

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI



## *Le leggi regionali sui cambi di destinazione d'uso*

*Direzione Edilizia e Territorio*

*30 aprile 2024*



## INDICE

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Regione Abruzzo .....        | 2  |
| Regione Basilicata.....      | 6  |
| Regione Calabria.....        | 8  |
| Regione Campania.....        | 11 |
| Regione Emilia-Romagna ..... | 13 |
| Regione Lazio.....           | 20 |
| Regione Liguria.....         | 22 |
| Regione Lombardia.....       | 24 |
| Regione Marche .....         | 27 |
| Regione Molise .....         | 28 |
| Regione Piemonte.....        | 30 |
| Regione Puglia .....         | 33 |
| Regione Sardegna .....       | 35 |
| Regione Sicilia.....         | 38 |
| Regione Toscana.....         | 39 |
| Regione Umbria.....          | 42 |
| Regione Valle d'Aosta.....   | 45 |
| Regione Veneto.....          | 48 |
| Prov. Autonoma Trento .....  | 50 |
| Prov. Autonoma Bolzano ..... | 53 |



## Regione Abruzzo

*DGR 850/2017*

*Allegato C*

*Lr 58/2023*

### Destinazioni d'uso

- + **Destinazione fabbricato o unità immobiliare:** quella risultante dal titolo abilitativo oppure, in assenza o indeterminatezza, quella desunta dagli atti relativi al Nuovo Catasto Edilizio Urbano oppure da atti probanti successivi all'accatastamento.
- + **Destinazione d'uso area libera:** il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area. La destinazione d'uso principale è quella qualificante o prevalente quantitativamente con una superficie utile maggiore del 50% del totale; la destinazione d'uso complementare, accessoria o compatibile è quella destinazione che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.
- + **Categorie funzionali:**
  - ✓ residenziale
  - ✓ turistico-ricettiva;
  - ✓ produttiva e direzionale;
  - ✓ commerciale;
  - ✓ rurale
- + **Categorie di dettaglio:** si rimanda alla Circolare del Ministero Finanze n. 134 del 6 luglio 1941.

### Mutamento d'uso

- + **Mutamento rilevante:** l'utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, con o senza opere, purché tale da comportare il passaggio da una destinazione d'uso prevalente diversa tra le categorie funzionali che configuri aumento del carico urbanistico di cui al DM 1444/68.

### Titolo edilizio

#### SCIA

- + **Cambio con/senza opere e senza aumento del carico urbanistico**, in tutte le zone urbanistiche, di cui al DM 1444/68, **all'interno delle categorie funzionali**.



## PDC

- ✚ **Cambio con/senza opere e senza aumento del carico urbanistico tra diverse categorie funzionali** di edifici che per le loro particolari caratteristiche ed in ragione di interessi meritevoli di tutela, sono con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato;
- ✚ **Mutamento rilevante che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal D.M. 1444/68 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale:** consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;
- ✚ **Mutamento della destinazione d'uso rilevante in deroga:** consentito per qualsiasi destinazione d'uso e di qualsiasi entità all'interno del proprio territorio comunale, qualora venga ravvisato l'interesse pubblico;
- ✚ **Mutamento di destinazione d'uso edifici rurali da sempre ad uso abitativo, mai legati ad alcuna azienda agricola o imprenditore agricolo:** nelle zone agricole non sono permesse variazioni della destinazione d'uso prevalente dei locali qualora connessi alla attività agricola, ma sussiste solo l'integrabilità di quella esistente con l'attività agrituristica secondo le norme in vigore.

## **Oneri/ Monetizzazione standard**

- ✚ **Cambio con/senza opere e senza aumento del carico urbanistico tra diverse categorie funzionali:** oneri dovuti in conformità alla normativa vigente;
- ✚ **Mutamento rilevante che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal D.M. 1444/68 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale:** monetizzazione in caso di impossibilità. Per mutamenti anche senza opere con variazioni in aumento dei parametri del D.M. 1444/68 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, inquadrabili come variazioni essenziali, corresponsione degli oneri dovuti in conformità alla normativa vigente;
- ✚ **Mutamento della destinazione d'uso rilevante in deroga:** quantità minima art. 3 del D.M. 1444/68 e soddisfacimento dei fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature da reperire a fronte dell'impegno di una concessione di una destinazione d'uso con maggiore carico urbanistico. Detti spazi possono essere reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, o monetizzati se esiste l'impossibilità alla loro individuazione.



## Rigenerazione urbana

✚ Per favore gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, anche in attuazione dell'art. 5, comma 9, DL 70/2011 all'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono previste modifiche della destinazione d'uso (art. 10, comma 1, lett.c), lr 58/2023).

Le modifiche di destinazione d'uso, sono ammissibili purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari. Ferma la possibilità di modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti all'interno delle categorie già ammesse nella zona dagli strumenti urbanistici, sono comunque consentiti i cambi di destinazione verso quelle destinazioni già presenti nell'edificio o negli edifici esistenti o che si inseriscono in omogeneità col contesto, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno 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.

Sussiste compatibilità o complementarietà reciproca tra le seguenti destinazioni:

a) destinazioni residenziali integrabili con:

- 1) esercizi commerciali di vicinato;
- 2) studi professionali;
- 3) artigianato di servizio;
- 4) strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;
- 5) culture e attività culturali e sociali;

b) destinazioni produttive quali industriali, artigianali, direzionale e servizi, integrabili con:

- 1) commerciali di vicinato;
  - 2) ricettività alberghiera ed extra - alberghiera;
  - 3) cultura e comunicazione;
  - 4) ricreativa-sportiva;
- c) destinazioni turistico- ricettive, integrabili con:

- 1) ricettività alberghiera,
- 2) extra alberghiera e all'aria aperta,
- 3) residenze o alloggi turistici anche ad uso privato, stabile o stagionale;
- 4) residenze per il personale addetto;
- 5) ricreativa-sportiva;

d) destinazioni direzionali integrabili con:

- 1) artigianato;



- 2) servizi;
- 3) commerciale nella forma di esercizio di vicinato;
- e) destinazioni agricole integrabili con:
  - 1) attività connesse a quella agricola;
  - 2) somministrazione alimenti e bevande;
  - 3) attività sociali e culturali.

Il cambio verso destinazioni d'uso complementari è soggetto al rilascio del titolo abilitativo richiesto per il singolo specifico intervento, salva la possibilità delle Amministrazioni comunali di valutare ulteriori casi mediante il procedimento di cui all'articolo 14 del D.P.R. 380/2001. Nelle aree soggette ai PTSI, la valutazione di cui al presente comma spetta alle Province, su proposta del Comune territorialmente competente, previo nulla-osta dell'Azienda Regionale delle Attività Produttive (ARAP) o del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Chieti-Pescara, a seconda della relativa competenza, ovvero su proposta di questi ultimi.

Per le destinazioni d'uso commerciale diverse dagli esercizi di vicinato, restano fermi i parametri urbanistici stabiliti dalla legge regionale 31 luglio 2018, n. 23 (Testo unico in materia di commercio) e le relative procedure.

Per la classificazione delle destinazioni ricettive si rinvia alla normativa regionale vigente in materia.

Per gli immobili che hanno beneficiato di incentivi economici pubblici, le modifiche di destinazione d'uso di cui al presente articolo sono ammissibili nel rispetto degli eventuali vincoli indicati nei singoli atti concessori.

All'interno del PUC i Comuni possono individuare limiti di applicabilità delle disposizioni di cui al presente articolo (art.13 Lr 58/2023).



## Regione Basilicata

LR 25/2009

### **Destinazioni d'uso e mutamento d'uso**

- ✚ Il mutamento di destinazione d'uso di immobili legittimamente edificati e/o in costruzione in forza di titolo abilitativo in corso di validità, con o senza opere edilizie, che non comporta la realizzazione di nuovi volumi e superfici utili, è ammesso (art.5 comma 1 ter lett.a)):
  - quando modifica la destinazione tra l'uso residenziale, turistico-alberghiero, se non sussiste un vincolo derivante da finanziamento pubblico, direzionale, commerciale, artigianale, sportivo-ricreativo, educativo-culturale, sanitario e socio sanitario, ricettivo e di servizi, nella misura massima del 50% delle superfici utili lorde esistenti o in costruzione in forza di titolo abilitativo in corso di validità;
  - fino al 100% delle superfici utili lorde, esistenti o in corso di realizzazione, da residenziale a turistico-alberghiera e da turistico-alberghiera a sanitaria o socio-sanitaria, nel rispetto della normativa regionale e statale vigente.
- ✚ La Giunta regionale regola le differenti tipologie di strutture, anche per aree territoriali, i criteri e le modalità con i quali si può procedere alla rimozione del vincolo di destinazione per le strutture recettive fino al 100 per cento delle superfici utili lorde, esistenti o in corso di realizzazione, da turistico alberghiera a sanitaria o socio-sanitaria (art.5 comma 1 ter lett.a)).
- ✚ I mutamenti di destinazione d'uso a residenziale non possono riguardare i piani seminterrati ed i piani terra di edifici esistenti ricompresi all'interno delle zone D (insediamenti produttivi) di cui al D.M. 1444/68.  
Relativamente ai piani superiori, è consentito il mutamento di destinazione d'uso a residenziale nelle misure stabilite dalla normativa. In dette aree è consentito inoltre il cambio di destinazione ad uso commerciale di edifici esistenti, previa dimostrazione della dotazione di aree a parcheggio nella misura prevista dalle normative vigenti (art.5 comma 1 quater).
- ✚ Il mutamento di destinazione d'uso a residenza è consentito per gli immobili ricompresi all'interno delle zone omogenee E, di cui al D.M. n. 1444/68, sempre che la destinazione d'uso dell'edificio sia già in parte residenziale legittimamente assentita. Possono essere consentiti mutamenti d'uso da depositi e/o annessi agricoli in disuso, e senza aumenti volumetrici, finalizzati al loro recupero e riuso a residenza fino ad un massimo di 100 mq. Sono altresì consentite all'interno delle zone omogenee E, modifiche di destinazioni d'uso di edifici esistenti nella misura massima di metri quadrati 300 per consentirne l'utilizzo ai fini artigianali e commerciali (art.5 comma 1 quinquies).



