

Cambio d'uso: regole ed oneri

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 65 del 20.12.2007 ha approvato le "Linee programmatiche per il contenimento dell'espansione urbanistica del territorio e l'avvio del P.U.G." al fine di riqualificare il patrimonio edilizio esistente.

La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente spesso richiede il mutamento della destinazione d'uso che in origine è stata data ai fabbricati.

Nell'ambito della revisione della propria legislazione urbanistica, la Regione Puglia, con l'art. 2 della Legge Regionale n. 16 del 7 aprile 2014 (integrazione alla L. R. 33/2007), ha adempiuto al prescritto dell'art. 10 comma 2 del DPR 380/01, emanando disposizioni in materia di mutamenti di destinazione d'uso.

La legge regionale, così come riportato nella relativa relazione illustrativa, è finalizzata a contenere il consumo di nuovo territorio ed a favorire, con il mutamento di destinazione d'uso, quella parte del patrimonio edilizio esistente che i Comuni, con delibera del Consiglio Comunale, provvedono ad indicare purché gli stessi siano assoggettati a criteri di funzionalità urbanistica e ambientale.

Il mutamento di destinazione d'uso, oltre a non determinare incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente ed a rispettare le vigenti norme in materia di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e accessibilità, deve assicurare le quantità minime di spazi pubblici previsti per la nuova destinazione dal D.M. 1444/68 e dallo strumento urbanistico vigente o l'importo dovuto per la loro monetizzazione ove non sia possibile reperirli nelle immediate vicinanze.

La Legge 164/2014 «Sblocca Italia», ha introdotto al D.P.R. 380/01 il seguente art. 23-ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante):

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

a) residenziale;

a-bis) turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale;

c) commerciale;

d) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare e' quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito. ».

Al fine di dare seguito a quanto previsto dalla citata legge regionale e dalla Legge «Sblocca Italia», si rende necessario procedere ad un'analisi sulla problematica del cambio di destinazione d'uso degli immobili in relazione alle vigenti norme di attuazione del Piano Regolatore Comunale.

Necessita preliminarmente evidenziare la seguente distinzione tra la “destinazione di zona”, definita dallo strumento urbanistico ed assegnata all’area all’interno della quale l’edificio ricade, e la “destinazione di titolo”, ovvero la destinazione assentita all’edificio a seguito del rilascio del titolo abilitativo edilizio (tra queste rientrano anche quelle destinazioni assentite antecedente l’entrata in vigore del vigente P.R.G., come quelle di fabbricati molto vecchi, oppure quelle assentite in deroga a seguito di condono edilizio).

I piani regolatori suddividono il territorio comunale in zone territoriali omogenee ZTO secondo l’originaria classificazione introdotta dal D.M. n° 1444/68. L’ulteriore suddivisione effettuata per ciascuna zona dal vigente P.R.G. di questo Civico Ente, prevede per ognuna di esse destinazioni puntuali e prevalenti, a volte al limite della monodestinazione, creando, di fatto, situazioni non funzionali (periferie prive di servizi, quartieri dormitorio).

La ratio della legge regionale è quella di evitare rigide suddivisioni del territorio, così come indicato dalla L. R. 56/80 che prevede nella formazione dei nuovi P.R.G. la previsione di zone miste di insediamenti artigianali, commerciali, direzionali e residenziali, e quindi di consentire una pluralità di altre destinazioni d’uso, rispetto alla prevalente.

Non a caso la stessa L.R. 56/80 prevede che le previsioni insediative per la pianificazione al livello comunale vanno rapportate ad un periodo di 15 anni e, se si tiene conto che l’approvazione del vigente P.R.G. risale al 1978, risulta opportuno dare corso a quanto previsto dall’art. 2 della Legge Regionale n. 16 del 7 aprile 2014 (integrazione alla L. R. 33/2007) e dall’art. 23-ter della Legge 164/2014 «Sblocca Italia» ed emanare nuove disposizioni per il mutamento di destinazione d’uso.

Si ritiene opportuno, in prima analisi, evidenziare che in base al secondo comma dell’art. 3 del Dm 1444/1968 gli usi strettamente connessi con le residenze, cui fa riferimento la norma, non specificamente residenziali, sono le destinazioni: negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.

