

# Ecco il nuovo testo unico dell'edilizia: ok al cambio di destinazione d'uso nei centri storici



**Nuovo testo unico per l'edilizia: la "manovrina" fiscale chiarisce definitivamente la questione relativa al cambio di destinazione d'uso nei centri storici.**

A seguito della pubblicazione in Gazzetta della cosiddetta manovrina fiscale (legge n. 96/2017) è stato modificato il testo unico per l'edilizia, nella parte relativa alla definizione di **restauro e risanamento conservativo**.

Ricordiamo che la questione era stata sollevata dopo che la Cassazione si era pronunciata **sull'obbligo di presentazione del permesso di costruire** in caso di **richiesta di cambio di destinazione d'uso nei centri storici**.

La sentenza in questione aveva suscitato molto clamore e aveva creato non poche discussioni all'interno degli Uffici tecnici; di fatto la Cassazione aveva messo in discussione eventuali rilasci di nuovi titoli edilizi differenti dal permesso di costruire per cambi di destinazione d'uso nei centri storici.

## **Chiarimenti sul cambio di destinazione d'uso**

Il testo unico dell'edilizia all'art. 23/ter individua **5 categorie funzionali**:

1. residenziale
2. turistico-ricettiva
3. produttiva e direzionale
4. commerciale

## 5. rurale

Al comma 3 dello stesso articolo si precisa che salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, **il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.**

Il Decreto Scia 2 (dlgs 222/2016), che ha modificato il testo unico per l'edilizia, fornisce le seguenti classificazioni:

- “Restauro e risanamento conservativo leggero”, realizzabile previa presentazione della CILA, gli interventi che consentono destinazioni d'uso compatibili con quella iniziale
- “Restauro e risanamento conservativo pesante” i lavori sulle parti strutturali, ma che consentono sempre destinazioni d'uso compatibili. In questo caso è richiesta la SCIA
- “Ristrutturazione pesante” gli interventi che, all'interno delle zone A, comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso. La norma prevede in questo caso il permesso di costruire

Pertanto la Cassazione, avendo definito un cambio di destinazione d'uso una ristrutturazione pesante, aveva reso obbligatoria la presentazione del permesso di costruire, rendendo di fatto impossibile procedere al cambio di destinazione d'uso in alcuni centri ove non è possibile intervenire con ristrutturazione pesante.

### **La modifica del dpr 380/2001**

Per chiarire la questione e ristabilire le regole all'interno dei centri storici, il legislatore interviene con la legge di conversione del dl “manovrina” fiscale sul testo unico dell'edilizia e effettua alcune puntualizzazioni sulla definizione di restauro e risanamento conservativo.

La precedente edizione del testo unico, all'articolo 3, comma 1, lettera c del dpr 380/2001, prevedeva che gli **interventi di restauro e di risanamento conservativo** sono definiti nel seguente modo:

*gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio*

L'art. 65- bis della legge n. 96/2017 apporta le seguenti modifiche; le parole «ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili» sono sostituite dalle seguenti: «ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi».

Per cui il nuovo articolo 3, comma 1, lettera c del dpr 380/2001 sarà il seguente:

*gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso,*

*l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio*

In tal modo, con questa nuova definizione di interventi di restauro e risanamento conservativo, si apre alla possibilità di concedere il cambio di destinazione d'uso anche all'interno dei centri storici tramite la presentazione di CILA o SCIA.

In pratica, diventa possibile cambiare la destinazione d'uso nell'ambito di un intervento di restauro e risanamento conservativo.

*FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"*