- ✚ Sono consentite all'interno delle zone omogenee E (uso agricolo), modifiche di destinazioni d'uso di edifici esistenti nella misura massima di 300 metri quadrati per consentirne l'utilizzo ai fini artigianali e commerciali. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito in tutte le zone il cui piano dell'Autorità di bacino ha declassificato la pericolosità geologica prevista nei piani paesistici (art.5 comma 1 quinquies).

### ***Titolo edilizio***

- ✚ Nessuna indicazione dalla normativa regionale

### ***Oneri/ Monetizzazione standard***

- ✚ Nessuna indicazione dalla normativa regionale





## Regione Calabria

*LR 19/2002*

*LR 25/2022*

### **Destinazioni d'uso**

- ✚ Il **P.S.C.** individua per ambiti organici del territorio pianificato o per singoli episodi edilizi quando questi assumano particolari dimensioni o caratteristiche (art.57 comma 1):
  - le **destinazioni d'uso specifiche**, quelle ricomprese in **gruppi omogenei** e quelle da **escludere**;
  - la possibilità di **destinazioni temporanee, convenzionate o scorrevoli** a seguito di **rifunzionalizzazione** degli immobili.

Le destinazioni d'uso sono suddivise in (art.57 comma 4):

- *residenziale*;
- *turistico-ricettiva*;
- *produttiva e direzionale*;
- *commerciale*;
- *agricola*

- ✚ La **destinazione d'uso "in atto"** dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella **fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per essi rilasciata**, ovvero, in assenza o nell'indeterminatezza di tali atti, della **classificazione catastale** attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti (art.57 comma 11).

### **Mutamento destinazione d'uso**

- ✚ **Mutamento rilevante**: il **passaggio tra i diversi raggruppamenti** nonché tra le **zone omogenee del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**, secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali (art.57 comma 9);
- ✚ Si ha **mutamento di destinazione d'uso** quando l'immobile, o parte di esso, viene ad essere utilizzato, in modo **non puramente occasionale e momentaneo**, per lo svolgimento di **attività appartenente ad una delle indicate categorie di destinazione diversa da quella in atto** (art.57 comma 10).



## Titolo edilizio

- ✚ Nessuna indicazione dalla normativa regionale

## Oneri/ Monetizzazione standard

- ✚ **Mutamenti che determinano variazioni degli standard urbanistici:** il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standard (art.57 comma 12);
- ✚ **Cambio anche senza opere:** obbligo di corrispondere il contributo di costruzione per la quota - parte commisurata agli oneri di urbanizzazione ed in misura rapportata alla differenza tra quanto dovuto per la nuova destinazione rispetto a quella già in atto, allorquando la nuova destinazione sia idonea a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico urbanistico della zona, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi. *Per tutti gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 il mutamento e destinazione d'uso, pur non dovendo corrispondere al Comune alcun contributo di costruzione, è soggetto a Denuncia di inizio attività (D.I.A.) nonché all'obbligo di denuncia di variazione catastale (art.57 comma 13);*
- ✚ Qualora la destinazione d'uso nelle zone a destinazione agricola venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (ai sensi dell'art. 19 ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) (art.51 comma 2).

## Rigenerazione urbana

- ✚ Negli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento previsti dalla Lr 25/2022, è consentita la variazione della destinazione d'uso, anche rispetto allo strumento urbanistico vigente ovvero all'*articolo 57 della L.R. 19/2002*, tra le categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttive e direzionale, commerciale, attraverso i titoli abilitativi di cui al Titolo II, Capo III, del *D.P.R. 380/2001*, previa verifica del reperimento degli standard urbanistici derivanti dal mutamento d'uso tra diverse categorie funzionali, ai sensi del *decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968*. In particolar modo, la modifica delle destinazioni d'uso di cui al *comma 3*



dell'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 trova applicazione anche in zona agricola, qualora già sussista la disponibilità dei sottoservizi pubblici e la condizione di adiacenza alle infrastrutture stradali principali; il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla verifica del reperimento degli standard urbanistici nella relativa area pertinenziale.(art.5, comma 9, Lr 25/2022).

- ✚ Negli interventi di sostituzione edilizia con ampliamento previsti dalla Lr 25/2022, è consentita la variazione della destinazione d'uso, anche rispetto allo strumento urbanistico vigente ovvero all'articolo 57 della L.R. 19/2002, tra le categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttive e direzionale, commerciale, attraverso i titoli abilitativi di cui al Titolo II, Capo III, del D.P.R. 380/01, previa verifica del reperimento degli standard urbanistici derivanti dal mutamento d'uso tra diverse categorie funzionali, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 (art.6, comma 9, Lr 25/2022).



## Regione Campania

*LR 19/2001*

*LR 31/2021*

*LR 13/2022*

### *Destinazioni d'uso e mutamento d'uso*

- ✚ **Mutamento d'uso rilevante:** ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, con o senza opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati a una diversa categoria funzionale, tra quelle elencate dal comma 1 dell'articolo 23-ter D.P.R. 380/2001 se la stessa genera incremento del fabbisogno di standard urbanistici (art. 27 comma 2 LR 31/2021);
- ✚ **Mutamento d'uso non rilevante:** le modifiche di destinazione d'uso, accompagnate o non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie, che non generano incremento del fabbisogno degli standard urbanistici (art.2 comma 4 LR 13/2022).

*La nuova destinazione d'uso è ammissibile esclusivamente se rientra tra quelle individuate dallo strumento di pianificazione urbanistica come compatibili per la parte del territorio comunale considerata (art. 27 comma 2 LR 31/2021);*

### *Titolo edilizio*

#### Attività libera

- ✚ **Mutamento senza opere** nell'ambito di **categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee** (art. 2 comma 5 LR 19/2001).

#### DIA (ora SCIA)

- ✚ **Mutamenti che non comportino interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore, e di volumi e di superfici. La nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee** (art.2 comma 1 lett.f) LR 19/2001).

#### PDC



- ✚ **Cambio con opere** che incidono sulla **sagoma** o che determinano un **aumento del piano volumetrico compatibile con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee** (art. 2 comma 6 LR 19/2001);
- ✚ **Cambio con opere** che incidono sulla **sagoma, sui volumi e sulle superfici con passaggio di categoria edilizia**, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale (art.2 comma 7 LR 19/2001);
- ✚ **Cambio con/senza opere** nelle zone agricole - **zona E** (art.2 comma 8 LR 19/2001).

#### **SCIA alternativa al PDC**

- ✚ **Modifiche della destinazione d'uso, urbanisticamente rilevanti, con opere e senza opere** (art. 2 comma 6 LR 13/2022)

#### **Oneri/ Monetizzazione standard**

- ✚ Nessuna indicazione dalla normativa regionale



## Regione Emilia-Romagna

*LR 15/2013 e Circolare dell'11/03/2015 e del 31/07/2015*

### Destinazioni d'uso

- ✚ **Destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare:** La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione richiesta per l'attestazione dello stato legittimo (art.28 comma 6 Lr 15/2013);
- ✚ **Definizione degli usi ammissibili:** gli strumenti di pianificazione urbanistica possono individuare nel centro storico e in altri ambiti determinanti del territorio comunale le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili (art.28 comma 2 Lr 15/2013);

Le destinazioni d'uso sono suddivise in (art.28 comma 3 Lr 15/2013):

- ✚ *residenziale;*
- ✚ *turistico-ricettiva;*
- ✚ *produttiva;*
- ✚ *direzionale;*
- ✚ *commerciale;*
- ✚ *rurale*

### Mutamento d'uso

- ✚ **Mutamento che comporta una modifica del carico urbanistico:** in caso di passaggio ad una diversa categoria funzionale tra quelle sopra elencate (art.28 comma 3 Lr 15/2013);  
*La legge regionale e i 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 (art.28 comma 4 Lr 15/2013);*
- ✚ **Mutamento rilevante:** la sostituzione dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita ammissibile dagli strumenti urbanistici (art.28 comma 1 Lr 15/2013).