Condizioni e criteri per le modifiche di destinazione d’uso

1. Le modifiche di destinazioni di uso, realizzate anche attraverso opere, sono ammissibili purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari.
2. All’interno delle categorie già ammesse nella zona dagli strumenti urbanistici è ammissibile modificare la destinazione d’uso degli edifici esistenti; sono consentiti i cambi di destinazione verso quelle destinazioni già presenti, alla data di entrata in vigore della presente, nell’edificio esistente o che si inseriscono in omogeneità col contesto, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell’interno dell’ambito o dell’edificio d’intervento. Il cambio di destinazione d’uso, in questo caso, deve essere funzionale alla finalità di riconnettere, razionalizzare e raccordare il tessuto urbano o edilizio.
3. **Il cambio di destinazione d’uso per immobili condonati, fermo restando quanto disciplinato con il presente atto, è ammissibile per singole unità immobiliari o parti di esse, nell’ambito della stessa categoria catastale condonata e di quelle previste dalle N.T.A. che regolamentano la zona di P.R.G. ove ricade l’immobile, fatta salva la possibilità di destinare l’unità immobiliare a residenza o ad attività connessa se ricadente in una zona a carattere residenziale.**
4. Presupposto essenziale per il cambio di destinazione d’uso è in ogni caso il rispetto dei limiti minimi inderogabili delle aree a standard stabiliti dagli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/1968. Per il mutamento di destinazione con opere, così come per quello meramente funzionale, che comporta un aumento, ovvero una variazione del fabbisogno di standard, l’interessato dovrà comunque assicurare la dovuta integrazione degli standard urbanistici (eventualmente anche mediante monetizzazione, ove sia dimostrata l’impossibilità di provvedere al concreto reperimento degli spazi richiesti), attraverso la stipula di una convenzione, ovvero il deposito di un atto unilaterale d’obbligo.

5. Ai fini del calcolo della monetizzazione totale o parziale delle aree a standard eventualmente dovute, per gli interventi nelle aree fabbricabili si assumono i valori stabiliti dalla deliberazione di Giunta Comunale nr 74 del 29.04.2010, avente per oggetto: Determinazione dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI – Approvazione “Relazione di stima dei valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini ICI”, aggiornato ad oggi sulla base dell’indice ISTAT. Per gli interventi che riguardano fabbricati non ricadenti in aree fabbricabili, ad esempio immobili condonati, ove ammissibile, si assumono i valori di riferimento dell’area fabbricabile più vicina. Per l’importo da corrispondere al Civico Ente a metro quadrato di area di parcheggio da monetizzare, al costo innanzi determinato deve essere aggiunto il costo di € 35,00 a mq per la realizzazione di un parcheggio a raso, così come quantificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 dell’11.04.2014 per le aree a parcheggio delle medie strutture di vendita e delle strutture di interesse locale. Gli importi introitati per la monetizzazione delle aree a standard dovranno essere versati in apposito capitolo di bilancio da destinare unicamente alla realizzazione/sistemazione di aree pubbliche che verranno puntualmente indicate con separati atti comunali.
6. La disciplina del mutamento di destinazione d'uso è articolata a seconda che lo stesso si accompagni o meno alla realizzazione di opere edilizie. I mutamenti strutturali sono soggetti al medesimo titolo abilitativo richiesto per la particolare categoria di intervento, cui siano riconducibili le opere da realizzarsi e previo pagamento, se dovuto, del contributo di costruzione di cui all’art. 16 del DPR 380/2001.
7. Per le destinazioni d'uso commerciali diverse dagli esercizi di vicinato, restano fermi i parametri urbanistici stabiliti dalle vigenti leggi e regolamenti e le relative procedure per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e commerciali.
8. Non possono subire variazione d’uso con le modalità stabilite con la presente, gli immobili soggetti a vincolo derivante da finanziamento pubblico o rivenienti da variante urbanistica speciale (art. 5 del d.P.R. 447/98, art. 8 del d.P.R. 160/2010, ecc.).
9. I controlli e le sanzioni saranno applicati in relazione ai titoli abilitativi dovuti. Restano valide le determinazioni già assunte per le pratiche già presentate.

Parametri da applicare ai fini del carico urbanistico.

Per gli interventi che prevedono il cambio dall’una all’altra categoria, nel calcolo degli standard si dovrà tener conto delle quantità di standard derivante dalla destinazione attuale del fabbricato; qualora risulti dovuta la differenza dei relativi standard minimi, questa sarà calcolata secondo quanto stabilito dal D.M. 1444/1968.

I mutamenti di destinazione d’uso che non comportano maggiore quantità di aree a standard, ove ammissibili, si ritengono ininfluenti ai fini del carico urbanistico.

