

MUTAMENTO D'USO ante SALVA CASA

- **strutturale** → cambio di destinazione con realizzazione di opere



Art . 3 co. 1 DPR 380/2001

tipologie di intervento edilizio rispetto alle quali il cambio d'uso è un effetto:

- limite negativo (ad esempio l'intervento di manutenzione straordinaria non è più tale laddove si verifichi un cambio d'uso urbanisticamente rilevante),
- esemplificazione del contenuto dell'intervento (ad esempio si parla di restauro anche quando si verifica un cambio d'uso).

- **Funzionale** → cambio di destinazione senza realizzazione di opere



- **Orizzontale**: mutamenti di destinazione all'interno della stessa categoria funzionale di riferimento
- **Verticale**: mutamenti che segnano il passaggio da una categoria ad un'altra



NUOVA TIPOLOGIA EDILIZIA?

MUTAMENTO D'USO ante SALVA CASA

Titoli abilitativi per procedere al solo cambio d'uso in assenza di opere

- **ART. 10 co 2 dpr 380/2001:** *“le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività”.*

- **ART 42 BIS L.R. 11/2004**

- a) se connesso ad opere edilizie, è soggetto al titolo edilizio richiesto per le opere;
- b) se realizzato senza opere edilizie è soggetto a SCIA;
- c) se realizzato senza opere edilizie, all'interno della stessa unità immobiliare e per una superficie lorda di pavimento fino a 250 mq, è soggetto a CILA.

Il mutamento della destinazione d'uso è consentito:

- a) previo versamento del contributo relativo al costo di costruzione e alla quota degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti rispetto all'uso precedente;
- b) a condizione che sia garantito il rispetto degli standard previsti dallo strumento urbanistico, salva la possibilità di monetizzazione.

MUTAMENTO D'USO

post SALVA CASA

- **ART 10 comma 2 DPR 380/2001:** *“Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies”*
- Il comma 1 quinquies individua i titoli abilitativi per procedere al cambio d'uso distinguendo solo tra «senza opere» e «con opere»
 - ➔ superato profilo di incostituzionalità art 42 bis l.r. citato per interventi in ZTO A?
 - ➔ come si coordina con art. 10 co 1 lett c) che richiede PDC per cambio d'uso in ZTO A?

MUTAMENTO D'USO

post SALVA CASA

ART 23 TER commi 1 (integrato), 1 bis, 1 ter, 1 quater e 1 quinquies DPR 380/2001

- **Definizione legislativa del cambio d'uso senza opere** (comma 1): «*il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6 [edilizia libera]»*
- **Regime semplificato per procedere al cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, riferito a singole unità immobiliari** → si intende l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare (cfr. relazione illustrativa al DL Salva Casa) → **concetto non edilizio ma "fiscale".**
- La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione per l'attestazione dello stato legittimo di cui all'art. 9-bis, co. 1-bis (cfr. comma 2)

MUTAMENTO D'USO

post SALVA CASA

Mutamento d'uso, **CON O SENZA OPERE**, di singole unità immobiliari:

(i) sempre consentito all'interno della stessa categoria funzionale, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni (co. 1 bis)

➔ regime autorizzatorio (SCIA) esteso anche all'intero immobile, come chiarisce il comma 3 dell'art. 23 ter modificato dal Salva Casa

(ii) sempre consentito tra le diverse categorie funzionali (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, con esclusione di quella rurale) in **ZTO A** (centro storico), **B** (di completamento), **C** (di espansione) o **zone equipollenti** come definite dalle leggi regionali (co. 1 ter)

➔ la disciplina pertanto non si applica alle unità immobiliari insistenti in ZTO **D** (produttiva), **E** (agricola) ed **F** (servizi e infrastrutture) e neppure al caso di un intero immobile.