## **Titolo edilizio**

### **Attività libera**

- ✚ **Cambio uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati** (art. 28 comma 7 Lr 15/2013);
- ✚ **Cambio senza opere 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 (COMUNICAZIONE DI ACCATASTAMENTO DA RURALE A URBANO) (art.7 comma 1 lettera p) Lr 15/2013);
- ✚ **Destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa:** *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 25% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 mq ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750mq. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici (art.28 comma 7 Lr 15/2013).

### **CILA**

- ✚ **Cambio senza opere e senza aumento del carico urbanistico** tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa (art.7 comma 5 lett.d) Lr 15/2013).

### **SCIA**

- ✚ **Cambio senza opere con aumento del carico urbanistico** (art.13 comma 1 lett.e) Lr 15/2013).

### **CAMBIO CON OPERE**

- ✚ Segue il **titolo edilizio richiesto per le opere** (art.28 comma 6 bis Lr 15/2013).

## **Oneri/ Monetizzazione standard**



- **In caso di aumento del carico urbanistico:** *reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, tenendo conto di quelle reperite o monetizzate precedentemente (art.28 comma 5 Lr 15/2013);*
- **Oneri di urbanizzazione:** *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. È fatta salva la possibilità di monetizzare le aree per dotazioni territoriali in determinati casi (art.28 comma 5 Lr 15/2013);*

*NB. Con Delibera del 20 dicembre 2018, n. 186 la Regione Emilia ha dettato una specifica disciplina per gli oneri di urbanizzazione.*





## Regione Friuli-Venezia Giulia

LR 19/2009

### Destinazioni d'uso

- ✚ **Destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare:** quelle stabilite dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o intavolazione, o, in assenza di questi, da altri documenti previsti dalla legge che comprovino la destinazione d'uso attuale in atto da oltre un biennio in conformità con lo strumento urbanistico comunale vigente (art.14);
- ✚ **Categorie** (art.5 comma 1):
  - ✓ **residenziale:** superfici di unità immobiliari destinate all'uso abitativo;
  - ✓ **servizi:** superfici di unità immobiliari adibite alle attività connesse alla cura della persona o alla manutenzione dei beni di uso personale e comune, della casa e degli edifici produttivi o finalizzate alla produzione di servizi necessari ad altre funzioni residenziali o produttive;
  - ✓ **alberghiera:** superfici di unità immobiliari, destinate all'uso abitativo ricettivo, integrate da locali di soggiorno e servizi di uso comune, nonché da eventuale ristorante e bar, definite dalla vigente legislazione di settore come strutture ricettive turistiche alberghiere, anche se gestite in forma periodica o stagionale, di cui all'articolo 22 della legge regionale 9 dicembre 2016, n. 21;
  - ✓ **ricettivo-complementare:** superfici destinate ad attrezzature ricettive turistiche a carattere periodico o stagionale, definite dalla vigente legislazione di settore anche come strutture all'aria aperta, costituite prevalentemente da sedimi non edificati ma urbanizzati, con presenza limitata di edifici a uso comune e collettivo, nonché di eventuale ristorante e bar, o campeggi;
  - ✓ **direzionale:** superfici di unità immobiliari destinate ad attività amministrative o professionali, quali: uffici, studi, banche, sedi di enti, associazioni, sindacati e partiti; la categoria comprende le seguenti attività:
    - **ricreativa:** superfici di unità immobiliari destinate a dancing, discoteche, sale singole e multiple cinematografiche e teatrali, beauty farms e attività per la rigenerazione del corpo diverse da quelle per la diagnosi e la cura sanitaria e la riabilitazione riconosciute dalla legge, nonché le superfici anche di unità immobiliari destinate agli impianti e alle attrezzature sportive, tutti di natura privata, quali: campi di gioco, piscine, maneggi, golf escluse le residenze;
    - **sanitaria e assistenziale:** superfici di unità immobiliari destinate ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge, quali: strutture di cura e ricovero, cliniche, case di riposo, residenze protette per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale, tutti di natura privata;
    - **istruzione:** superfici di unità immobiliari destinate ad attività per l'infanzia e l'istruzione scolastica di ogni ordine e grado riconosciute dalla legge, nonché convitti e collegi, tutti di natura privata;
    - **ricerca tecnico-scientifica:** superfici di unità immobiliari destinate ad attività di ricerca tecnica e scientifica in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni;



- ✓ **commerciale al dettaglio:** superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda al consumatore finale; in questa categoria sono comprese le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande se non collegate con le attività alberghiera, e tutti gli esercizi commerciali definiti al dettaglio dalla legislazione di settore, nonché le attività artigianali di produzione e connessa commercializzazione nel settore dell'alimentazione;
- ✓ **commerciale all'ingrosso:** superfici di unità immobiliari destinate ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori;
- ✓ **trasporto di persone e merci:** superfici di unità immobiliari adibite al parcheggio dei mezzi di trasporto, uffici, magazzini, depositi e officine connesse all'attività, relative alle attività di movimentazione di collettame e persone;
- ✓ **artigianale:** superfici di unità immobiliari, anche senza pareti perimetrali, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite artigianali dalla legislazione di settore, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni o alla prestazione di servizi, escluse quelle di servizi;
- ✓ **industriale:** superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate alla produzione o alla trasformazione di beni, pertinenti a iniziative imprenditoriali definite industriali dalla legislazione di settore;
- ✓ **agricola e residenziale agricola:** superfici di unità immobiliari, funzionalmente connesse all'esercizio dell'attività agricola quali accessori alla stessa e non comprese nell'artigianale agricola, commerciale agricola e allevamenti industriali in zona agricola, nonché a uso abitazione in zona agricola dell'imprenditore agricolo professionale e degli addetti a tempo pieno nell'azienda, comprese le strutture destinate all'esercizio dell'agriturismo;
- ✓ **artigianale agricola:** superfici di unità immobiliari, anche prive di pareti perimetrali, destinate all'attività artigianale complementare all'uso agricolo principale, limitatamente alla conservazione, trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- ✓ **commerciale agricola:** superfici di unità immobiliari anche prive di pareti perimetrali, destinate alla diretta commercializzazione anche stagionale dei prodotti agricoli, complementare all'uso agricolo principale;
- ✓ **allevamenti industriali in zona agricola:** superfici di unità immobiliari destinate all'allevamento di animali, comprese le relative pertinenze e impianti, non classificabili come allevamenti aziendali sulla base dei parametri, riferiti alla dotazione di terreno e ai capi di bestiame allevabili, individuati con deliberazione della Giunta regionale su proposta dell'Assessore competente in materia di pianificazione territoriale di concerto con l'Assessore competente in materia di risorse rurali;
- ✓ **servizi e attrezzature collettive:** le superfici di unità immobiliari o aree destinate a opere pubbliche o di pubblico interesse, nonché le strutture ricettive a carattere sociale, escluse le foresterie, gli ostelli e alberghi per la gioventù o i convitti per studenti e le case per ferie.

### **Mutamento d'uso**

- ✚ **Mutamento rilevante:** cambio con o senza opere quando si modifica l'uso in atto di un'unità immobiliare, passando da **una categoria all'altra** tra quelle previste dalla normativa regionale **per più del 25% della superficie utile dell'unità stessa**. Si ha modifica di destinazione d'uso anche quando tali limiti vengono superati attraverso più interventi successivi o nei casi di modifica senza opere edilizie (art.15 comma 1 e 2).



*Ai fini urbanistico-edilizi le attività di albergo diffuso, country house, bed and breakfast e affittacamere esercitate in edifici esistenti non comporta modifica della destinazione d'uso in atto degli immobili utilizzati. Parimenti non comportano modifiche di destinazione d'uso le attività di servizi esercitate in forma provvisoria con contratti d'affitto di durata inferiore ai cinque anni (art.15 comma 6);*

*È ammesso, e non comporta modifica di destinazione d'uso, l'utilizzo in via esclusiva da parte dei proprietari o dei loro aventi causa degli immobili destinati a residenza turistica o alberghiera a titolo di abitazione ordinaria. Comporta, invece, modifica della destinazione d'uso il trasferimento del diritto reale di godimento dell'immobile per atto tra vivi che preveda l'uso residenziale proprio, con conseguente assoggettamento al conguaglio degli oneri e restituzione di eventuali contributi con finalità turistiche a qualunque titolo percepiti, in caso di violazione dell'obbligo di mantenimento del vincolo di destinazione dei beni contribuiti (art.15 comma 6 bis).*

## **Titolo edilizio**

### **Attività Libera**

- ✚ **Cambio di destinazione in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 25% della superficie.**

### **CILA**

- ✚ **Cambio con o senza opere in altra consentita dallo strumento urbanistico comunale (art.16 bis comma 1 lett.b)).**

### **PDC**

- ✚ **Cambio d'uso per gli immobili compresi nelle zone A e Bo nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia (art.19 comma 1 lett.c)).**

## **Oneri/ Monetizzazione standard**

- ✚ **Cambi con/senza opere:** pagamento del conguaglio del contributo di costruzione richiesto solo nel caso in cui la nuova destinazione comporti una maggiore incidenza di oneri e corrisponde alla differenza fra gli importi dovuti per le due destinazioni, entrambi calcolati sulla base di quanto previsto per le nuove costruzioni ai sensi della normativa vigente. Il conguaglio è richiesto anche nei casi di aumento superiore al 20% della superficie imponibile preesistente. Nei casi di modifiche di destinazione d'uso senza opere edili il contributo è dovuto per la sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione in ragione della maggiore incidenza della nuova destinazione (art.15 comma 3 e 4); sono assoggettate al conguaglio le modifiche di destinazione d'uso in usi diversi da quello residenziale (art.30 comma 1 lett.h)).



