



COMUNE DI PRAGELATO
UNIONE MONTANA COMUNI OLIMPICI VIA LATTEA
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA



Oggetto: Cambio di destinazione d'uso gratuito sotto i 700 mc

Sono pervenute numerose richieste in merito al Cambio di destinazione d'uso gratuito di immobili con volumetria inferiore a 700 mc;

Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili è chiaramente codificato all'interno dell'articolo 23 ter del DPR 380/01 inserito dalla Legge 167/2014;

Il comma 3 dell'articolo 23 ter del DPR 380/01 così dispone: "*Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore.*".

La Regione Piemonte, con propria Legge Regionale n. 3 in data 11/03/2015 ha emanato le disposizioni regolamentari in merito al Cambio di destinazione d'uso all'articolo art 43 punto 19

Dall'esame del testo è chiaro come il regime gratuito relativo al cambio di destinazione d'uso sotto i 700 mc sia consentito a titolo gratuito esclusivamente per interventi ricompresi all'interno dei commi a) e b) comma 1 dell'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 e smi. Pertanto ogni intervento con esecuzione di opere che eccedono i limiti imposti dalle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 6 del DPR 380/2001 è vincolato al pagamento di oneri di costruzione

Pragelato 2/07/2015

Il Responsabile dell'area tecnica
edilizia privata, urbanistica
Geom. Federico Rossi

Allegati:

- estratto articolo 23 ter del DPR 380/01 inserito dalla Legge 167/2014
- estratto articolo 48 della Legge Regionale 56/77 modificata dalla LR 3/15
- estratto LR Piemonte n. 3/2015,

DPR 380/2001

Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

(articolo introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164 del 2014)

1. *Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso 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 ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:*

- residenziale;*
- a-bis) turistico-ricettiva;*
- produttiva e direzionale;*
- commerciale;*
- rurale.*

2. *La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini*

di superficie utile.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. 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

DPR 380/01 e smi

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

(articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW;

(lettera così modificata dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

(ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)

Legge regionale 11 marzo 2015, n. 3. Disposizioni regionali in materia di semplificazione.

- Il testo dell'articolo 48 della l.r. 56/1977, come modificato dalle legge sopra pubblicata, è il seguente:

Art. 48 (Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso)

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Sono eseguiti senza titolo abilitativo edilizio, previa comunicazione d'inizio lavori anche per via telematica, i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'articolo 6, comma 1, lettere a) e b) del d.p.r. 380/2001, 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. 1 bis. I mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 metri cubi, di cui al comma 1, non sono onerosi. 2. Ogni comune tiene in pubblica visione i registri dei titoli abilitativi edilizi. 3. La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli articoli 25 e 49, sono trascritti nei registri immobiliari."