

IL REGIME DEL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 4/2013)

ai sensi dell'articolo 7/III del RUE

1. LA DESTINAZIONE D'USO IN ATTO NELL'IMMOBILE:

(rif. art. 28, c. 2. L.R. n. 15/2013 – art. 41/I RUE)

La destinazione d'uso legittima in atto di un immobile o di un'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, tra i quali anche, in ultima analisi, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del proprietario, ai sensi dell'articolo 47, del D.P.R. 28.12.2000, n. 445.

Si considera in essere l'uso "*Residenza di imprenditori agricoli professionali e relative pertinenze*", per quelle unità immobiliari abitative in territorio rurale che siano state costruite, ricostruite, ampliate o ristrutturate con titolo abilitativo gratuito in virtù dei requisiti soggettivi del richiedente, e per le quali non siano stati successivamente autorizzati cambiamenti d'uso.

Per gli immobili censiti al Nuovo Catasto Terreni come "*fabbricato rurale*", in mancanza di altri documenti probanti, si considerano usi in essere quelli corrispondenti alla tipologia originaria dell'immobile.

2. LE DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI SUL TERRITORIO:

(rif. art. 40/I RUE)

Le attività o funzioni urbane compatibili all'interno delle diverse zone omogenee del territorio, sono definite dal PSC, POC, PUA e dal RUE e si riferiscono ai seguenti raggruppamenti di categorie di destinazione d'uso, in ragione del diverso carico urbanistico ad essi connesso.

È in ogni caso vietato l'insediamento nel territorio comunale di nuove attività classificate a rischio di incidenti rilevanti, ai sensi del D. Lgs 17 agosto 1999, n. 334.

1. Insediamenti residenziali:

- 1.1** abitazioni permanenti, singole e collettive (collegi, conventi, ecc.), e relativi ambienti di servizio e di pertinenza, quali: cantine, autorimesse private, centrali termiche, locali diversi di uso comune, ecc., affittacamere, bed and breakfast;

2. Funzioni terziarie:

2.1 insediamenti per funzioni di servizio:

impianti e attrezzature o opere pubbliche di interesse comunale o generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti quali servizi di interesse generale, per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per il verde pubblico e lo sport, parcheggi pubblici, ecc.

2.2 insediamenti commerciali:

commercio al dettaglio, pubblici esercizi (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie), edicole, farmacie, tabaccherie, ecc.;