+ **Esonero contributo**: per le modifiche di destinazione d'uso in residenziali nelle zone omogenee A, Bo e B, nonché nelle altre zone, a esclusione delle zone omogenee E ubicate a una quota media inferiore ai 400 metri sul livello del mare, in cui lo strumento urbanistico ammette l'uso residenziale (art.30 comma 1 lett.h)).



## Regione Lazio

*LR 36/87 (come modificata da LR 1/2020)*

*LR 7/2017*

### **Destinazioni d'uso e mutamento d'uso**

- ✚ Gli **strumenti urbanistici generali** debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, **stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse con riferimento a quelle previste dall'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001**. I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi potranno, nell'ambito di ciascuna delle categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, procedere all'indicazione di più specifiche destinazioni d'uso fermo restando che è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001 ( art. 7 comma 1 e 2 LR 36/1987)

### **Titolo edilizio**

- ✚ I **titoli abilitativi** necessari per effettuare il mutamento della destinazione d'uso sono quelli **connessi alle tipologie di intervento che li consentono**, secondo quanto disposto dal D.P.R. 380/2001 (art.7 comma 3 LR 36/1987);
- ✚ **Permesso di costruire in deroga (articolo 14 comma 1 bis D.P.R. n. 380/2001)**: mutamenti della destinazione d'uso verso destinazioni non previste dallo strumento urbanistico nel caso di pubblico interesse dell'intervento al fine di favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia ed il recupero degli edifici esistenti. Tale previsione non si applica ai manufatti con destinazione agricola (art.1 quater LR 36/1987).

### **Rigenerazione urbana**

- ✚ All'interno degli ambiti territoriali riqualificazione e recupero edilizio è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 6, con il divieto di mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore commercio) e successive modifiche e integrazioni.  
Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali:  
a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;



b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita. (Art. 3 Lr 7/2017)

- ✚ I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/2001, l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale.

Tali interventi non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999.

Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al D.M. n. 1444/1968 del Ministero dei lavori pubblici, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo.

Nelle more dell'approvazione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 1, e comunque non oltre dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al D.P.R. n. 380/2001, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati purché non ricadenti:

- a) nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi;
- b) all'interno delle zone omogenee D di cui al D.M. n. 1444/1968 del Ministero dei lavori pubblici.

Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, le disposizioni di cui al comma 4 si applicano previa autorizzazione della giunta comunale. (art. 4 Lr 7/2017)

- ✚ Nell'ambito degli interventi diretti di rigenerazione urbana e recupero edilizio, sono consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti, indipendentemente dalle percentuali previste dagli strumenti urbanistici comunali per ogni singola funzione nonché dalle modalità di attuazione, dirette o indirette, e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti incondizionatamente i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 (art. 6 comma 2 Lr 7/2017).
- ✚ Per gli interventi degli enti gestori di edilizia residenziale pubblica volti a recuperare e rifunzionalizzare, per attività socio-culturali e sportive con finalità sociali, le pertinenze o gli altri locali tecnici dismessi e le altre parti comuni degli edifici di cui all'articolo 1117 del codice civile, il contributo straordinario relativo agli interventi di cambio di destinazione d'uso, è dovuto in misura non superiore al 10 per cento del maggior valore generato dagli interventi (art.6 comma 4 bis Lr 7/2017).
- ✚ Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 Lr 7/2017 nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, tale da esigere il reperimento di ulteriori standard urbanistici secondo i parametri minimi previsti dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, devono prevedere la cessione di queste ultime all'amministrazione comunale del Ministero dei lavori pubblici (art.8 comma 1 Lr 7/2017).
- ✚ Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3, 4 e 6 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente (art.8 comma 10 Lr 7/2017).



## Regione Liguria

LR 16/2008

### Destinazioni d'uso

- ✚ **Destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare:** *quella prevalente in termini di superficie utile o di superficie coperta come risultante dal pertinente 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 (art.13 comma 3)*
- ✚ **Categorie (art.13 comma 1):**
  - **residenza**, *comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive;*
  - **turistico-ricettiva**, *comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia;*
  - **produttiva e direzionale**, *comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili;*
  - **commerciale**, *comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia;*
  - **rurale**, *comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco;*
  - **autorimesse e rimessaggi**, *comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso;*
  - **servizi**, *comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici.*



## Mutamento d'uso

- ✚ **Mutamento rilevante:** cambio anche senza opere comportanti il **passaggio ad una diversa categoria funzionale** tra quelle sopra elencate (art.13 comma 1)
- ✚ **Cambi all'interno di una delle categorie funzionali:** è sempre ammesso. I piani urbanistici comunali possono stabilire limitazioni relativamente ad interventi comportanti il passaggio da una forma di utilizzo all'altra all'interno della stessa categoria funzionale **soltanto in caso di interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione di edifici oppure per assicurare la compatibilità di tali interventi con la normativa in materia di tutela dell'ambiente** (art.13 comma 2)

## Titolo edilizio

### SCIA

- ✚ **Cambio senza opere tra le diverse categorie funzionali** (art. 13 bis)

### Cambio con opere

- ✚ *Segue il titolo edilizio previsto per le opere da eseguire*

## Oneri/ Monetizzazione standard

- ✚ **Oneri di urbanizzazione:** *cambio anche senza opere quando la precedente destinazione d'uso non rilevava ai fini della superficie utile, ovvero laddove la nuova categoria funzionale comporti la corresponsione di oneri maggiori rispetto a quelli dovuti per la destinazione in atto ai sensi della vigente legislazione regionale (art.38 comma 1 lett.b))*





## Regione Lombardia

LR 12/2005

### Destinazioni d'uso

- ✚ **Destinazione d'uso di un'area:** la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. Ferma restando, per i profili edilizi, la destinazione d'uso prevalente ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del D.P.R. 380/2001, è principale la destinazione d'uso qualificante l'area; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. In particolare, sono sempre considerate tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. *Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT (art.51 comma 1)*

### Mutamento d'uso

- ✚ Nella superficie urbanizzata all'interno delle categorie di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001 è comunque sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale. *Le disposizioni di cui al precedente periodo non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 (Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie), le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT (art.51 comma 1)*

### Titolo edilizio

### COMUNICAZIONE



- ✚ **Cambio senza opere** purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali (art.52 comma 2)

## CAMBIO CON OPERE

- ✚ Segue il titolo edilizio richiesto per le opere

## PDC

- ✚ **Cambio con o senza opere**, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali (art. 52 comma 3 bis):
- ✚ **Cambio con o senza opere** finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo (art.52 comma 3 ter)

## Oneri/ Monetizzazione standard

- ✚ **Contributo di costruzione:** qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (art.52 comma 3)
- ✚ **Cambio con opere:** i comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art.51 comma 2). I comuni verificano la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, potendo dunque soltanto pretendere la dotazione di aree corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse (art. 51 comma 4)
- ✚ **Cambio senza opere:** le indicazioni nel PGT riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato (art.51 comma 3);
- ✚ **Cessione aree/monetizzazione:** il comune, nel piano dei servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture (art. 51 comma 5)



- ✚ Negli ambiti individuati (articolo 10, comma 1, lettera e) ter), il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio è sempre consentito, anche in deroga alle destinazioni urbanistiche stabilite dal PGT, a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico (art.51 comma 1 ter)
- ✚ **Garanzie:** nel caso in cui l'intervento comporti una diversa **destinazione d'uso**, non esclusa dal PGT, in relazione alla quale risulti previsto il conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, il dichiarante allega impegnativa, accompagnata da fideiussione bancaria o assicurativa. L'impegnativa indica la superficie delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da cedere al comune a titolo di conguaglio e l'assunzione dell'obbligo di cedere le aree con la loro identificazione o la loro monetizzazione. La fideiussione garantisce l'obbligo di cessione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale o il versamento della somma equivalente (art.42 comma 5).

