

SUI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO LE REGIONI FISSANO IL PERIMETRO PER LE AUTORIZZAZIONI SOLO CON DIA

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 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 prefigurato dal DPR 380/2001, può essere di due tipi: con o senza opere edilizie. Seguendo le disposizioni dell'art. 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 2009 chiarisce ulteriormente quali siano i titoli abilitativi edilizi necessari per l'effettuazione dei lavori nei vari casi possibili di ristrutturazione edilizia. La Cassazione definisce come minori,

tutte quelle ristrutturazioni diverse, in pratica, da quelle descritte dall'art. 10, comma 1, del D.P.R. 380, alla lettera c), cioè che portino a un manufatto, che pur risultando innovato, conservi la sua iniziale consistenza urbanistica. Solo queste ristrutturazioni minori sono sempre realizzabili previa presentazione di DIA. Tutti gli interventi elencati dall'art. 10 del DPR 380, potendo incidere sul carico urbanistico, sono invece sempre soggetti ad autorizzazione tramite permesso di costruire.

Nello specifico per quanto riguarda i mutamenti di destinazione d'uso che comportino interventi di ristrutturazione edilizia (quelli con opere), la Corte (richiamando un orientamento della giurisprudenza esplicitato con la sentenza della Cassazione Penale 9894/2009) stabilisce che essi necessitino sempre di autorizzazioni tramite permesso di costruire, con l'unica eccezione per quegli interventi che portano a modificazioni della destinazione d'uso all'interno di categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico non ricadenti in zona omogenea A. Solo per queste si può procedere tramite semplice DIA.