



NUOVA DISCIPLINA DEL MUTAMENTO D'USO E DELL'INSTALLAZIONE DEI PANNELLI SOLARI FOTOVOLTAICI

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 20/2015)¹ *(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*

La recente L.R. 16 luglio 2015, n. 9 "Legge comunitaria regionale per il 2015" ha riscritto l'art. 28 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia" sul mutamento della destinazione d'uso, **riducendo i casi in cui per cambiare uso di un immobile occorre reperire dei parcheggi o altre dotazioni pubbliche e private, nonché, conseguentemente, provvedere al pagamento degli oneri** (questa è almeno l'intenzione che si legge sul sito regionale del Governo del Territorio, in realtà vi sono molti dubbi che le cose stiano effettivamente così).

Il nuovo art. 28 ribadisce il compito della pianificazione urbanistica di definire le destinazioni d'uso ammissibili nei diversi ambiti del territorio comunale (commi 1 e 2).

Tuttavia limita i casi di mutamento d'uso subordinato a tali obblighi, che ora sono previsti solo in due ipotesi:

1. nel passaggio fra le diverse categorie funzionali elencate nella nuova legge (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, direzionale, commerciale e rurale);
2. nel caso in cui la legge o altri atti normativi regionali prevedano il reperimento di ulteriori standard per usi facenti parte della stessa categoria (come avviene ad esempio per le strutture commerciali, per quelle turistico recettive, per le multisale, ecc.).

In tutti i restanti casi, il passaggio ad uno degli usi considerati dal piano urbanistico come ammissibile è gratuito e non può essere subordinato dal Comune alla realizzazione di dotazioni territoriali né a parcheggi pertinenziali.

I Comuni sono tenuti ad adeguare i loro strumenti urbanistici alla nuova disposizione con una semplice deliberazione del Consiglio comunale entro il periodo di 180 giorni (ovvero entro il 12 gennaio 2016), decorso il quale la norma regionale trova diretta applicazione, prevalendo sulla normativa comunale contrastante con essa.

Fino quindi al concretizzarsi del primo tra i seguenti due eventi:

- a) delibera di Consiglio Comunale di recepimento delle nuove disposizioni;
- b) entrata in vigore *ex lege* delle nuove disposizioni;

continuano a trovare applicazione le disposizioni vigenti, sulla base del testo previgente dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013 e del Regolamento Urbanistico Edilizio.

La nuova disposizione è conseguente alle disposizioni dettate dalla direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12 dicembre 2006, relativa ai servizi del mercato interno e soprattutto dal decreto legge n. 133 del 2014 (c.d. "Sblocca Italia"), convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014.

In particolare con tale ultima disposizione, con l'articolo 17, comma 1, lettera n), è stato introdotto al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico dell'Edilizia", il seguente articolo 23-ter:

"Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. 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

¹ *La presente Disposizione Tecnico Organizzativa riveste carattere regolamentare.*

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 è 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”.

Il nuovo articolo 23-ter introduce quindi nel T.U. Edilizia una disciplina finalizzata a stabilire, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, quali mutamenti della destinazione d'uso siano urbanisticamente rilevanti.

Nella disciplina statale in materia quindi, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, sono “rilevanti” gli utilizzi dell'immobile o della singola unità immobiliare diversi da quello originario, ancorché non accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, purché tali da comportare la destinazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle 5 sotto elencate:

- a) residenziale
- b) turistico-ricettiva;
- c) produttiva e direzionale;
- d) commerciale;
- e) rurale.

In secondo luogo, il comma 3 della medesima disposizione pare consentire “sempre”, 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.

Il nuovo comma 2 dell'art. 23-ter del T.U. edilizia chiarisce altresì che la destinazione d'uso del fabbricato/unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

Con la legge di conversione del decreto *Sblocca Italia* è stata quindi introdotta una disposizione volta a prevedere che le Regioni adeguino la propria legislazione ai principi contenuti nel nuovo articolo 23-ter entro il termine di novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore, decorso il quale hanno applicazione diretta le disposizioni illustrate.

Poiché la L.R. n. 15 stabilisce una completa disciplina del mutamento di destinazione d'uso, la Regione, con la Circolare PG.2014. 0442803 del 21/11/2014, ha ritenuto che le disposizioni appena citate non trovassero diretta e immediata applicazione nella nostra regione.

