

Sblocca Italia. Il punto sul recepimento del decreto che liberalizza le modifiche di destinazione ma fa salvi i limiti dei Prg

Cambi d'uso, leggi in tre Regioni

Al di fuori di Liguria, Umbria e Toscana i mutamenti sono liberi entro la stessa categoria

PAGINA A CURA DI
Guido Inzaghi

■ Solotré Regioni - Liguria, Toscana e Umbria - hanno risposto all'appello e adeguato la propria legislazione ai principi dettati dall'articolo 23 ter del Testo unico dell'edilizia, rispettando così il termine del 10 febbraio previsto dall'articolo 17, comma 1, lettera a) del Dl 133/2014 (Sblocca Italia). Il recepimento parziale permette di fare il punto sullo stato di attuazione della riforma sul cambio di destinazione d'uso e di capire cosa succede nelle 19 Regioni che non si sono mosse e in quelle che si dovessero adeguare tardivamente.

Secondo lo Sblocca Italia è mutamento d'uso "urbanisticamente rilevante" «ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati a una diversa categoria funzionale tra le seguenti»:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;

- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale».

L'articolo 23-ter fa espressamente salve le diverse previsioni delle leggi regionali, specificando che le Regioni sono chiamate ad adeguare la propria legislazione entro 90 giorni. Decorso questo termine, «trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo». L'articolo 23-ter precisa infine che, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno delle cinque categorie funzionali appena indicate è sempre consentito.

Si è già avuto modo di osservare che, in questo modo, della riforma del cambio d'uso resta poca cosa (si veda «Il Sole 24 Ore» del 15 dicembre 2014). Lo Sblocca Italia, infatti, rimette comunque alla disciplina regionale, e in definitiva agli strumenti urbanistici comunali, il compito di stabilire nel dettaglio quali siano le destinazioni d'uso ammissibili in ogni singolo edificio.

La conclusione pare valere an-

che per le Regioni che dovessero legiferare tardivamente, perché l'articolo 23-ter, mentre afferma che decorso il termine la normativa nazionale diviene automaticamente efficace, non dice che da quel dì la potestà legislativa regionale si esaurisce, cosa che del resto la norma non potrebbe fare senza ledere le prerogative costituzionali delle Regioni.

Per le Regioni, dunque, non è dunque mai troppo tardi per intervenire. Non solo, rispetto all'individuazione dei casi concreti in cui il cambio d'uso è ammesso, la disciplina statale è comunque recessiva rispetto a quella regionale e comunale previgente all'articolo 23-ter. Nella materia del governo del territorio in cui allo Stato compete l'individuazione dei principi fondamentali, la disposizione dell'articolo 23-ter per cui restano salve le diverse previsioni «delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali» sembrerebbe prevalere sulla disposizione in base alla quale, una volta decorso il termine dell'adeguamento, «trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo».

Quanto appare, invece, im-

mediatamente prevalere sulla disciplina locale è l'indicazione (che si trae dall'epigrafe della norma in commento) per cui non sono cambi d'uso "urbanisticamente rilevanti" i mutamenti che avvengono tra le destinazioni collocate nella stessa categoria funzionale. Tali cambi d'uso non modificano il carico urbanistico (in termini di necessità di aree a servizi pubblici, il cosiddetto standard urbanistico) dell'edificio cui accedono, con la conseguenza che per essi i Comuni non potrebbero richiedere la cessione o la monetizzazione di nuove aree a standard.

La non necessità di adeguare lo standard per i cambi d'uso entro le medesime categorie nazionali pare allora valere quale principio dettato dal legislatore nazionale. La previsione si pone in linea con il favor che la normativa statale, anche dietro impulso comunitario, riconosce alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente. Resta invece dovuto il pagamento dell'ordinario contributo di costruzione qualora il cambio d'uso avvenga con interventi di per sé onerosi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le definizioni applicabili

Le definizioni stabilite dalle Regioni che sono intervenute con le proprie leggi entro lo scorso 10 febbraio

IN LIGURIA (LEGGE 41/2014)



- Residenza;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale;
- autorimesse e rimessaggi;
- servizi pubblici

IN TOSCANA (LEGGE 65/2014)



- Residenziale;
- industriale e artigianale;
- commerciale al dettaglio;
- turistico-ricettiva;
- direzionale e di servizio;
- commerciale all'ingrosso e depositi;
- agricola

IN UMBRIA (LEGGE 1/2015)



- Residenziale;
- produttiva compresa agricola;
- attività di servizi 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