- 2.2.1 commercio in grandi strutture e centri commerciali (con superficie di vendita oltre i 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;
- 2.2.2 commercio in medio-grandi strutture (con superficie di vendita superiore a 1.500 fino a 2.500 mq) o equivalenti aggregazioni di esercizi commerciali;
- 2.2.3 commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq);
- 2.2.4 commercio in strutture di vicinato (con superficie di vendita fino a 250 mq);
- 2.3 **insediamenti direzionali:**
uffici pubblici e privati, studi professionali, banche, assicurazioni, ecc.; attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di enti, istituzioni, agenzie, aziende pubbliche e private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca;
- 2.4 **insediamenti per l'artigianato di servizio o produttivo-laboratoriale, necessarie alla residenza e compatibili con essa:**
attività di servizio alle persone (barbieri, lavanderie, palestre, centri estetici, ecc.), per l'auto (officine per riparazione e manutenzione, distributori di carburante e stazioni di servizio, garage e autorimesse private a pagamento e artigianato di servizio all'auto), per l'alimentazione (pastai, panettieri, ecc.), artigianato produttivo di tipo manifatturiero solamente se laboratoriale (esercitato in locali normalmente utilizzabili per uso civile: residenziale, commerciale, direzionale, ecc.);
- 2.5 **insediamenti per servizi privati di interesse collettivo e per altre attività terziarie:**
scuole private, centri ricreativi di interesse generale, ecc.
- 3. **Funzioni produttive (industriali ed artigianali):**
produzione industriale e artigianale di beni (comprese le attività connesse alla produzione: laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici, amministrativi e commerciali):
 - 3.1 **insediamenti per attività di trasformazione ed impianti zootecnici:**
artigianato non laboratoriale e industria di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici, allevamenti zootecnici di tipo intensivo non direttamente collegati alle aziende agricole, insediamenti di tipo agroindustriale;
 - 3.2 **insediamenti per attività produttive:**
artigianato non laboratoriale e industria del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti ed ogni altra attività a carattere produttivo simile diretta alla trasformazione dei beni;
 - 3.3 **insediamenti per attività tecnico-distributive:**
commercio all'ingrosso (associato al dettaglio quando consentito dalla disciplina di urbanistica commerciale), attività di stoccaggio quali magazzini, depositi e frigoriferi, attività di trasporto e complementari ed ogni altra attività tecnico-distributiva simile diretta alla prestazione di servizi;
 - 3.4 **attività logistiche:**
magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci);
 - 3.5 **deposito e stoccaggio a cielo aperto (di materiali e merci) con e senza vendita;**
 - 3.6 **attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto;**
- 4. **Funzioni agricole:**
coltivazione dei fondi, orticoltura, floricoltura e silvicoltura (e relativi impianti e attrezzature);
 - 4.1 **costruzioni rurali ad uso abitazione relative agli imprenditori agricoli a titolo principale;**
 - 4.2 **costruzioni rurali di servizio;**
 - 4.3 **costruzioni rurali destinate all'allevamento aziendale o interaziendale con gli annessi fabbricati di servizio e gli impianti necessari allo svolgimento di tale attività a servizio dell'azienda singola o associata;**
 - 4.4 **costruzioni rurali specializzate destinate alla lavorazione, prima trasformazione, conservazione e alienazione di prodotti agricoli o zootecnici dell'azienda agricola o associata;**
 - 4.5 **attività agrituristiche e di turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione; centri sportivi, centri di organizzazione del tempo libero e centri culturali in territorio rurale);**
- 5. **Funzioni alberghiere e per il soggiorno temporaneo:**
accoglienza in alberghi, pensioni, motel, locande, ostelli, studentati (compresi residence come strutture alberghiere di miniappartamenti o camere con personale e servizi comuni di ristorazione, lavanderia, pulizia, sorveglianza, assistenza alla clientela, ecc.
 - 5.1 **insediamenti per attività turistiche, alberghiere e termali:**
alberghi, locande, insediamenti termali e strutture ricettive similari per attività turistiche;
 - 5.2 **strutture all'aperto attrezzate (campeggi).**

Dunque sono solo ed esclusivamente 5 le categorie di destinazione d'uso: residenziale, terziaria, produttivo-artigianali, agricole ed alberghiere.

L'elenco sopra riportato non è esaustivo ma esemplificativo: altre attività non direttamente citate devono essere ricondotte alla classificazione secondo il criterio dell'analogia. In ogni caso, ai fini della collocazione di

un'attività economica all'interno delle sopraelencate categorie di destinazioni d'uso, quando in esse non espressamente individuata, si farà prioritariamente riferimento alla classificazione definita dai codici ATECO. In tali usi debbono intendersi comprese, anche ai sensi di specifica normativa, le attività complementari (benché, a rigore, appartenenti ad altre categorie) strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività fondamentale e prevalente e pertanto gli spazi accessori a esse collegate e/o correlate. Nel RUE, il riferimento a un uso implica il riferimento a tutte le sue relative articolazioni.

A tale scopo si tenga presente che per funzioni o destinazioni d'uso "prevalenti", debbono intendersi quelle la cui incidenza non sia inferiore al 75% della superficie utile totale dell'intervento o dell'unità immobiliare, con riferimento ai 5 raggruppamenti di categorie di destinazioni d'uso specificate sopra.

Ai soli fini di agevolare gli operatori nella ricerca della collocazione di una specifica attività all'interno dei 5 usi principali, il comma 2 dell'art. 40/1, fornisce una più dettagliata articolazione degli usi ammissibili, ovvero la seguente.

1. Usi residenziali (Categoria di destinazione d'uso n. 1: Residenziale):

1.1. Abitazioni private:

questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq o il 30% della SU.

Corrisponde alle categorie catastali da A/1 a A/5, da A/7 a A/9 e A/11.

1.2. Abitazioni collettive:

questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, affittacamere, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari.

Corrisponde alle categorie catastali B/1 e B/7.

2. Usi sociali a livello di quartiere (Categoria di destinazione d'uso n. 2: Terziaria):

2.1. Asili nido e scuole materne:

questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne sia pubbliche sia private.

Corrisponde alle categorie catastali D/11, B/5.

