruire nelle zone A (centri storici)
- 2) Titolo richiesto dalle leggi regionali fuori dai centri storici

essere influenzata da impieghi difformi rispetto al contenuto degli atti autorizzatori e/o pianificatori (sentenza Tar Lombardia 219/1992).

Il titolo edilizio, in particolare, assegna ai fabbricati una destinazione d'uso conforme con quelle che sono generalmente ammesse (per l'area su cui insiste la costruzione) dagli strumenti urbanistici generali e di attuazione. Il mutamento della funzione pertanto potrà concretizzarsi solo se la nuova destinazione che s'intende assegnare ricade tra quelle contemplate.

LE TIPOLOGIE

Il cambio di destinazione così come prefissato dal Dpr 380/2001 può essere di due tipi: con o senza opere edilizie. Seguendo le disposizioni dell'articolo 10, comma 1, leggiamo che sono compresi, fra gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, subordinati a permesso di costruire, la ristrutturazione edilizia e gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A (a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, art. 17,

legge 6 agosto 765/1967). Il successivo comma 2, specifica inoltre che è demandato alle Regioni il compito di stabilire quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, debbano essere subordinati a permesso di costruire o denuncia di nuova attività.

Cerchiamo di tradurre in concetti semplici queste disposizioni. In caso di cambio di destinazione d'uso con opere edilizie, il mutamento di funzione è assimilato a una ristrutturazione (art. 3, Dpr 380/2001) ed è pertanto soggetto a rilascio del permesso di costruire (o, secondo l'art. 22, comma 3, del Testo unico, anche mediante denuncia di inizio attività, alternativa al permesso di costruire, con facoltà delle Regioni, secondo il comma 4, di ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle precedenti disposizioni). Al contrario, in caso di cambio di destinazione d'uso senza opere, le strade sono due: l'autorizzazione è sicuramente da richiedere se l'intervento è compreso in zona omogenea A. Mentre, in zone diverse dalla A, sono le leggi regionali a indicare il titolo abilitativo richiesto.

La III sezione penale della Corte di cassazione con la sentenza n. 20149 del 13 maggio

CIL, SCIA, PERMESSO: A OGNI INTERVENTO IL SUO TITOLO

CIL (Comunicazione di inizio lavori)
CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata)

Normativa di riferimento:

Testo unico dell'edilizia Dpr 380/2001, art. 6, commi 2 e 4.

Cos'è: è una semplice e veloce comunicazione dell'interessato (proprietario o avente titolo) all'Ufficio tecnico del Comune che permette di effettuare rapidamente lavori di manutenzione straordinaria. Per gli interventi soggetti a Cila (art. 6, comma 2, lett. a), e), e-bis), Dpr 380/2001) è necessario presentare, oltre alla comunicazione, una relazione asseverata da un tecnico abilitato e i documenti dell'impresa che eseguirà i lavori. Si potrà cominciare l'intervento il giorno stesso della presentazione della comunicazione.

Quando si usa: per opere temporanee, opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni e per l'installazione pannelli solari o fotovoltaici al servizio degli edifici al di fuori dei centri storici. La Cila per interventi di manutenzione straordinaria quali l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, ma anche tutte quelle opere o modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici (sostituzione manto di copertura, sostituzione di infissi e serramenti, realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici...).

Cambio di destinazione d'uso: in alcune Regioni può essere richiesta dai Comuni una semplice Cila quando il mutamento avviene senza opere e senza aumento del carico urbanistico (per esempio in Emilia Romagna o in Regione Lazio se tra categorie omogenee).

SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività)

Normativa di riferimento:

Testo unico dell'edilizia Dpr 380/2001, art. 22.

Cos'è: è una segnalazione da consegnare all'Ufficio tecnico del Comune, con allegati gli elaborati progettuali e le attestazioni di un tecnico abilitato, che consente di iniziare da subito i lavori di ristrutturazione. Il Comune avrà tempo 60 giorni per prendere in esame la documentazione fornita e in caso di mancanze o irregolarità far sospendere i lavori.

Quando si usa: in alcuni casi di manutenzione straordinaria, come per esempio il consolidamento o la sostituzione di elementi strutturali, il rifacimento di parti di murature esterne o la realizzazione di un ascensore interno o esterno al corpo di fabbrica. In alcuni casi di restauro, come la modifica delle dimensioni dell'unità immobiliare tramite accorpamento o frazionamento, la realizzazione o modifica di scale intere, il rifacimento di orizzontamenti, la modifica dei prospetti, la realizzazione di verande o serre solari.

Cambio di destinazione d'uso: nelle regioni a statuto ordinario che abbiano autonomamente legiferato in tal senso, può essere richiesta una Scia per i cambi di destinazione d'uso anche con opere, ma all'interno di una stessa categoria (per esempio in Regione Lazio).

DIA (Denuncia di inizio attività) in alternativa al permesso di costruire

Normativa di riferimento:

Testo Unico dell'edilizia Dpr 380/2001, art. 22.

Cos'è: è una dichiarazione da inoltrare all'Amministrazione Comunale almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori corredata da un progetto redatto da un professionista abilitato che ne attesti la conformità urbanistico-edilizia e la rispondenza ai requisiti igienico-sanitari, tecnici e di sicurezza.

Quando si usa: in alternativa al permesso di costruire per interventi di ristrutturazione edilizia che portino a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, ma anche in caso di nuova costruzione/ampliamento in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali o di piani attuativi.

Cambio di destinazione d'uso: in molte Regioni (come per esempio Piemonte, Toscana, Lazio) può essere richiesta una Dia in alternativa al permesso di costruire anche per cambi di destinazione d'uso subordinati all'esecuzione di opere edilizie e tra categorie non omogenee (residenziali, produttive, commerciali, agricole...).

PDC (*Permesso di costruire*)**Normativa di riferimento:**

Testo unico dell'edilizia Dpr 380/2001, art. 10.

Cos'è: è un permesso richiesto all'autorità comunale che abilita l'esecuzione di un intervento edilizio in conformità con gli strumenti urbanistici e la normativa edilizia e igienico-sanitaria. La richiesta deve essere corredata di un progetto redatto da un tecnico abilitato e dalle attestazioni di rispondenza alla normativa. L'autorità comunale ha tempo 60 giorni per redigere una relazione motivata per approvare il progetto o suggerire eventuali modifiche. In questo caso le tempistiche si allungano di altri 30 giorni. Al contrario è valida la regola del silenzio-assenso e i lavori possono procedere.

Quando si usa: per interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia che portino a un manufatto in tutto o in parte diverso dal precedente per i quali le leggi regionali non prevedano la Dia in sostituzione del permesso di costruire.

Cambio di destinazione d'uso: è da richiedere il permesso di costruire in caso di cambio di destinazione d'uso subordinato a opere edilizie o quando avviene tra categorie non omogenee o in zona A (centro storico).