Tuttavia, ove entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto (ovvero entro il 12.02.2015) non si fosse provveduto ad adeguare la legislazione regionale, il nuovo art. 23-ter del DPR n. 380 del 2001 avrebbe trovato piena applicazione. Tali disposizioni statali pertanto sono già in vigore dal 12 febbraio scorso e vengono oggi sostituite con quelle regionali in commento (a partire dalla data come sopra illustrato).

I commi 6 e 7 confermano principi presenti nell'attuale disciplina, precisando che l'uso in atto nell'immobile che è quello impresso nel titolo abilitativo edilizio e, in via secondaria, quello desumibile dalla classificazione catastale, da altri documenti probanti e da ultimo dall'uso della superficie utile prevalente, e sottolineando che l'utilizzo di limitati spazi all'interno di unità immobiliari e all'interno di aziende agricole non costituiscono mutamento d'uso.

Il testo previgente dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013 era il seguente:

Art. 28 - Mutamento di destinazione d'uso

1. Gli strumenti di pianificazione urbanistica individuano nei diversi ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso compatibili degli immobili.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto: a SCIA se comporta aumento di carico urbanistico; a comunicazione se non comporta tale effetto urbanistico. Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.
3. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.
4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'articolo 30, comma 1, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenti richieste e comporta il

versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dall'articolo A-26 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

5. Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.

6. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall' articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Il nuovo testo, introdotto dall'articolo 34 della L.R. 16 luglio 2015, n. 9 è invece il seguente:

Art. 28 - Mutamento di destinazione d'uso

1. Costituisce mutamento d'uso rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio la sostituzione dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita ammissibile dagli strumenti urbanistici ai sensi del comma 2.

2. Gli strumenti di pianificazione urbanistica possono individuare nel centro storico e in altri ambiti determinati del territorio comunale le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili, attenendosi alle definizioni uniformi stabilite dall'atto di coordinamento tecnico previsto dall'articolo 12, comma 4, lettera g), ove emanato. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica a quanto disposto dal presente comma, continuano a trovare applicazione le previsioni dei piani vigenti, contenenti l'individuazione delle destinazioni d'uso ammissibili.

3. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, il mutamento di destinazione d'uso comporta una modifica del carico urbanistico qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- b) turistico ricettiva;
- c) produttiva;
- d) direzionale;
- e) commerciale;
- f) rurale.

4. La legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi possono individuare specifiche destinazioni d'uso che presentano un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima categoria funzionale e che richiedono per questa ragione differenti criteri localizzativi e diverse dotazioni territoriali e pertinenziali. Continuano a trovare applicazione le disposizioni attualmente vigenti contenenti le previsioni di cui al presente comma.

5. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito dai commi 3 e 4, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto. E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dall'articolo A-26 dell'allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

6. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti. In carenza di ogni documentazione, si fa riferimento alla destinazione d'uso in atto, in termini di superficie utile prevalente.

7. Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Le novità sono sintetizzate come di seguito:

	Disciplina previgente	Nuova disciplina
Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Non era presente il concetto di cambio d'uso "urbanisticamente rilevante"	La sostituzione dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita ammissibile dagli strumenti urbanistici.
Compito degli strumenti urbanistici comunali in tema di disciplina della	Debbono obbligatoriamente individuare nei diversi ambiti del territorio comunale (tutti) le destinazioni d'uso compatibili degli immobili	Limitatamente ai centri storici e in altri ambiti determinati del territorio comunale, possono, e quindi evidentemente possono anche non farlo,