2.2. Scuole dell'obbligo:

questo uso comprende la scuole di tutto il ciclo della scuola dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

Corrisponde alle categorie catastali D/11, B/5.

2.3. Servizi collettivi di quartiere:

questo uso comprende i vari servizi pubblici o comunque ad uso pubblico, a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari comprendendo anche i mercato ambulanti ed altri servizi assimilabili.

Corrisponde alle categorie catastali B/4, B/6 ed eventualmente A/9

3. Usi produttivi urbani (Categoria di destinazione d'uso n. 3: Produttivo-artigianale, tranne la n. 3.3 che fa parte della Categoria di destinazione d'uso n. 2: Terziaria):

3.1. Laboratori artigiani:

questo uso comprende i laboratori e gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili.

Corrisponde alla categoria catastale D/1.

3.2. Impianti industriali:

questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 3.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

Corrisponde alle categorie catastali D/1, D/7, ed eventualmente D/9.

3.3. Terziario produttivo avanzato:

questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4, B/5, C/3, D/5, ed eventualmente D/7 e D/8.

3.4. Magazzini e depositi:

questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle imprese produttive, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.

Corrisponde alle categorie catastali C/2, C/7 e B/8.

4. Usi terziari diffusi (Categoria di destinazione d'uso n. 2: Terziaria):

4.1. Negozi e botteghe:

questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con esclusione delle attrezzature di vendita con SU > 250 mq) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigiani (con esclusione del servizio auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali.

Corrisponde alle categorie catastali C/1 e C/3.

4.2. Pubblici esercizi:

questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

Corrisponde alla categoria catastale C/1.

4.3. Uffici e studi:

questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

Corrisponde alle categorie catastali A/10 e D/5.

5. Usi terziari specializzati (Categoria di destinazione d'uso n. 2: Terziaria):

5.1. Attrezzature amministrative e direzionali:

questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SU > 300 mq.

Corrisponde alle categorie catastali A/10, B/4 e D/5.

5.2. Attrezzature commerciali integrate:

questo uso comprende le maggiori attrezzature commerciali, di tipo tradizionale o a libera vendita, organizzate in forma di centro commerciale concentrato e integrato, e comunque tutte quelle aventi SU > 250 mq; in tale centro, per il suo carattere integrato, possono essere comprese anche altre attività terziarie complementari, con esclusione del commercio all'ingrosso.

Corrisponde alle categorie catastali C/1, C/2, C/3, D/8, ed eventualmente E/4.

5.3. Attrezzature espositive:

questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

Corrisponde alla categoria catastale D/8.

5.4. Attrezzature ricettive:

questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

Corrisponde alla categoria catastale D/2.

5.5. Attrezzature socio-sanitarie:

questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

Corrisponde alle categorie catastali B/2, B/3 e D/4.

5.6. Attrezzature culturali:

questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

Corrisponde alla categoria catastale B/6 ed eventualmente A/9.

5.7. Attrezzature per lo spettacolo:

questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditori, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo, sale giochi.

Corrisponde alla categoria catastale D/3.

5.8. Attrezzature sportive-ricreative:

questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

Corrisponde alle categorie catastali C/4 e D/6.

5.9. Attrezzature per la mobilità:

questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari.

Corrisponde alle categorie catastali C/6, D/12, E/1, E/2, E/3, ed eventualmente E/4.

5.10. Attrezzature tecniche e tecnologiche:

questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

Corrisponde alle categorie catastali E/3, E/4, E/5, E/6, ed eventualmente E/8, E/9.

6. Usi produttivi agricoli (Categoria di destinazione d'uso n. 4: Agricola):

6.1. Abitazioni agricole:

questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale e di coltivatore diretto; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n. 26/1994 (e relativa Circolare di Indirizzi n. 19/1995).

Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.

6.2. Servizi agricoli:

questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale e di coltivatore diretto; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della L.R. n. 26/1994 (e relativa Circolare di Indirizzi n. 19/1995).

Corrisponde alle categorie catastali F/1 ed F/16.

6.3. Allevamenti aziendali:

questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata, ed il carico zootecnico complessivo non supera i 40 q di peso vivo per ha. di S.A.U..

Corrisponde alle categorie catastali C/6, F/3, F/4 ed F/6.

