

EDILIZIA E AMBIENTE

Sbloccati i cambi d'uso
nei centri storici

Dopo lo stop imposto dalla Cassazione, sono di nuovo ammessi con le procedure più semplici (e gratuite) i cambi di destinazione d'uso anche nei centri storici. La norma della «manovrina» fa chiarezza sulla definizione di restauro e risanamento conservativo, applicabile anche per le ristrutturazioni di immobili vincolati, comprese le trasformazioni che ne consentono il recupero. Superata così l'impasse successiva a una

sentenza di Cassazione che qualificava questi interventi come ristrutturazioni «pesanti».

► pagina 29

EDILIZIA E AMBIENTE

Urbanistica. Recupero del patrimonio di nuovo possibile anche nel «cuore» delle città senza versare i costi di costruzione

Cambi d'uso riammessi in centro

Più chiara la nozione di restauro e risanamento dopo la riscrittura operata dalla manovrina

PAGINA A CURA DI

Guido Inzaghi
Simone Pisani

■ Un tempestivo intervento legislativo ha riportato serenità nel settore immobiliare dopo lo scompiglio generato dalla sentenza della Corte di cassazione sui cambi di destinazione d'uso negli interventi di restauro e risanamento conservativo. Mediante la manovrina (legge 96/2017, di conversione del Dl 50/2017), il legislatore, modificando la definizione di «restauro e risanamento conservativo» contenuta nell'articolo 3, comma 1, lettera c), del Tu edilizia, ha infatti chiarito che le opere di restauro e risanamento conservativo consentono anche i cambi di destinazione d'uso a due condizioni:

- 1 il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- 2 la conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici.

Il rischio di blocco

Il Parlamento ha così rapidamente risposto ad una sentenza (numero 6873/2017), mediante la quale la Cassazione aveva, per contro, affermato che il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato con opere edili-

zie, anche se di modesta entità, va sempre considerato come intervento pesante («ristrutturazione edilizia» in senso proprio), sottolineando «la imprescindibile necessità» di mantenere l'originaria destinazione d'uso, sia nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, sia in seno alle opere qualificabili come «semplice» restauro e risanamento conservativo.

La pronuncia, resa su ricorso del procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Firenze in relazione ad un intervento nel centro storico della città stessa, aveva suscitato non poca preoccupazione, in quanto sradicava la consolidata prassi interpretativa e applicativa formatasi in relazione alle definizioni contenute nel Dpr 380/2001, secondo la quale - anche sulla base del testo previgente - gli interventi di risanamento conservativo ben avrebbero potuto comportare cambi d'uso purché compatibili con gli elementi caratterizzanti l'edificio.

Il principio espresso dalla Cassazione portava con sé effetti molto concreti:

- il versamento del contributo di costruzione per una serie di interventi che, se riconducibili alla

definizione di risanamento conservativo, non sarebbero invece stati onerosi;

- la necessità del permesso di costruire (o della Scia alternativa), come titolo abilitativo per l'intervento;

- in determinati casi avrebbe anche precluso all'origine la possibilità di attuare interventi di riqualificazione e rigenerazione su fabbricati nei centri storici, dove infatti non è infrequente che gli strumenti urbanistici vietino la ristrutturazione edilizia, specialmente se classificabile come «pesante».

Il principio avrebbe dunque potuto paralizzare parte dei processi di rigenerazione urbana dei centri storici attualmente in corso. Diverse associazioni (tra cui l'Ance per i Comuni e l'Ance per i costruttori, oltre a diversi Ordini



Peso: 1-2%, 29-33%

professionali), sono intervenute caldeggiando l'approvazione in Parlamento di una norma che ponesse fine alla criticità, che chiarisse ogni dubbio interpretativo e che, dunque, sancisse definitivamente la possibilità di procedere a cambi d'uso anche attraverso gli interventi di restauro e risanamento.

Il chiarimento

Con l'articolo 65-bis della manovra, il legislatore, sostituendo la precedente dicitura dell'articolo 3 del Tu, ha chiarito che gli interventi di risanamento possono comportare anche «il mutamen-

to delle destinazioni d'uso» compatibile con i richiamati elementi e con gli strumenti urbanistici.

Il superamento di questa impasse è prova del sostegno del legislatore alla valorizzazione e riutilizzo del nostro obsoleto patrimonio immobiliare, processi che - come dimostrato anche da indagini di settore (come il "Primo rapporto sul recupero edilizio in Italia" di Scenari Immobiliari realizzato con Paspardu Italy) - sono in grado di assicurare nuovo valore per le abitazioni, nonché sensibili benefici sul piano dell'efficienza energetica e della sicurezza.



Mutamento destinazione d'uso

● Secondo il Tu dell'edilizia (Dpr 380/2001) si ha mutamento rilevante della destinazione d'uso per ogni utilizzo dell'immobile diverso da quello originario (anche senza opere edilizie), purché tale da assegnare l'immobile a una diversa categoria funzionale. Le categorie di destinazione sono cinque: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale e rurale.



Il quadro di regole e autorizzazioni

TIPOLOGIA DI INTERVENTO

DEFINIZIONE

TITOLO EDILIZIO

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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 alle previsioni dello strumento urbanistico generale e dei relativi piani attuativi

- Comunicazione di inizio lavori asseverata (**Cila**);
- per interventi che riguardino le **parti strutturali** dell'edificio: segnalazione certificata di inizio attività (**Scia**)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Interventi rivolti a **trasformare gli organismi edilizi** mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. È compresa anche la **demolizione e ricostruzione** con la stessa volumetria. Per gli immobili sottoposti a **vincoli** ai sensi del decreto legislativo 42/2004, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono **interventi di ristrutturazione edilizia** soltanto se rispettata la medesima **sagoma** dell'edificio preesistente

- Segnalazione certificata di inizio attività (**Scia**) in caso di interventi di **ristrutturazione edilizia "leggera"**, ossia che non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti né - per gli immobili nelle **zone omogenee A - mutamenti della destinazione d'uso**, o modificazioni della sagoma in immobili sottoposti a vincoli;
- Scia alternativa al permesso di costruire o **permesso di costruire**, nel caso di **ristrutturazione edilizia "pesante"**



Peso: 1-2%,29-33%