

Urbanistica. Definizione nazionale unica

La nuova norma sui cambi d'uso non prevale sui Prg

Il decreto sblocca Italia cerca di unificare la disciplina regionale sul mutamento di destinazione d'uso. L'attenzione del legislatore passa dal titolo necessario per il cambio d'uso alla concreta ammissibilità del passaggio tra le diverse destinazioni funzionali previste dagli strumenti urbanistici comunali.

Mentre l'articolo 10 del Dpr 380/2001 si limita a rimettere alle Regioni il compito di stabilire con legge quali mutamenti - connessi o non connessi a trasformazioni fisiche - dell'uso di immobili di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, il nuovo articolo 23-ter del Testo unico dell'edilizia (introdotto, appunto dal Dl 133/2014) si concentra sulla stessa definizione del cambio d'uso e sulla sua ammissibilità.

Secondo lo Sblocca Italia costituisce così 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:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale».

Oltre allo sforzo di dare una definizione unica, la nuova disciplina afferma che nelle Regioni che non procedano ad adeguare la propria legislazione ai principi sul cambio d'uso entro il 12 gennaio 2015 il mutamento di destinazione d'uso all'interno della

stessa categoria funzionale diventa sempre consentito.

Sembra una disposizione di rilevante portata pratica, in particolare con riferimento agli immobili a destinazione produttiva e direzionale che potrebbero a breve essere sempre trasformabili in uffici e viceversa. La novità deve però essere drasticamente ridimensionata: la disposizione fa comunque salve le previsioni della disciplina **urbanistica** ed edilizia locale.

Insomma, i piani regolatori restano padroni assoluti della materia, al punto che essendo sempre loro l'ultima parola sulla possibilità di modificare le destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente l'efficacia pratica dell'articolo 23-ter si disperde quasi completamente. E infatti: nel caso in cui il cambio d'uso sia già consentito dal Prg comunale la norma dello Sblocca Italia non ha alcuna utilità, mentre se il mutamento funzionale è precluso dallo strumento urbanistico locale lo Sblocca Italia non modifica affatto la situazione anche nel caso in cui la Regione non provveda a recepirne i principi.

L'articolo 23-ter va dunque valutato soprattutto per la definizione che fornisce del cambio d'uso e che varrà nelle Regioni (il Lazio, ad esempio) che non hanno una propria disciplina del cambio d'uso, se non recepiscono i principi dello Sblocca Italia entro il 12 gennaio prossimo.

Sì perché per quelle che si fossero comunque già dotate di una propria normativa in materia (come la Lombardia) parrebbe valere la salvezza disposta dall'articolo 23 ter del Dl 133 per cui: «Resta salva (la) diversa previsione da parte delle leggi regionali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

