



COMUNE DI CORATO
Settore Urbanistica e Sviluppo Economico
Servizio per il Territorio

AVVISO PER I PROFESSIONISTI

OGGETTO: CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Si è riscontrato che continuano a pervenire presso questo Settore Urbanistica e Sviluppo Economico, pratiche ad oggetto "**Cambi di destinazione d'uso**" riportanti i riferimenti catastali, ovvero categorie catastali.

È opportuno precisare che le categorie catastali non hanno nulla a che vedere con le diverse categorie funzionali che definiscono la destinazione d'uso dal punto di vista urbanistico.

Il cambio di destinazione d'uso di un immobile regolarmente realizzato è regolato dall'articolo 23-ter rubricato "*Mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante*" del **DPR n.380/2001** (c.d. *Testo Unico Edilizia*) e da altri articoli dello stesso DPR:

1. l'**articolo 3** rubricato "*Definizione degli interventi edilizi*" in cui al comma 1, lettera c) (modificato dall'articolo 65-bis del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 convertito dalla legge 21 giugno 2017, n. 96) **definisce** gli "*interventi di restauro e di risanamento conservativo*" come "**interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi**";
2. gli artt. 6, 10, 22 e 23 relativi ai titoli abilitativi necessari per realizzare i vari interventi.

l'articolo fondamentale per il mutamento di destinazione d'uso è il citato articolo 23-ter in cui è stabilito un netto spartiacque tra mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e non. In pratica, al comma 1 del citato articolo è precisato che "*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.**

Si riporta altresì l'art.4 della L.R. 48/2017 "*Norme in materia di titoli abilitativi edilizi, controlli sull'attività edilizia e mutamenti della destinazione degli immobili*", che di seguito si trascrive integralmente:

Art. 4 Disposizioni in materia di mutamento della destinazione d'uso degli immobili:

- 1 *Costituiscono mutamenti della destinazione d'uso rilevanti le forme di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare comportanti il passaggio a una diversa categoria funzionale tra quelle di seguito indicate, ancorché non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie:*

a) residenziale;

b) turistico-ricettiva;

c) produttiva e direzionale;

d) commerciale;

e) rurale.

- 2 *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.*
- 3 *I mutamenti di destinazione d'uso rilevanti di cui al comma 1, con o senza opere, sono realizzati mediante permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, a seconda della tipologia dell'intervento edilizio al quale è connesso il mutamento della destinazione d'uso. Gli interventi che prevedono una diversa destinazione d'uso tra quelle riconducibili alla medesima categoria funzionale sono realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività.*
- 4 *I mutamenti di destinazione d'uso, anche quelli non comportanti il passaggio a una diversa categoria funzionale, sono ammessi nel rispetto delle condizioni e degli usi previsti dagli strumenti urbanistici comunali.*
- 5 *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.*
- 6 *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.*

Ne consegue che il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale risulta urbanisticamente *non rilevante*, ed è pertanto **sempre consentito**, fatto salvo quanto sopra indicato e diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali.

In pratica se con il mutamento di destinazione d'uso cambia l'utilizzazione dell'immobile tra quelle di cui alle lettere dalla a) alla d) si tratta di mutamento d'uso rilevante mentre nel caso in cui con tale mutamento di destinazione d'uso, la categoria funzionale resti la stessa non è possibile parlare di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, ma solamente di una **variazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale.**

Pertanto le richieste non devono più pervenire presso questo Ufficio con riferimenti o sigle catastali, bensì con la specificazione dell'uso.

Nella speranza di aver chiarito la questione e di poter acquisire presso questo Settore le pratiche con la corretta descrizione dell'intervento in oggetto, in mancanza della quale le stesse si considereranno improcedibili da questo Settore, si coglie l'occasione per porgere cordiali saluti.

l.f.

Corato, lì 30.10.2020

IL DIRIGENTE
Ing. Gianrodolfo DI BARI