

# Edilizia e Territorio

## Semplificazione edilizia/3. Per i cambi d'uso il carico urbanistico condiziona l'iter

26 giugno 2017 - Donato Antonucci

Le tre strade possibili anche dopo le novità della «manovrina»



Il decreto Scia2 (Dlgs 222/2016) individua tra le varie attività anche il regime amministrativo dei cambi di destinazione d'uso degli immobili, su cui di recente hanno puntato la propria attenzione la Cassazione e il legislatore della «manovrina» (Dl 50/2017). Il punto 39 della sezione II tabella A allegata al decreto Scia2 tratta dei cambi d'uso con rilevanza urbanistica – in cui si verifica l'assegnazione dell'immobile a una categoria funzionale diversa da quella originaria – e stabilisce per essi il regime dell'autorizzazione (in edilizia permesso di costruire) o silenzio-assenso rispetto all'istanza di permesso (articolo 20 del Dpr 380/2001, Testo unico dell'edilizia). L'articolo 23-ter del Testo unico individua cinque categorie funzionali e stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali o delle leggi regionali. Le Regioni, infatti, possono stabilire quali mutamenti d'uso negli immobili, connessi o meno a trasformazioni fisiche, sono subordinati a permesso di costruire e quali a Scia.

L'autorizzazione o la Scia alternativa all'autorizzazione, è prevista dal punto 8 della Sezione II anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia che determinino mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti su immobili ricadenti nelle zone omogenee A. È invece sufficiente la Scia, ai sensi del punto 7, per le ristrutturazioni che non comportino mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti nei centri storici. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo i punti 5 e 6 prevedono la Cila o la Scia, a seconda dell'entità dell'intervento. In entrambi i casi gli interventi possono determinare usi diversi dall'originario ma compatibili, cioè che avvengono nell'ambito della stessa categoria funzionale e senza mutamento del carico urbanistico. Con la sentenza 6873/2017 la Cassazione, confermando precedenti orientamenti (pronunce 35177/2002, 9894/2009 e 8945/2012) afferma che il mutamento di destinazione d'uso di un immobile con opere configura sempre una ristrutturazione edilizia e necessita del permesso di costruire, il che potrebbe precludere le modifiche d'uso nelle zone A nei casi in cui i piani regolatori, per i centri storici, non ammettono le ristrutturazioni, ma solo interventi di restauro e risanamento conservativo.

Ma la pronuncia, depositata il 14 febbraio riguarda un'udienza tenutasi l'8 settembre 2016, quindi prima dell'emanazione del Dlgs 222, le cui previsioni non ne risulterebbero influenzate. In ogni caso il legislatore della manovrina è corso ai ripari (articolo 65-bis, Dl 50/2017) modificando l'articolo 3, comma 1, lettera c) del Testo unico. La nuova formulazione specifica che tra gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono compresi quelli che consentono il mutamento delle destinazioni d'uso, purché compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale dai piani attuativi.