MUTAMENTO D'USO

post SALVA CASA

Presupposti e condizioni del **cambio d'uso verticale** per singola unità immobiliari (punto ii precedente):

1. Rispetto della **normativa di settore** (es: vincoli ambientali, paesaggistici, al rischio idrogeologico, al PRGA, alle fasce di rispetto) e ferma la possibilità per gli **strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni**, inclusa la circostanza che il mutamento sia **finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente** nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile (co. 1 quater)


- ➔ La norma non chiarisce cosa si intenda per uso prevalente e in particolare se si debba fare riferimento al numero assoluto delle unità immobiliari o alla superficie complessiva
- ➔ non è chiaro se tra le specifiche condizioni gli strumenti comunali (PRG e RE) possano introdurre dei vincoli in termini di percentuale o di destinazioni (ad es. non consentire talune di quelle ammesse dalla norma in commento)

MUTAMENTO D'USO

post SALVA CASA

Presupposti e condizioni del cambio d'uso verticale per singola unità immobiliari (punto ii precedente):

2. **NO** obbligo di reperimento standard (aree per servizi di interesse generale) previsto dal DM 1444/1968 e dalle disposizioni di legge regionale e **NO** vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi *ex lege* 1150/1942 (co. 1 quater)

 il riferimento alla legge urbanistica nazionale sembra doversi leggere come riferimento sia all'art. 41 quinquies (parcheggi pubblici) sia all'art. 41 sexies (parcheggi privati, introdotto dall'art. 2 L. Tognoli n. 122/1989)

MUTAMENTO D'USO

post SALVA CASA

Presupposti e condizioni del cambio d'uso verticale per singola unità immobiliari (punto ii precedente):

3. Obbligo di corrispondere il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria, ove previsto, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale (co. 1 quater)

→ superato il dubbio - che si era posto all'indomani del DL Salva Casa, che non prevedeva tale obbligo - sulla possibile gratuità del cambio d'uso funzionale mediante SCIA

MUTAMENTO D'USO

post SALVA CASA

Mutamento d'uso, CON O SENZA OPERE, di singole unità immobiliari

(iii) Titolo abilitativo (comma 1 quinquies):

- cambio d'uso orizzontale e verticale senza opere;
- Cambio d'uso orizzontale e verticale con interventi di edilizia libera
- Cambio d'uso orizzontale e verticale con interventi soggetti a CILA



SCIA

- mutamento d'uso **con opere edilizie** autorizzabili con SCIA, SCIA alternativa al PDC e PDC



**STESSO TITOLO ABILITATIVO
NECESSARIO PER ESEGUIRE OPERE**

MUTAMENTO D'USO

post SALVA CASA

ART 23 TER **comma 3** (modificato) DPR 380/2001

- Prevalenza della norma statale rispetto a differenti previsioni regionali: le disposizioni sopra ricordate trovano **in ogni caso applicazione diretta**, anche laddove le Regioni non si attivino per adeguare la propria legislazione alla novellata normativa statale e fermo restando la possibilità per le regioni di prevedere livelli di semplificazione ulteriori
- Cambio d'uso orizzontale dell'intero immobile:
 - senza opere, interventi di edilizia libera, interventi con CILA: SCIA
 - con opere : stesso titolo abilitativo edilizio delle opere

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE ante SALVA CASA

Art 34 bis DPR 380/2001

➔ riferito a singole unità immobiliari, non ad intero immobile (cfr. Tar Veneto sent. n. 159 del 29.1.2024)

COSTRUTTIVE : violazione dei parametri edilizi (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta) assentiti nei titoli abilitativi

→ fino al **2%** delle misure previste nel titolo abilitativo (comma 1)

→ si applica **regime di esclusione** previsto dall'allegato A (punto A.31) del DPR 31/2017 (regolamento **autorizzazioni paesaggistiche semplificate**)

ESECUTIVE: aggiustamenti di cantiere e/o geometrici rispetto all'autorizzato; modifiche alle finiture degli edifici di minima entità; diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile (comma 2)