6.4. Impianti zootecnici intensivi:

questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando non hanno un carattere aziendale come nel caso 6.3., ma piuttosto un carattere industriale.

Corrisponde alle categorie catastali F/7, F/8 ed F/9.

6.5. Impianti agroalimentari:

questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

Corrisponde alle categorie catastali D10, F/13.

6.6. Impianti tecnici complementari:

questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

Corrisponde alle categorie catastali F/10, F/12 ed F/15.

6.7. Serre fisse:

questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

Corrisponde alla categoria catastale F/11.

6.8. Allevamenti ittici:

questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

Corrisponde alla categoria catastale F/9.

6.9. Lagoni di accumulo liquami:

questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di cui alla L.R. n. 13/1984 modificata e integrata.

7. Usi speciali:

7.1. Infrastrutture per il territorio (Categoria di destinazione d'uso n. 2: Terziaria):

questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

7.2. Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (Categoria di destinazione d'uso n. 2: Terziaria):

questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 848/1992.

7.3. Orti urbani (Categoria di destinazione d'uso n. 3: Terziaria):

questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

7.4. Distributori di carburanti e servizi auto (Categoria di destinazione d'uso n. 2: Terziaria):

questo uso comprende le stazioni di servizio e i distributori di carburante al servizio diretto della rete stradale, nonché le piccole attività complementari di assistenza, pronto servizio e ristoro dell'automobilista, in quanto collegate; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge (anche in relazione al tipo di carburante).

Corrisponde alla categoria catastale E/3.

7.5. Attività estrattive (Categoria di destinazione d'uso n. 3: Produttivo-artigianali):

questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

7.6. Campeggi e campi nomadi (Categoria di destinazione d'uso n. 2: Terziaria):

questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in abitazioni improprie e precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

7.7. Allestimenti cimiteriali (Categoria di destinazione d'uso n. 2: Terziaria):

questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

Corrisponde alle categorie catastali B/7 ed E/8.

7.8. Usi civici (Categoria di destinazione d'uso n. 2: Terziaria):

questo uso comprende tutte le attività svolte nell'ambito degli usi civici, secondo le procedure stabilite dalle norme di legge e dalle altre disposizioni vigenti in materia.

3. IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO:

(rif. art. 28, L.R. n. 15/2013 – art. 37/I – 41/I RUE)

3.1 Cosa costituisce modifica della destinazione d'uso.

Costituisce modifica alla destinazione d'uso il mutamento o il passaggio, accompagnato o meno da opere edilizie, da uno ad altro dei 5 raggruppamenti di categorie di "usi principali", come precedentemente specificati ed elencati al comma 2 dell'articolo 40/I del RUE.

Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione finalizzati a tale mutamento d'uso (in tal senso il mutamento d'uso accompagnato da opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria è sempre considerato senza opere, ovvero "funzionale"), dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.

L'intervento di cambio d'uso può essere riferito ad una intera Unità Edilizia o Unità Fondiaria o ad una singola Unità Immobiliare; non riguarda porzioni di Unità Immobiliari.

A norma dell'art. 41/I del RUE, in tutti i casi di mutamento d'uso senza opere a ciò preordinate e di diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso, non potranno, per l'unità immobiliare oggetto di cambio d'uso funzionale o diverso utilizzo, essere eseguite opere edili, preordinate a tale cambio d'uso o diverso utilizzo, nei sei mesi antecedenti. Inoltre, nei sei mesi successivi al cambio d'uso/diverso utilizzo non accompagnato da opere, non potranno essere eseguite opere edili funzionali a tale cambio d'uso, tali da configurare un artificioso mutamento d'uso/diverso utilizzo connesso a trasformazioni fisiche realizzato in più fasi successive. In tali ipotesi il Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, con proprio provvedimento, procederà, a carico degli interessati, al recupero del contributo di costruzione dovuto.

3.2 Cosa non costituisce modifica della destinazione d'uso.

Viceversa, il passaggio da una all'altra delle sottocategorie di uno stesso raggruppamento, non costituisce modifica di destinazione d'uso. In tale ultima ipotesi comunque occorrerà procedere alla presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso, che dia atto del rispetto dei requisiti tecnici cogenti definiti dal RUE per il nuovo utilizzo dell'unità immobiliare. Tale Segnalazione Certificata di Inizio Attività è esente dal contributo di costruzione se in assenza di opere edilizie. Viceversa sarà soggetto al contributo di costruzione limitato alla quota parte afferente il solo costo di costruzione.