*Nb. Introdotta anche una disciplina specifica sugli usi temporanei per gli edifici pubblici e gli immobili privati allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati.*



## Regione Marche

*LR 14/86*

*LR 17/2015*

*LR 19/2023*

### **Destinazioni d'uso e mutamento rilevante**

- ✚ **Destinazioni d'uso:** *I comuni in sede di predisposizione o di variante agli strumenti urbanistici, sono tenuti a precisare, nel rispetto dei limiti, vincoli e standard fissati dalle norme vigenti, le destinazioni d'uso compatibili in ambiti determinati dalle singole zone previste dall'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, pubblicato nella G.U. del 16 aprile 1968, n. 97 (art. 6 comma 1 LR 14/86)*
- ✚ **Mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali:** *nelle more dell'approvazione dei PUG e comunque non oltre 4 anni dall'entrata in vigore della lr 19/2023, ammesso a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici negli edifici:*
  - ubicati nelle zone omogenee B (fatte salve le zone indicate nell'accordo con il Ministero della Cultura di cui al comma 20);
  - per le parti attuate e con agibilità, nelle zone omogenee D di cui al d.m. 1444/1968 dei PRG vigenti. (Art.33 Lr 19/2023)

### **Titolo edilizio**

*La legge 14/86, ancora vigente prevede:*

#### **Concessione edilizia (ora PDC)**

- ✚ **Cambio con opere che comporti variazione degli standard** (art.6 comma 3 LR 14/86)

#### **PDC o SCIA o CILA:**

- ✚ **il mutamento della destinazione d'uso che implica variazione degli standard previsti dal D.M. 1444/1968 (art.8 comma 1 lett.a) LR 17/2015)**



## Regione Molise

LR 30/2009

### Destinazioni d'uso e mutamento rilevante

- ✚ Nessuna indicazione di dettaglio nella normativa regionale

### Titolo edilizio

- ✚ **Cambio con opere:** è soggetto al titolo abilitativo previsto per gli interventi ai quali è connesso, la cui disciplina è lasciata alle amministrazioni comunali competenti (art.13 comma 1)

### SCIA

- ✚ **Cambio con opere che non comporti trasformazione dell'aspetto esteriore e realizzazione di volumi e superfici** (art.13 comma 2): ammesso anche in deroga ai regolamenti edilizi ed agli strumenti urbanistici quando:
  - intervenga indifferentemente tra le destinazioni residenziale, direzionale, ricettiva e commerciale;
  - restino assicurate le quantità minime di spazi pubblici riservate alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi previste per la nuova destinazione dal decreto ministeriale n. 1444/1968.

### Oneri/monetizzazione standard

- ✚ **Cessione aree/monetizzazione:** in caso di materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard dell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il Comune può, alternativamente, o accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'amministrazione una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinare in base ai costi medi di esproprio applicati nell'ultimo triennio all'interno dell'area oggetto del mutamento d'uso ridotta del 50 per cento. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per implementare da dotazione di standard (art.13 comma 3).
- ✚ **Esonero oneri:** nella zona omogenea A, come definita ai sensi del D.M. n. 1444 del 1968, per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e per rivitalizzarlo anche mediante l'insediamento di piccole attività artigianali, commerciali, ricreative, ricettive, di ristorazione, culturali e ludiche, il mutamento di destinazione d'uso, anche in deroga agli strumenti urbanistici, non dà luogo al pagamento di oneri(art.13 comma 3 bis)
- ✚ Nelle aree nelle quali lo strumento urbanistico vigente contempla contemporaneamente, pur attribuendo un diverso indice, le seguenti destinazioni:
  - residenziale e turistico-ricettiva



- *produttiva e direzionale*

*l'intervento edilizio può essere realizzato nel rispetto dell'indice più elevato, fermo restando l'obbligo di garantire le dotazioni degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968 (art. 13 comma 3 ter).*



## Regione Piemonte

*LR 56/77 e LR 19/99*

*Lr 16/2018*

*Lr 7/2022*

### Destinazioni d'uso

- ✚ **Categorie** (art. 8 comma 1 LR 19/1999):
  - destinazioni residenziali;
  - destinazioni produttive, industriali, logistiche o artigianali;
  - destinazioni commerciali,
  - destinazioni turistico - ricettive;
  - destinazioni direzionali;
  - destinazioni agricole.

### Mutamento d'uso

- ✚ **Mutamento d'uso:** mutamento anche senza opere che comporti il passaggio tra le categorie sopra elencate (art.8 comma 1 LR 19/1999)

*I comuni possono individuare all'interno delle categorie ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso (art.8 comma 2 LR 19/1999)*

### Titolo edilizi

#### CILA

- ✚ **Cambio senza interventi edilizi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 (art. 48 LR 56/1977);**



*I comuni possono individuare all'interno delle categorie ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso da subordinare a CILA (art. 8 comma 2 LR 19/1999).*

### **PDC/SCIA in alternativa**

- ✚ **Cambio con o senza opere comportanti il passaggio da una destinazione all'altra** (art. 8 comma 1 LR 19/1999).

### **Oneri/monetizzazione standard**

- ✚ **Esonero pagamento oneri:** I mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi non eccedenti la manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche relativi ad unità non superiori a 700 mc (art.48 comma 1 bis LR 56/1977);
- ✚ **Oneri:** *anche senza opere edilizie solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate dalla normativa regionale. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo* (art.8 comma 5 e 6 LR 19/1999).

### **Rigenerazione urbana**

Nell'ambito degli interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, interventi di rigenerazione urbana e il recupero dei sottotetti e dei rustici previsti dalla Lr 16/2018:

- ✚ Negli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti mutamenti delle destinazioni d'uso a favore di destinazioni compatibili o complementari, ove non esplicitamente escluse dal PRG (Art.5, comma 12, Lr 16/2018).  
Nel caso in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, comunque classificati, comportino mutamenti delle destinazioni d'uso, si applica quanto disposto dal D.P.R. 380/2001 (Art.5, comma 13, Lr 16/2018).
- ✚ Gli interventi di recupero dei rustici, fatta salva la facoltà di esclusione prevista all'articolo 9, sono ammessi anche in deroga alle destinazioni d'uso, agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRG e strumenti attuativi vigenti o adottati, fatti salvi i diritti di terzi, in particolare per quanto concerne il rispetto dei regolamenti condominiali secondo le statuizioni del codice civile (art.7, comma 10, Lr 16/2018). Il relativo titolo abilitativo edilizio comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni, salvo quanto previsto al comma 12, esclusa ogni forma di conguaglio tra la nuova e la precedente destinazione d'uso (Art.7, comma 11, Lr 16/2018).





- ✚ Il recupero con cambio di destinazione d'uso dei vani e locali interrati o seminterrati può avvenire anche senza opere edilizie, non è soggetto alla preventiva adozione e approvazione di un piano attuativo o di un permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione. I vani e locali interrati o seminterrati, recuperati in applicazione della Lr 7/2022, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità. (art. 18 Lr 7/2022).



## Regione Puglia

*LR 48/2017*

*LR 21/2008*

### ***Destinazioni d'uso***

- ✚ 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 indeterminazione del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento oppure da altri atti probanti successivi all'accatastamento (art.4 comma 2);
- ✚ **Categorie** (art.4 comma 1):
  - residenziale;
  - turistico-ricettiva;
  - produttiva e direzionale;
  - commerciale;
  - rurale.

### ***Mutamento d'uso***

- ✚ **Mutamenti rilevanti:** le forme di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare comportanti il passaggio a una diversa categoria funzionale tra quelle sopra elencate, ancorché non accompagnate dall'esecuzione di opere edilizie (art.4 comma 1).

### ***Titolo edilizio***

#### **PDC/SCIA in alternativa**

- ✚ **Cambi con o senza opere, comportanti il passaggio da una categoria all'altra** a seconda della tipologia dell'intervento edilizio al quale è connesso il mutamento della destinazione d'uso (art. 4 comma 3).



## SCIA

- ✚ Cambi con o senza opere all'interno della stessa categoria funzionale (art.4 comma 3).

*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. 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 (art.4 comma 5 e 6).*

### **Oneri/monetizzazione standard**

Nessuna specificazione dalla normativa regionale

### **Rigenerazione urbana**

- ✚ Per favorire la realizzazione di edilizia residenziale sociale nell'ambito dei programmi integrati di rigenerazione urbana, compatibilmente con i caratteri culturali e ambientali degli edifici e dei luoghi e nel rispetto dei limiti di densità edilizia fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni, i comuni possono prevedere senza che ciò configuri variante urbanistica, mutamenti di destinazione d'uso di immobili dismessi o da dismettere riservati all'edilizia residenziale sociale (art.7, comma 4, Lr 21/2008).



## Regione Sardegna

LR 23/85

### Destinazioni d'uso e mutamento rilevante

- ✚ **Destinazioni d'uso rilevanti** (art.11 comma 1):
  - residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
  - turistico-ricettiva;
  - artigianale e industriale;
  - direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
  - agricolo-zootecnica.

*Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all'interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione. La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo (art.11 comma 2).*

- ✚ **Mutamento non rilevante:** ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, tale da comportare, all'interno della medesima categoria funzionale, l'assegnazione dell'unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dallo strumento urbanistico. E' sempre ammesso, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico (art.11 comma 3 e 5);
- ✚ Al fine di favorire **il recupero e la rivitalizzazione dei centri storici**, nella zona omogenea A, fatto salvo il rispetto delle relative prescrizioni igienico-sanitarie e di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali residenziale e turistico ricettiva (art.11 comma 12).
- ✚ Nella zona agricola è ammesso il cambio della destinazione d'uso degli edifici regolarmente autorizzati, aventi destinazione d'uso diversa dalla residenza, in edifici ad uso residenziale (nella fascia di 1.000 metri dalla linea di battigia marina l'edificazione di fabbricati per fini residenziali è riservata agli imprenditori agricoli a titolo professionale) (art. art.26 Lr 8/2015).