→ **non** si applicano agli immobili sottoposti a **tutela ex D.lgs. 42/2004**

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

post SALVA CASA

Art 34 bis DPR 380/2001

COSTRUTTIVE : comma 1 bis

- per gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024** su singole unità immobiliari
 - ➔ **onere della prova a carico del titolare dell'unità immobiliare**
- con riferimento ai **parametri (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta) indicati nel titolo abilitativo**
- - **2%** per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq;
 - **3%** per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 mq e i 500 mq;
 - **4%** per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 mq e i 300 mq;
 - **5%** per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;
 - **6%** per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq (introdotta con legge di conversione del DL Salva Casa);

Regime: comma 1 ter

- Per la determinazione della **superficie utile** si dovrà far riferimento alla sola superficie prevista dal titolo edilizio che ha abilitato l'intervento, escludendo gli eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo
 - ➔ **evitare possibili condotte di frazionamento strumentali solo ad ottenere l'applicazione di un regime più favorevole**
- la tolleranza "a regime" (cioè quella **pari al 2% a prescindere dall'epoca di realizzazione**) è applicabile anche in riferimento al superamento dei **parametri previsti dal DM 5 luglio 1975** (altezza minima e requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione), nonché in relazione alle **distanze**
 - ➔ **sembrerebbe non applicabile alle tolleranze «aumentate e a tempo» di cui al comma 1 bis**

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

post SALVA CASA

Art 34 bis DPR 380/2001

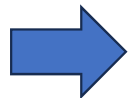
ESECUTIVE : comma 2 bis

- se esistenti al **24 maggio 2024** su **singole unità immobiliari**



onere della prova a carico del titolare dell'unità immobiliare

- - il minore dimensionamento dell'edificio;
 - la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
 - le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
 - la difforme ubicazione delle aperture interne;
 - la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
 - gli errori progettuali corretti in cantiere;



sono aggiuntive a quelle previste dal comma 2 (che invece si applicano sempre, a prescindere dall'epoca di realizzazione)

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

post SALVA CASA

REGIME

- tutela paesaggistica

→ tolleranze costruttive «aumentate e a tempo» (art. 3 co. 1 DL 69/2024 conv. in L. 105/2024):

applicabilità della disciplina del regime di esclusione prevista dall'allegato A (in particolare il punto A.31) del DPR 31/2017, relativo alle autorizzazioni paesaggistiche semplificate, per le tolleranze "ordinarie" (cioè fino al 2%).

→ tolleranze esecutive «aumentate e a tempo» (art. 34 bis co. 2 DPR 380/2001):

NON invocabili per unità immobiliari soggette alla tutela ex D.lgs. 42/2004 (al pari di quelle «ordinarie»)

- sono dichiarate dal tecnico abilitato, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (art. 34 bis co. 3 DPR 380/2001)

➡ la dichiarazione è ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, come previsto dall'art. 9 bis co. 1 bis DPR 380/2001

- le tolleranza non possono comportare limitazione dei diritti dei terzi (art. 34 bis co. 3 ter DPR 380/2001)

➡ Non si configura abuso edilizio nei rapporti con la P.A., ma rimane la tutela civilistica invocabile dal privato

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

post SALVA CASA

REGIME

- dichiarazione di conformità degli interventi edilizi in zone sismiche (art. 34 bis co. 3 bis DPR 380/2001):

→ Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'art. 83 TUE, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'art. 83 TUE

→ il tecnico strutturista deve attestare che gli interventi rispettino le regole ordinarie e le norme tecniche per l'edilizia per gli interventi in zone sismiche



le norme tecniche cui fare riferimento sono quelle vigenti al momento della realizzazione dell'immobile e ferma restando la possibilità di rilascio di un PDC condizionato

→ L'attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento (i contenuti minimi sono indicati dall'art. 93, co. 3 TUE), deve essere trasmessa allo sportello unico per ottenere l'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale.



Per gli interventi considerati di minore rilevanza o privi di rilevanza, secondo l'articolo 94-bis, comma 1, la documentazione è trasmessa non per ottenere l'autorizzazione, bensì per l'esercizio delle modalità di controllo da parte della regione.

→ Una volta ottenuta l'autorizzazione, oppure decorso il termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi, il tecnico può effettuare la dichiarazione sulle tolleranze costruttive, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Flavia Degli Agostini