Non costituisce inoltre mutamento d'uso ed è attuato liberamente, se effettuato senza opere edilizie, 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 mq.

Non costituisce ancora 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'art. 4 del D.Lgs. n. 228/2001, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque

entro il limite di 250 mq, ovvero, nel caso di aziende florovivaistiche, di 500,00 mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

In ogni caso non costituisce intervento di mutamento di destinazione d'uso la semplice cessazione dell'uso legittimamente in essere.

3.3 Fabbricati rurali abitativi privi dei requisiti di ruralità.

Per 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 il privato provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale occorre una comunicazione allo Sportello Unico dell'Edilizia. A tale proposito occorre precisare che questa comunicazione potrà essere utilizzata anche quando nello stesso fabbricato abitativo sia compresa un'altra unità immobiliare destinata a servizio agricolo (D/10) o comunque altri locali di servizio agricoli, mentre, se il servizio agricolo di cui si intende cambiare destinazione è isolato dal fabbricato abitativo, occorrerà utilizzare la CIL generica di cambio d'uso senza opere, di cui al comma 4, lett. c), dell'art. 7.

3.4 Vendita diretta dei prodotti agricoli.

Si rammenta inoltre che, ai sensi dell'art. 30-bis della Legge 09.08.2013, n. 98, l'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli di cui all'articolo 4 del D.Lgs 18.05.2001, n. 228 "*Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57*" non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

3.5 Associazioni di promozione sociale.

Infine, la L.R. n. 15/2013, modificando il comma 2, dell'art. 16, della L.R. n. 34/2002, ha stabilito che l'insediamento delle associazioni di promozione sociale, definite dall'art. 2 della stessa L.R., è subordinato solo alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari esistenti e il pagamento del contributo di costruzione ed è attuato, in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo.

3.6 L'aumento di carico urbanistico.

La verifica dell'aumento o meno del carico urbanistico è essenziale ai fini della determinazione della fattispecie di mutamento d'uso.

A tale proposito è il comma 1 dell'art. 30 della L.R. n. 15/2013 a definire quando si verifica un aumento del carico urbanistico. Relativamente al mutamento d'uso, l'aumento di carico urbanistico si verifica quando il nuovo uso determina e comporta un aumento delle dotazioni territoriali.

A norma dell'articolo 64/III del RUE, il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico, comporta l'onere di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, oltre la dotazione di parcheggi PU stabilita dall'articolo 44/I del RUE, nelle quantità (esprese in mq di area da cedere per 100 mq di Su oggetto di intervento) di seguito fissate:

- servizi economici e amministrativi: 60 mq;
- servizi commerciali e artigianato di servizio: 60 mq;
- servizi ricettivi e ristorativi: 60 mq;
- servizi ricreativi: 30 mq.

Sono esentati dall'obbligo di cui sopra gli interventi da realizzare nelle aree che siano già dotate, in modo integrale e tecnologicamente adeguato, dell'intera quota delle dotazioni territoriali stabilite per il nuovo uso.

In luogo della cessione, è ammessa la monetizzazione delle aree nei casi e con le modalità di cui all'articolo 67/III del RUE.

Ai fini della verifica dell'aumento o meno del carico urbanistico, come richiamato sopra, occorre anche fare riferimento alle dotazioni di parcheggi per l'urbanizzazione (parcheggi pubblici) richieste in correlazione agli usi urbanistici, che sono riportati in apposita tabella all'articolo 44/I del RUE, che fa riferimento all'elenco di usi ammissibili riportato al punto 2 precedente, ovvero i seguenti:

Uso	PU
1.1 – 1.2 Abitazioni private e collettive	15% SU
3.1 – 3.2 – 3.3 – 3.4 Laboratori artigiani, Impianti industriali, Terziario produttivo avanzato, Magazzini e depositi	10% SU
Articolo 34/I Depositi di materiali a cielo aperto, impianti di attività produttive all'aperto	1 posto auto/500 mq SF (1 p.a = 25,00 mq)
2.3 – 4.3 – 5.1 Servizi collettivi di quartiere, Uffici e studi, Attrezzature amministrative e direzionali	60% SU
5.2 Attrezzature commerciali integrate	40% SU
4.1 Esercizi commerciali di vicinato	20% SU
7.4 Distributori di carburanti e servizi auto	-
5.4 Attrezzature ricettive	40% SU
7.6 Campeggi e campi nomadi	20% SF
4.2 Pubblici esercizi e sale giochi	20% SF
5.3 – 5.6- 5.7 – 5.8 > 400 utenti contemporanei Attrezzature espositive, Attrezzature culturali, Attrezzature per lo spettacolo, Attrezzature sportive-ricreative	50% SU o di SF nel caso di presenza non significativa di parti edificate
5.3 – 5.6- 5.7 – 5.8 < 400 utenti contemporanei Attrezzature espositive, Attrezzature culturali, Attrezzature per lo spettacolo, Attrezzature sportive-ricreative	40% SU o di SF nel caso di presenza non significativa di parti edificate
2.1 – 2.2 – 5.5 – 5.9 Asili nido e scuole materne, Scuole dell'obbligo, Attrezzature socio-sanitarie, Attrezzature per la mobilità	-
6.1 (limitatamente alle attività agrituristiche)	-

Per la destinazione d'uso terziaria, di cui al punto 2, del comma 2, dell'art. 40/I del RUE, debbono in ogni caso essere previste le dotazioni di PU indicate nella tabella, anche nelle ipotesi di "diverso utilizzo dell'unità immobiliare nell'ambito della stessa destinazione d'uso".

In sintesi, e facendo riferimento alle ipotesi più ricorrenti, si riportano di seguito i casi di aumento di carico urbanistico (resta inteso che l'ipotesi opposta non costituisce aumento di carico urbanistico), in quanto comportante incremento delle dotazioni territoriali:

Da	A
Residenza	Servizi economici e amministrativi
	Servizi commerciali e artigianato di servizio
	Servizi ricreativi
	Servizi collettivi di quartiere, Uffici e studi, Attrezzature amministrative e direzionali
	Attrezzature commerciali integrate
	Esercizi commerciali di vicinato
	Attrezzature ricettive
Asili nido e scuole materne, Scuole dell'obbligo, Attrezzature socio-sanitarie, Attrezzature per la mobilità	Residenza
	Servizi collettivi di quartiere, Uffici e studi, Attrezzature amministrative e direzionali
Laboratori artigiani, Impianti industriali, Terziario produttivo avanzato, Magazzini e depositi	Attrezzature commerciali integrate
	Esercizi commerciali di vicinato
	Attrezzature ricettive
	Pubblici esercizi e sale giochi
	Residenza
Attrezzature commerciali integrate	Servizi collettivi di quartiere, Uffici e studi, Attrezzature amministrative e direzionali
Esercizi commerciali di vicinato	Servizi collettivi di quartiere, Uffici e studi, Attrezzature amministrative e direzionali

	Attrezzature commerciali integrate
	Attrezzature ricettive
Pubblici esercizi e sale giochi	Attrezzature ricettive
	Attrezzature commerciali integrate
	Servizi collettivi di quartiere, Uffici e studi, Attrezzature amministrative e direzionali

3.7 Mutamenti d'uso e titoli edilizi.

3.7.1. Mutamento d'uso senza opere:

3.7.1.1 Mutamento d'uso senza opere e con aumento di carico urbanistico: SCIA

3.7.1.2 Mutamento d'uso senza opere e senza aumento di carico urbanistico: CIL

3.7.2. Mutamento d'uso con opere: soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso:

CIL: se opere di cui all'art. 7, c. 4, lette. a) e b), della L.R. n. 15/2013

SCIA: se opere di cui all'art. 13, della L.R. n. 15/2013

3.8 Mutamenti d'uso e contributo di costruzione.

In tutti i casi in cui il mutamento d'uso determini un aumento del carico urbanistico, questo 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.

Inoltre, se il mutamento d'uso è accompagnato da opere, è dovuti anche il contributo di costruzione afferente al costo di costruzione, in relazione alle opere edilizie effettivamente eseguite.

Castel San Giovanni, venerdì 20 dicembre 2013



Firmato digitalmente da
SILVANO GALLERATI

Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



¹ 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.
Ogni rappresentazione cartacea del presente documento non costituisce originale.