## Titolo edilizio

### Comunicazione

- ✚ **Cambio senza opere** all'interno della stessa categoria funzionale (art.11 comma 4).

### SCIA

- ✚ **Cambio senza opere** con passaggio ad un'altra categoria funzionale (art.11 comma 7).

### Cambio con opere

- ✚ Soggetto **al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio** al quale è connesso (art.11 comma 10).

### PDC

- ✚ **il mutamento della destinazione d'uso di edifici** che, per le loro **particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela siano, con delibera del consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea** in cui si trova l'edificio interessato. In tal caso il mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire ed è subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia (art.11 comma 11).

## Oneri/monetizzazione standard

- ✚ **Cessione aree:** *il mutamento della destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale è consentito solo se l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso (art.11 comma 8); a tali condizioni è sempre consentita la variazione di destinazione d'uso degli immobili per destinarli ad attività sportive (art.11 comma 9);*
- ✚ **Parcheggi:** *nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti sono riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio*



*comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale (art.15 quater).*



## Regione Sicilia

*LR 16/2016 recepimento DPR 380/2001*

### **Destinazioni d'uso e mutamento rilevante**

- ✚ Quelle indicate nell'art. 23 ter del Dpr 380/2001
- ✚ *Ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976 compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva artigianale ovvero commerciale e di servizi, a condizione che ciò non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti (art.26 comma 1).  
Tale previsione si applica limitatamente al recupero, anche parziale, del volume edilizio esistente e all'area di pertinenza strettamente funzionale così come prevista dalle normative di settore per la nuova destinazione d'uso dell'immobile (art.26 comma 1 bis);*
- ✚ *E' sempre possibile il cambio di destinazione d'uso senza variante urbanistica salvo il ricorso alla variante urbanistica nel caso di interventi che richiedono per la nuova destinazione d'uso dell'immobile l'impegno di aree di pertinenza maggiori rispetto alla prevista quantità degli standard urbanistici, (art.26 comma 1 ter)*

### **Titolo edilizio**

Applicazione Dpr 380/2001

### **Oneri/monetizzazione standard**

Applicazione Dpr 380/2001

Insedimenti artigianali all'interno dei piani di insediamento produttivo e gli insediamenti industriali all'interno delle aree o dei nuclei industriali: per il mutamento della destinazione d'uso, quando non urbanisticamente rilevante, non è dovuto nessun contributo; i comuni possono deliberare l'applicazione di un tributo. Nei casi di cambio della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante sono dovuti gli oneri concessori per legge e con le aliquote ed importi unitari come deliberato dai singoli comuni, quando il richiedente il permesso di costruire si impegna, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione (art. 8 comma 6).



## Regione Toscana

*LR 65/ 2014*

### Destinazioni d'uso

- ✚ **Destinazione d'uso:** quella risultante dalla documentazione che attesta lo stato legittimo dell'immobile, fermo restando quanto previsto per gli edifici situati nel territorio rurale dall'articolo 83 (art.99 comma 4)

*I comuni possono dotarsi della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, costituente contenuto integrativo del piano operativo oppure specifico piano di settore ad esso correlato. Tale disciplina tiene conto degli obiettivi definiti dal piano strutturale per le diverse unità territoriali omogenee elementari (UTOE) e definisce, con riferimento a specifiche fattispecie, immobili o aree, i mutamenti della destinazione d'uso eseguiti, in assenza di opere edilizie, all'interno della stessa categoria funzionale da assoggettare a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) (art.98)*

- ✚ **Categorie funzionali e mutamenti della destinazione d'uso** (art. 99) : le previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nonché la disciplina della distribuzione e localizzazione sono definiti con riferimento alle seguenti categorie funzionali:
  - residenziale;
  - industriale e artigianale;
  - commerciale al dettaglio;
  - turistico-ricettiva;
  - direzionale e di servizio;
  - commerciale all'ingrosso e depositi;
  - agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

### Mutamento d'uso

- ✚ Si ha **mutamento della destinazione d'uso** (art.99 comma 4bis):
  - quando sia variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 50 per cento della superficie utile dell'unità stessa;
  - nel caso di variazione di utilizzazione a fini commerciali, quando sia superato il limite della superficie di vendita per esercizi di vicinato di cui all'articolo 13 della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del Commercio).





Le funzioni introdotte nelle porzioni non prevalenti in termini di superficie utile devono essere consentite dagli strumenti urbanistici comunali

- + Il mutamento della destinazione d'uso **all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito** (art.99 comma 2 lett.a))
- + **Mutamento urbanisticamente rilevante**: il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie indicate (art.99 comma 2 lett.b))

*Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni possono (art.99 comma 3):*

- stabilire limitazioni al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
- individuare aree, diverse dalle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968, nelle quali le seguenti categorie funzionali siano assimilabili :
  - 1) residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali;
  - 2) industriale e artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio.

## **Titolo edilizio**

### + Mutamento senza opere

- **Attività libera/CILA** - mutamenti all'interno della stessa categoria funzionale salva la possibilità per i Comuni di subordinarli a CILA attraverso la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 98 (art. 136 comma 1 lett.b-bis);
- **Permesso di costruire o SCIA in alternativa** – mutamenti urbanisticamente rilevanti (con passaggio ad una diversa categoria di destinazione d'uso) qualora ricadenti all'interno delle zone "A" di cui al DM 1444/68 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica (art.134 comma 1 lett.e-bis) e comma 2bis)

### + Mutamento con opere

- **CILA**: mutamenti non urbanisticamente rilevanti nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo (non comportanti modifica delle parti strutturali) (art.136 comma 2 lett.a-bis);
- **SCIA o Pdc** – mutamenti urbanisticamente rilevanti non comportanti incremento del carico urbanistico nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria (comportanti modifica delle parti strutturali senza alterazione della volumetria complessiva e della sagoma e non ricadenti nella zona "A") o nell'ambito degli interventi di restauro e risanamento conservativo (non ricadenti nella zona "A") o nell'ambito di



interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o ricostruttiva, nei casi in cui non ricorrano le condizioni di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), Dpr 380/2001 (art.135 comma 2 lett.b- c-d e comma 5)).

- **Permesso di costruire o Scia in alternativa** – tutti i mutamenti urbanisticamente rilevanti (con passaggio ad una diversa categoria di destinazione d'uso) qualora ricadenti all'interno delle zone "A" di cui la DM 1444/68 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica (art.134 comma 1lett.e-bis e comma 2bis)).

### **Oneri/monetizzazione standard**

**Oneri di urbanizzazione:** *i mutamenti di destinazione d'uso eseguiti anche in assenza di opere edilizie limitatamente ai casi in cui si determini un incremento dei carichi urbanistici (art.184). il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza degli oneri di urbanizzazione nel caso dei mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso in zona "A" o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica eseguiti in assenza di opere o correlati ad interventi di restauro e risanamento conservativo" (art.183).*

### **Ulteriori disposizioni**

Previste alcune norme volte a regolamentare:

- *Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola*
- *Il mutamento della destinazione d'uso agricola.*



## Regione Umbria

LR 1/2015

### Destinazioni d'uso

✚ **Destinazione d'uso:** gli strumenti urbanistici generali e i piani attuativi dei comuni stabiliscono le destinazioni d'uso ammesse in un insediamento. È prevalente la destinazione d'uso qualificante gli insediamenti. Sono compatibili le destinazioni d'uso funzionali, simili o che integrano la destinazione d'uso prevalente, ivi compresa quella dei locali pertinenziali che risultano in stretto rapporto funzionale con la destinazione prevalente medesima. La destinazione d'uso in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo titolo abilitativo assentito, per la costruzione o per il recupero, dal certificato di agibilità o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita, ovvero da altri atti o certificazioni probanti, nonché da quella risultante dallo stato di fatto attestato dal proprietario, con presentazione di elementi di prova (art.155 comma 1,2,3)

✚ **Categorie (art.155 comma 4):**

- residenziale;
- turistico - ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

*La categoria funzionale direzionale ricomprende le attività di servizi intese come quelle a carattere socio-sanitarie, direzionale, pubbliche o private atte a supportare i processi insediativi e produttivi, comprese le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistico-produttive, ricreative, sportive e culturali (art.155 comma 5)*



## Mutamento d'uso

- + **Mutamento rilevante:** gli interventi che comportano il passaggio tra le categorie funzionali sopraelencate, indipendentemente dalle diverse tipologie di attività riconducibili alle stesse (art.155 comma 4)
- + **Mutamento non rilevante:** Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, purché non risulti in contrasto con le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, della legge o delle norme regolamentari (art.155 comma 8)

## Titolo edilizio

### CILA:

- **Mutamento all'interno della stessa categoria funzionale** purché non risulti in contrasto con le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, della legge o delle norme regolamentari (art.155 comma 8)
- **Modifica della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio di impresa, con l'esclusione della destinazione residenziale** (art.118 comma 2 lett.e));
- **Mutamento di attività tra le destinazioni d'uso consentite all'interno delle categorie funzionali** (art.118 comma 2 lett.h))

### SCIA:

- + **Cambio senza opere o con opere eseguibili in attività di edilizia libera** o per la realizzazione di attività agrituristiche o di attività connesse all'attività agricola (art.155 comma 7 lett.a))

### SCIA o PDC

- + In relazione **all'intervento edilizio da effettuare con opere**, al quale è connessa la modifica della destinazione d'uso (art. 155 comma 7 lett.b))

## Oneri/monetizzazione standard

- + **Oneri urbanizzazione** (art.131 comma 3): qualora si determini un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento:
  - della SUC degli edifici, anche se esclusa dal computo dell'indice territoriale o fondiario;



- delle unità immobiliari;
- dell'utenza, in caso di attività diversa da quella residenziale.