<p>destinazione d'uso</p>		<p>individuare le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili, attenendosi alle definizioni uniformi stabilite dalla deliberazione dell'Assemblea Legislativa dell'Emilia Romagna 4 febbraio 2010, n. 279. Fino all'adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica a quanto disposto dalla nuova disciplina, continuano a trovare applicazione le previsioni dei piani vigenti, contenenti l'individuazione delle destinazioni d'uso ammissibili. La disciplina delle destinazioni d'uso ammissibili quindi cessa di essere obbligatoria per tutto il territorio comunale, ma può limitarsi solo ai centri storici ed altri ambiti specificatamente individuati dagli strumenti urbanistici a tale scopo.</p>
<p>Cambi d'uso con modifica del carico urbanistico</p>	<p>L'aumento del carico urbanistico è definito all'articolo 30, comma 1, della L.R. 15/2013, ovvero attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) un aumento delle superfici utili degli edifici; b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili con incremento delle dotazioni territoriali; c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g). 	<p>Il mutamento di destinazione d'uso comporta (sempre) una modifica del carico urbanistico (e sempre un aumento) qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) residenziale; b) turistico ricettiva; c) produttiva; d) direzionale; e) commerciale; f) rurale <p>La nuova disposizione regionale introduce 6 categorie d'uso urbanisticamente rilevanti, contro le 5 previste dalla disciplina statale, vengono infatti scorporate le destinazioni d'uso produttiva e direzionale.</p> <p>I casi di aumento del carico urbanistico continuano ad essere quelli elencati all'art. 30, comma 1, della L.R. n. 15/2013).</p> <p>La lettera b) di tale comma è tuttavia stata sostituita dall'art. 35 della L.R. 9/2015. I casi sono pertanto oggi i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) un aumento delle superfici utili degli edifici; b) un mutamento della destinazione d'uso degli immobili nei casi previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 28; c) un aumento delle unità immobiliari, fatto salvo il caso di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g). <p>La nuova formulazione della lettera b) fa sì che, di fatto, ogni volta che si transita da uno ad un altro dei 6 gruppi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, si ha aumento di carico urbanistico (indipendentemente dall'eventuale incremento delle dotazioni territoriali richieste, condizione che nella nuova formulazione non è più richiesta). Ad esempio: il passaggio da residenza a direzionale è aumento di carico urbanistico, così come lo è il passaggio opposto. Si tenga presente che ancora oggi, nelle tabelle degli oneri di urbanizzazione di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 849/1998, che sono perfettamente vigenti, al punto 6, viene così definito l'aumento del carico urbanistico:</p> <p>- Aumento di C.U. = aumento della superficie utile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (Snr) in Su e/o <u>variazione della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, tra un raggruppamento e l'altro di categorie</u> di cui all'art. 16 della L.R. 6/95, o tra i sottogruppi individuati dalle N.T.A. che comporti una maggior quota di standard urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari.</p> <p>Quindi, ai sensi di tale delibera, l'aumento di C.U. si verifica solo se si verificano entrambe le seguenti</p>

		<p>condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. passaggio dall'uno all'altro delle categorie funzionali; 2. necessità di maggior quota di standard urbanistici e/o aumento del numero di unità immobiliari. <p>Oggi invece per il verificarsi dell'aumento del C.U. è sufficiente ed unicamente necessario che si verifichi la condizione n. 1.</p>
Sottocategorie di destinazione d'uso		<p>La legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi, non quindi gli strumenti urbanistici comunali, possono individuare specifiche destinazioni d'uso che presentano un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima categoria funzionale, tra le 6 individuate, e che richiedono per questa ragione differenti criteri localizzativi e diverse dotazioni territoriali e pertinenziali.</p> <p>Tale disposizione, contenuta al comma 4 della nuova disposizione, appare incomprensibile, se si considera che (come chiarito in seguito) ogni passaggio, in qualsiasi direzione, tra l'una e l'altra delle sei categorie di destinazione d'uso, rappresenta sempre un aumento di carico urbanistico, per cui non si vede come maggiormente "appesantire" tale disposizione. Continuano a trovare applicazione, fino all'adeguamento o comunque decorsi 180 giorni) le disposizioni attualmente vigenti contenenti le previsioni di cui al presente comma, ovvero quelle degli strumenti urbanistici comunali vigenti.</p>
Reperimento delle dotazioni territoriali	<p>Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'articolo 30, comma 1, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.</p> <p>E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dall'articolo A-26 dell'Allegato della L.R. n. 20 del 2000.</p>	<p>Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito dai commi 3 e 4, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.</p> <p>E' fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali nei casi previsti dall'articolo A-26 dell'allegato della legge regionale n. 20 del 2000. Nessuna modifica quindi rispetto alla disciplina previgente.</p>
Destinazione d'uso in atto	<p>La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.</p>	<p>La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero o, in assenza o indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.</p> <p>Viene innovativamente stabilito che, in carenza di ogni documentazione, si fa riferimento alla destinazione d'uso effettivamente in atto, in termini di superficie utile prevalente (>50% della Superficie Utile).</p>
Cambi d'uso irrilevanti	<p>Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati.</p>	<p>Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati.</p> <p>Nessuna modifica quindi rispetto alla disciplina previgente.</p>
Cambi d'uso in aziende agricole	<p>Non costituisce mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall' articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e</p>	<p>Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e</p>