Individuazione della Zone Territoriali Omogenee

Di seguito si riporta l'adeguamento della legenda del P.R.G. vigente al D.M. 1444/68 ed alla L.R. 56/80 per la identificazione delle zone omogenee del territorio comunale (delibera di C.C. n. 57 del 5/08/2009).

ZONA	DENOMINAZIONE	ZONA OMOGENEA	DESTINAZIONI PREVISTE DALLE N.T.A. DEL P.R.G.
D1	Centro Storico Città Vecchia	A	Art. 40
D3	Edilizia esistente di tipo A	B1	Art 43
D4	Edilizia esistente di tipo B	B2	Art 44
D5	Edilizia esistente di tipo C	B3	Art 45
D6	Zona residenziale in applicaz. L. 167/62 compr. 1-2-3-4	C4	Art 46
D7	Zona residenziale in applicaz. L. 167/62	C5	Art 47
D8	Zona residenziale di espansione di tipo A	C1	Art 48
D9	Zona residenziale di espansione di tipo B	C2	Art 49
D10	Zona di centro organizzato di quartiere	C3	Art 50
D11	Zona di preesistenze edilizie residenziali..	B4	Art 51
C8	Zona per sedi di uffici direzionali.....	C6	Art 38
C1	Zona industriale	D1	Art 31
C2	Zona vincolata a cave	D2	Art 32
C3	Zona industriale con divieto di espansione	D3	Art 33
C4	Zona industriale di espansione	D4	Art 34
C5	Zona di impianti industriale tollerati...	D5	Art 35
C6	Zona di impianti artigianali e piccolo industriali esistenti	D6	Art 36
C7	Zona artigianale di sviluppo	D7	Art 37
C9	Zona per attrezzature turistiche, balneari,,	D8	Art 39

Destinazioni ammissibili nelle ZTO.

ZTO A – “Città Vecchia”

In questa zona, classificata come "centro storico", sono ammessi gli insediamenti residenziali.

Sono consentiti gli uffici, i locali di spettacolo e ritrovo, le attività connesse con la residenza e la ricettività anche di tipo albergo diffuso (regolamento Regionale n. 6 del 22.03.2012, attuativo della L.R. 17/2011).

Le attività commerciali sono ammesse in queste zone compatibilmente con le indicazioni del relativo piano commerciale adottato.

Sono ammesse, altresì, le attività di artigianato di servizio che non risultino moleste, nocive, o in contrasto col carattere residenziale della zona.

ZTO B - PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

- D3 (B1) e D4 (B2): Sono ammessi gli insediamenti previsti dalle relative NTA che regolamentano la zona interessata;
- D5 (B3) Sono consentiti gli uffici privati, le attività connesse con la residenza; Le attività commerciali sono ammesse in queste zone compatibilmente con le indicazioni del relativo piano commerciale adottato. Sono ammesse altresì le attività di artigianato di servizio che non risultino moleste, nocive, o in contrasto col carattere residenziale della zona.
- D11 (B4): Sono ammessi gli insediamenti previsti dalle relative NTA che regolamentano la zona. Unicamente le unità immobiliari al piano terra, qualora prospicienti o aventi accesso diretto alla loro area pertinenziale dalle principali strade comunali, potranno essere destinati ai seguenti usi strettamente connessi con le residenze, non specificamente residenziali, quali: negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, etc;

ZTO C1 - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI - PARZIALMENTE EDIFICATE

- D8 (C1) e D9 (C2) insediamenti residenziali: Sono consentiti gli uffici privati e le attività connesse con la residenza. Unicamente le unità immobiliari al piano terra possono essere destinate ad attività commerciali, compatibilmente con le indicazioni del relativo piano commerciale adottato, o ad attività di artigianato di servizio, qualora non risultino moleste, nocive, o in contrasto col carattere residenziale della zona.
- D6 (C4) e D7 (C5): usi strettamente connessi con le residenze, non specificamente residenziali: negozi di prima necessità (unicamente gli immobili ubicati al pianoterra), servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, etc;
- D10 (C3) e C8 (C6): Sono ammessi gli insediamenti previsti dalle relative NTA che regolamentano la zona interessata. In queste zone è consentito il cambio di destinazione di singole unità immobiliari da residenziale a non residenziale e viceversa in deroga ai rispettivi limiti indicati dalle relative NTA;

ZTO) D - PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Nelle zone industriali /artigianali sono ammesse destinazioni aventi natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connesse alle attività di produzione.

PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD USI AGRICOLI

Gli edifici nelle zone agricole potranno avere le destinazioni che la normativa comunale, regionale e nazionale ritiene ammissibile e compatibile.

Il Dirigente
Arch. Silvio RUFOLLO