✚ **Esonero contributo di costruzione:** cambi d'uso nei centri storici e negli ambiti di rivitalizzazione prioritaria (art.133 comma 1 lett.n))

### **Ulteriori disposizioni**

- ✚ *La realizzazione di attività di tipo agriturismo o di attività connesse all'attività agricola o le attività di vendita al dettaglio dei prodotti dell'impresa agricola in zona agricola, attraverso il recupero di edifici esistenti, non costituiscono modifica della destinazione d'uso e i relativi interventi sono soggetti al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connessa tale realizzazione.*
- L'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli da parte dell'impresa agricola non comporta modifica della 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 o dell'insediamento in cui sono ubicati i locali a ciò destinati (art. 155 comma 9)*



## Regione Valle d'Aosta

*LR 11/98 (come modificata da LR 14/2020)*

*LR 33/1984*

*Delib. G.R. 378/2021*

### Destinazioni d'uso

- + **Destinazione d'uso** (art. 73 comma 1 Lr 11/1998): l'uso cui l'immobile, o parte di esso, è destinato, sotto il profilo delle attività da svolgere nell'immobile stesso.
  
- + **Categorie** (art. 73 comma 2 Lr 11/1998):
  - *destinazione ad usi ed attività di tipo naturalistico;*
  - *destinazioni ad usi ed attività di carattere agro-silvo-pastorale;*
  - *destinazione a residenza temporanea legata alle attività agro-silvo-pastorali;*
  - *destinazione ad abitazione permanente o principale;*
  - *destinazione ad abitazione temporanea;*
  - *destinazione ad usi ed attività produttive artigianali o industriali, di interesse prevalentemente locale;*
  - *destinazione ad usi ed attività commerciali, di interesse prevalentemente locale;*
  - *destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive;*
  - *destinazione ad attività produttive industriali non collocabili in contesti urbano-abitativi;*
  - *destinazione ad attività commerciali non collocabili in contesti urbano-abitativi;*
  - *destinazione ad attività direzionali o espositive non collocabili in contesti urbano-abitativi;*
  - *destinazione ad attività sportive, ricreative e per l'impiego del tempo libero, richiedenti spazi specificamente destinati ad attrezzature, impianti o servizi, o apposite infrastrutture;*
  - *destinazione ad attività pubbliche di servizio o di pubblico interesse.*



## Mutamento d'uso

**Mutamento d'uso:** *utilizzazione diversa di unità immobiliare rispetto alla destinazione d'uso di fatto o prevista dal titolo abilitativo, in modo non puramente occasionale e momentaneo. Il mutamento della destinazione d'uso **sussiste anche in assenza di opere edilizie ad esso funzionali** (Delib. 378/2021; art. 74 comma 1 e 2 Lr 11/1998)*

- ✚ **Mutamento rilevante:** qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti un incremento del carico urbanistico inteso come necessità di dotazioni aggiuntive di servizi e spazi pubblici (Delib. 378/2021; art. 74 comma 3 Lr 11/1998)

Il mutamento della destinazione d'uso è invece ammesso contestualmente all'intervento di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari solo qualora non urbanisticamente rilevante (Delib. 378/2021)

## Titolo edilizio

- ✚ **PDC:** qualunque tipologia di intervento in presenza di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante che comporta un incremento del carico urbanistico (Delib. 378/2021; art. 74 comma 3 Lr 11/1998)

**N.B.** la destinazione d'uso finale deve essere ammessa dal PRG e dal PTP nell'area o nell'immobile interessati; quando una destinazione d'uso non sia ammessa dal PRG o dal PTP nell'area o nell'immobile interessati non sono consentite trasformazioni edilizie o urbanistiche preordinate a quella destinazione e non è consentito destinare quell'immobile, o parte di esso, a quell'uso, ancorché in assenza di opere edilizie (art.74 comma 3).

- ✚ **SCIA:**
  - *mutamenti non urbanisticamente rilevanti senza incremento del carico urbanistico nell'ambito interventi di manutenzione straordinaria;*
  - *mutamenti non urbanisticamente rilevanti nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino modifiche del sedime e della volumetria complessiva degli edifici* (Delib. 378/2021)



## Oneri/monetizzazione standard

- ✚ Sono soggetti a contributo di onerosità i mutamenti della destinazione d'uso privi di opere edilizie con essi connesse, ove comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti implicanti incremento del carico urbanistico, valutato secondo i valori delle apposite tabelle sugli oneri di urbanizzazione; in tali casi, il contributo è costituito dai soli oneri di urbanizzazione (art.64 comma 2 Lr 11/1998);
- ✚ Qualora la destinazione d'uso:
  - delle opere destinate ad attività industriali o artigianali
  - degli edifici rustici da realizzare in funzione della conduzione di un fondo
  - delle residenze da realizzare in funzione delle esigenze di conduzione della struttura rurale asservita
  - degli edifici funzionali all'esercizio delle attività agrituristiche

*venga modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo della concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (art.69 comma 7 Lr 11/1998).*

*All'interno di ogni categoria di destinazioni d'uso, opera la presunzione che gli usi e le attività diano luogo allo stesso peso insediativo; di contro, si presume che il passaggio dall'una all'altra categoria dia luogo a pesi insediativi diversi, e richieda pertanto standard potenzialmente diversi (art.73 comma 3 Lr 11/1998)*

## Ulteriori disposizioni

*Negli alberghi e negli alberghi diffusi è consentita la presenza di unità abitative dotate di cucina o posto-cottura nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 30 per cento di quella complessiva dell'esercizio (art.5 LR 33/1984). Nelle residenze turistico-alberghiere è consentita la presenza di unità abitative non dotate di cucina o posto-cottura, nel limite di una capacità ricettiva non superiore al 30 per cento di quella complessiva dell'esercizio (art.5 LR 33/1984). L'utilizzo di unità abitative, nei limiti di cui all'articolo 5, comma 1, aventi destinazione d'uso ad abitazione temporanea ai sensi dell'articolo 73, comma 2, lettera d-bis), della medesima legge, per l'esercizio dell'attività di albergo diffuso di cui al comma 5, può non comportare il mutamento della loro destinazione d'uso (art.2 comma 5-bis LR 33/1984).*





## Regione Veneto

*LR 11/2004 (come modificata da LR 19/2021)*

### *Destinazioni d'uso*

- + Categoriche (art. 42 bis comma 1):
  - residenziale;
  - turistico-ricettiva;
  - produttiva e direzionale;
  - commerciale;
  - rurale

### *Mutamento d'uso*

- + **Mutamento rilevante:** ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, anche senza esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale (art. 42 bis comma 1)

### *Titolo edilizio*

- + **SCIA:** cambio di destinazione d'uso realizzato senza opere edilizie (art.42 bis comma 3 lett.b))
- + **CILA:** cambio di destinazione d'uso realizzato senza opere edilizie all'interno della stessa unità immobiliare e per una superficie di pavimento fino a 250 mq (art.42 bis comma 3 lett.c))
- + Se il mutamento d'uso è connesso ad opere edilizie è soggetto al **titolo edilizio richiesto per le opere** (art.42 bis comma 3 lett.a))
- + **PDC:** interventi di ristrutturazione edilizia che nei centri storici comportino mutamenti di destinazione d'uso (art. 42 bis comma 3)



## Oneri/monetizzazione standard

✚ Il mutamento della destinazione d'uso è consentito (art.42 bis comma 4):

- previo versamento del contributo relativo al costo di costruzione e alla quota degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti rispetto all'uso precedente;
- a condizione che sia garantito il rispetto degli standard previsti dallo strumento urbanistico, salva la possibilità qualora non siano reperibili gli spazi per gli ulteriori eventuali standard necessari a seguito della diversa destinazione d'uso, e il comune lo consenta, di prevederne la monetizzazione. I proventi sono vincolati alla realizzazione dei medesimi standard su aree idonee esistenti nelle adiacenze immediate o su aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico.