	<p>modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.</p>	<p>modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 500 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.</p> <p>Nessuna modifica quindi rispetto alla disciplina previgente.</p>
<p>Titolo edilizio necessario</p>	<p>Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto:</p> <p>a) a SCIA se comporta aumento di carico urbanistico;</p> <p>b) a CIL se non comporta tale effetto urbanistico.</p> <p>Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.</p>	<p>La nuova disposizione non detta alcuna disposizione circa i titoli edilizi necessari.</p> <p>Si ritiene che le disposizioni previgenti continuino comunque a trovare applicazione, ma con una decisa e fondamentale conseguenza, che deriva indirettamente dalla nuova disposizione.</p> <p>Non è infatti mutato il comma 4, lettera c), dell'art. 7 della L.R. n. 15/2013, il quale stabilisce che le modifiche della destinazione d'uso senza opere, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico, sono soggette a CIL.</p> <p>Non è inoltre mutata la lettera e), dell'art. 13, della L.R. n. 15/2013, il quale stabilisce che sono soggetti a SCIA i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che comportano aumento del carico urbanistico.</p> <p>Ma oggi, con la nuova disposizione, ogni passaggio dall'una all'altra delle 6 categorie funzionali, rappresenta cambio d'uso (art. 28, comma 3), ma inoltre esso avviene sempre con aumento di carico urbanistico (art. 30, comma 1).</p> <p>Ne deriva quindi che, per ogni fattispecie di cambio d'uso (sia esso funzionale, ovvero senza opere, sia esso con opere) occorre la SCIA.</p> <p>Non è mutata inoltre la lettera o), del comma 1, dell'art. 7 della L.R. n. 15/2013, pertanto i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale, sono attuati liberamente con semplice comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, ai fini dell'applicazione del vincolo di cui all'articolo A-21, comma 3, lettera a), dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, utilizzando la specifica modulistica unificata regionale.</p>
<p>Cambio d'uso senza opere</p>	<p>Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.</p>	<p>Tale disposizione non è stata più ripresa in quanto oggi, con la nuova formulazione dell'art. 28 ed il combinato disposto con l'art. 30, la circostanza che il cambio d'uso avvenga senza opere è del tutto indifferente ed influente, in quanto si ha sempre e comunque aumento di carico urbanistico e conseguentemente occorre sempre la SCIA.</p>

La L.R. n. 9/2015 ha inoltre confermato all'art. 33 che l'installazione dei pannelli solari fotovoltaici, a servizio degli edifici continua ad essere, sotto il profilo edilizio, un intervento totalmente liberalizzato che tuttavia, per gli aspetti connessi alla produzione di energia, necessita di comunicazione al gestore di rete, da presentare secondo il modello unico (parte I e II) approvato con Decreto del Ministro dello sviluppo economico 19 maggio 2015 "Approvazione del modello unico per la realizzazione, la connessione e l'esercizio di piccoli impianti fotovoltaici integrati sui tetti degli edifici" (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 27 maggio 2015, n. 121) e che si riporta in allegato.

Dopo il comma 2 dell'articolo 7 "Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione" della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15, è stato infatti inserito il seguente:

"2 bis. La realizzazione delle opere di cui al comma 1, lettera m), è preceduta dalla presentazione della comunicazione disciplinata dall'articolo 7-bis del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 Sito esterno (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE).".

Le opere di cui alla citata lettera m) sono le seguenti: i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dei centri storici e degli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale, di cui agli articoli A-7 e A-8 dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000.

Castel San Giovanni, sabato 25 luglio 2015

*Il Responsabile dei provvedimenti tecnici
Geom. Davide Mulini*



² Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV – Sviluppo Urbano – Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. SI ATTESTA che, ai sensi dell'art. 23 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. n. 235/2010), la presente copia su supporto analogico dell'originale in formato elettronico, ha la stessa efficacia probatoria dell'originale in tutte le sue componenti.

**Allegato 1 – Modello unico per la realizzazione, la connessione e l'esercizio di piccoli impianti
fotovoltaici integrati sui tetti degli edifici**

PARTE I

(da inviare prima dell'inizio dei lavori)

Il sottoscritto nato a il e residente nel Comune di Provincia (.....) via n., CAP c. f. / P.IVA, recapiti:
Tel fisso..... cellulare..... Email.....

Ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art. 76 dello stesso D.P.R, nella qualità di:

- Proprietario;
 titolare di altro diritto reale di godimento;
 amministratore del condominio sulla base di mandato dell'assemblea condominiale;
 altro (specificare) _____.

COMUNICA

che in data _____ **DARA' INIZIO** alle opere per la realizzazione dell' impianto fotovoltaico denominato di potenza nominale pari a [kW] e con potenza nominale complessiva degli inverter pari a [kW] presso il punto in prelievo identificato con POD.....sul tetto dell'edificio sito in(.....) via /piazza _____, n. _____, Comune _____, censito in Catasto Fabbricati:

- foglio ___ part. ___ sub. ___
 - foglio ___ part. ___ sub. ___

- Saranno installati dispositivi di accumulo per una capacità nominale pari a.....kWh.

RICHIEDE

La connessione alla rete elettrica dell'impianto, per una potenza in immissione complessiva pari a kW;

AUTORIZZA

il gestore di rete a procedere all'addebito dei costi di connessione alla rete elettrica sul proprio conto corrente, intestato a IBAN:.....

(Il gestore di rete può prevedere anche modalità di pagamento tramite carte di credito/ addebito in bolletta)

DICHIARA

- a) che l'impianto sarà realizzato nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 7-bis, comma 5, del decreto legislativo n. 28 del 2011 e che, quindi, non necessita di alcun atto di assenso comunque denominato;
 b) di volersi avvalere del regime di scambio sul posto erogato dal GSE;
 c) che l'impianto rispetta tutte le seguenti caratteristiche:
 i. sarà realizzato presso un cliente finale già dotato di un punto di prelievo attivo in bassa tensione;
 ii. avrà potenza non superiore a quella già disponibile in prelievo;
 iii. avrà potenza nominale non superiore a 20 kW;
 iv. assenza di ulteriori impianti di produzione sullo stesso punto di prelievo.
 d) di conferire mandato con rappresentanza al gestore di rete per l'attività di caricamento dell'anagrafica dell'impianto sul portale Gaudi e per quella di trasmissione dati al GSE;
 e) che darà tempestiva informazione circa ogni eventuale variazione dei dati dichiarati;

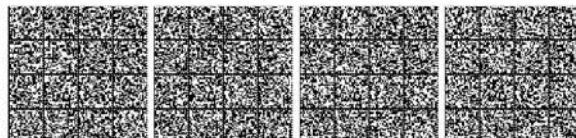
ALLEGA

Schema elettrico unifilare dell'impianto.
 Scansione documento di identità
 Eventuale delega alla presentazione della domanda

Luogo e data.....

FIRMA

.....



PARTE II
(da inviare alla fine dei lavori)

Il sottoscritto, in qualità di soggetto che ha presentato la domanda identificata con codice identificativo nr.....

Ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, consapevole delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art. 76 dello stesso D.P.R.:

COMUNICA

che in data **sono terminati i lavori** di realizzazione dell'impianto fotovoltaico e delle eventuali opere strettamente necessarie alla connessione. La potenza nominale dell'impianto "as built" è pari a [kW]. La potenza nominale complessiva degli inverter "as built" è pari a ... [kW]. La capacità dei dispositivi di accumulo "as built" è pari a kWh.

la marca e il modello dei moduli, degli inverter, dei sistemi di protezione di interfaccia e degli (eventuali) sistemi di accumulo installati:

.....
.....
.....

AUTORIZZA

il GSE a procedere all'accredito dei proventi derivanti dall'erogazione del servizio di scambio sul posto da esso erogato sul proprio conto corrente, intestato a IBAN:.....

DICHIARA

- a) che l'impianto è stato realizzato nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 7-bis, comma 5, del decreto legislativo n. 28 del 2011;
- b) che la progettazione e realizzazione dell'impianto e delle opere connesse è stata realizzata in conformità alle disposizioni DM 37/2008 in materia di sicurezza degli impianti e che, presso l'impianto, è resa disponibile la relativa documentazione, ivi inclusa la dichiarazione di conformità di cui al suddetto decreto;
- c) che l'impianto e le opere connesse sono stati realizzati in conformità alla norma tecnica CEI 0-21 recante "Regola tecnica di riferimento per la connessione di Utenti attivi e passivi alle reti BT delle imprese distributrici di energia elettrica" e successive modifiche e integrazioni;
- d) di aver preso visione e di accettare il regolamento di esercizio;
- e) di aver preso visione e di accettare il contratto di erogazione del servizio di scambio sul posto con il GSE;
- f) che darà tempestiva informazione circa ogni eventuale variazione dei dati dichiarati;

- Che si renderà disponibile a partecipare ad indagini statistiche a campione effettuati dal GSE in relazione alle caratteristiche e al funzionamento dell'impianto.

Luogo e data.....

FIRMA

.....

15A03977