*NB. Il piano di assetto del territorio (PAT) determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni (.....) per i mutamenti di destinazione d'uso (...) perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (art. 13, comma 1, lettera k).*



## Prov. Autonoma Trento

*LP 1/2008 e LP 15/2015 e DPP 8/2017*

### **Destinazioni d'uso**

- + **Destinazione d'uso e Categorie:** Il PRG definisce la destinazione d'uso delle aree nell'ambito delle seguenti categorie funzionali (art.24 comma 8 LP 15/2015):
  - residenziale;
  - industriale e artigianale;
  - commerciale al dettaglio;
  - turistico-ricettiva;
  - mista produttivo-commerciale, direzionale e di servizio;
  - agricola;
  - servizi e attrezzature pubbliche.

### **Mutamento d'uso**

- + Fermo restando le categorie di destinazione previste è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (art.24 comma 9 LP 15/2015);
- + Il PRG può (art.24 comma 10 LP 15/2015):
  - stabilire limiti al mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale;
  - nel rispetto di quanto stabilito dal PUP, individuare aree nelle quali le seguenti destinazioni d'uso sono assimilabili per tipologia insediativa, dotazione infrastrutturale e integrazione funzionale:
    - 1) residenziale, turistico-ricettiva e commerciale, mista, direzionale;
    - 2) industriale e artigianale, commerciale, mista, direzionale.

NB. Il cambio d'uso da alloggio per tempo libero e vacanze a residenza ordinaria è sempre ammesso; quello da altre destinazioni d'uso ad alloggio per tempo libero e vacanze è ammesso solo nei limiti previsti da quest'articolo. Il proprietario dell'alloggio, o il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione, è responsabile nei confronti del comune per il mantenimento della destinazione a residenza ordinaria degli edifici assentiti a questi fini. Il cambio d'uso, con o senza opere, per edifici da destinare ad alloggi per tempo libero e vacanze è subordinato al contributo di costruzione determinato nel 20 per cento del costo medio di costruzione. Il comune vigila sul mantenimento della destinazione delle costruzioni e sul loro utilizzo, anche



mediante la verifica dei contratti delle aziende erogatrici di servizi, dei controlli ai fini fiscali e dei contratti di locazione stipulati. I controlli, che i comuni possono delegare alle comunità, devono riguardare un campione di unità immobiliari comunque non inferiore, annualmente, al 10 per cento del totale (art.57 comma 7 e 8 LP 1/2008);

Non costituisce cambio di destinazione d'uso quello da residenza a esercizio di bed and breakfast e quello ad albergo diffuso ai sensi rispettivamente dell'articolo 33 e dell'articolo 36-bis della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7 (legge provinciale sulla ricettività turistica). Resta fermo il rispetto delle destinazioni di zona previste nel PRG (art.42 DPP 8/2017);

Non può essere mutata la destinazione d'uso dei manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo (art.84 comma 5 DPP 8/2017);

Gli impianti produttivi e gli immobili strumentali alle attività produttive previsti dall'articolo 33, comma 6, delle norme di attuazione del PUP non possono cambiare destinazione d'uso. In caso di cessione dell'azienda, l'impresa subentrante si impegna a rispettare il vincolo di destinazione produttiva (art.94 comma 1 DPP 8/2017);

## **Titolo edilizio**

- ✚ **SCIA** obbligatoria: il mutamento di destinazione d'uso e l'aumento delle unità immobiliari di edifici esistenti, anche con opere, senza aumento di volume o superficie utile lorda (art.85 LPP 15/2015);

## **Oneri/monetizzazione standard**

- ✚ Al fine della determinazione del contributo di costruzione, comporta aumento del carico urbanistico il cambio della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere, che comporti l'assegnazione dell'edificio, o di parte di esso, ad un'altra categoria tipologico-funzionale tra quelle elencate o previste ad un'altra sottocategoria (*indicate in una Tabella B*) (art.44 comma 1 DPP 8/2017)
- ✚ Il cambio della destinazione d'uso, anche senza la realizzazione di opere, comporta la corresponsione dell'eventuale differenza tra il contributo di costruzione pagato in base alla precedente destinazione dell'edificio e quello, se più elevato, dovuto per il nuovo titolo edilizio abilitativo che comporta l'assegnazione dell'edificio, o di parte di esso, ad un'altra categoria tipologico-funzionale (art.47 comma 1 DPP 8/2017);
- ✚ Il contributo di costruzione è sempre dovuto per intero in caso di cambio della destinazione d'uso di edifici che, ai sensi della normativa vigente prima dell'entrata in vigore della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio), non erano soggetti al pagamento del contributo di costruzione o erano esenti, quali ad esempio soffitte, garage, costruzioni accessorie (art.47 comma 2 DPP 8/2017);
- ✚ Se la destinazione d'uso precedente è stata impressa all'edificio, o a parte dello stesso, con un intervento disciplinato dalla normativa vigente prima dell'entrata in vigore della legge provinciale n. 22 del 1991, il contributo di costruzione dovuto è calcolato, anche con riguardo alla



destinazione d'uso precedente, in base a quanto previsto dalla disciplina provinciale e comunale vigente al momento del nuovo titolo edilizio abitativo (art.47 comma 3 DPP 8/2017);

- ✚ Sono esenti dal pagamento del contributo di costruzione, se realizzati da soggetti che svolgono professionalmente l'attività produttiva agricola, indipendentemente dalla destinazione di zona, purché l'impresa agricola risulti iscritta all'archivio delle imprese agricole:
  - gli interventi di recupero previsti dall'articolo 77, comma 2, della legge provinciale relativi a edifici esistenti da destinare ad attività agrituristica indipendentemente dalla destinazione di zona, compreso il cambio di destinazione d'uso di edifici sia dismessi sia con destinazione d'uso originariamente differente (art.48 comma 1 lett.b) DPP 8/2017).



## Prov. Autonoma Bolzano

*LP 9/2018*

*(vigente dal 1 luglio 2020)*

### **Destinazioni d'uso**

#### **+ Categorie (Art. 23 comma 1):**

- **abitazione;**
- **attività di servizio;**
- **commercio al dettaglio;**
- **attività di esercizio pubblico;**
- **servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico;**
- **attività artigianale, industriale, di commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio ai sensi dell'art.33, commi 3,4,5, 7 Lp 9/2018;**
- **attività agricola.**

### **Mutamento d'uso**

***Mutamento rilevante: il cambiamento delle destinazioni d'uso che comporta l'assegnazione della costruzione o di una sua parte ad una diversa categoria funzionale (art.23 comma 2).***

Nelle aree naturali e agricoli non sono ammessi mutamenti d'uso urbanisticamente rilevanti, salvo diversa disposizione (art. 17 comma 4).

- + Nella zona mista la volumetria o parte di essa che non è destinata ad abitazioni riservate ai residenti può essere usata contemporaneamente anche per le attività delle categorie di cui al comma 1 dell'art. 23, ad eccezione della categoria "abitazione. Nelle zone al di fuori del centro storico tale possibilità non è consentita per l'attività ricettiva. Devono essere rispettate le disposizioni dell'articolo 24 e i requisiti specifici dei rispettivi settori economici. L'uso contemporaneo per due o più attività di diverse categorie di cui al presente comma non è soggetto a titolo abilitativo, qualora l'uso originario sia mantenuto ed esercitato prevalentemente conformemente alla destinazione d'uso approvata. (art. 23, comma 3).**

### **Titolo edilizio**



- ✚ **SCIA:** Il mutamento d'uso rilevante eccetto il cambiamento riguardante il commercio al dettaglio in zone produttive, se non diversamente disposto (art.23 comma 2)
- ✚ **PDC:** interventi di ristrutturazione edilizia che nel centro storico comportino mutamenti della destinazione d'uso (Allegato D)

**I Comuni possono definire i cambiamenti di destinazione d'uso nella zona mista non soggetti a titolo abilitativo (art.24 comma 5)**

### ***Oneri/monetizzazione standard***

- ✚ Nel caso in cui il titolo abilitativo si riferisca a interventi che prevedono diverse destinazioni d'uso, la misura del contributo di urbanizzazione è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la rispettiva destinazione (art.79 comma 5)
- ✚ Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, il contributo di urbanizzazione è calcolato tenuto conto dell'eventuale maggiore importo riferito alla nuova destinazione rispetto a quella precedente. È dovuta la differenza. Il contributo di urbanizzazione non è dovuto in caso di modificazione della destinazione d'uso, se per l'edificio o per la parte di edificio interessata dalla modificazione tale contributo era già stato versato in precedenza per la medesima destinazione d'uso. (art.79 comma 6)
- ✚ Il Consiglio comunale stabilisce nel regolamento comunale, nel rispetto del regolamento tipo, la quota parte del contributo di intervento commisurata al costo di costruzione per ciascun metro cubo vuoto per pieno; tale quota ammonta a un massimo del 15 per cento per gli edifici con destinazione d'uso "residenza" e a un massimo del tre per cento per tutte le altre destinazioni, compresi gli interventi edilizi di cui all'articolo 37, comma 4. Tale limite massimo si applica anche agli edifici o a parti di essi utilizzati contemporaneamente per due o più attività rientranti nelle categorie di cui all'articolo 23, comma 1, lettere da b) a g). (art. 8o comma 2).