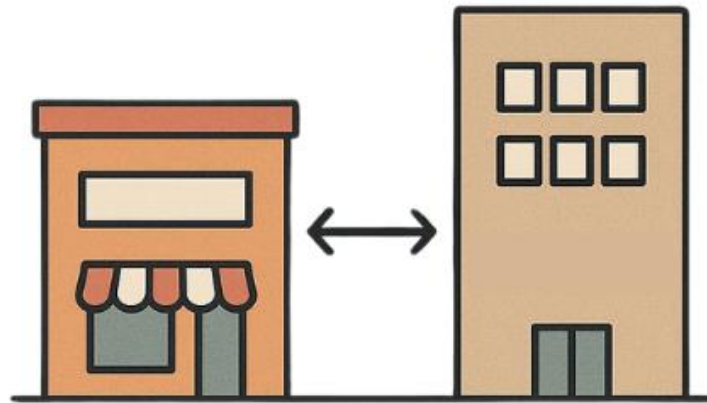
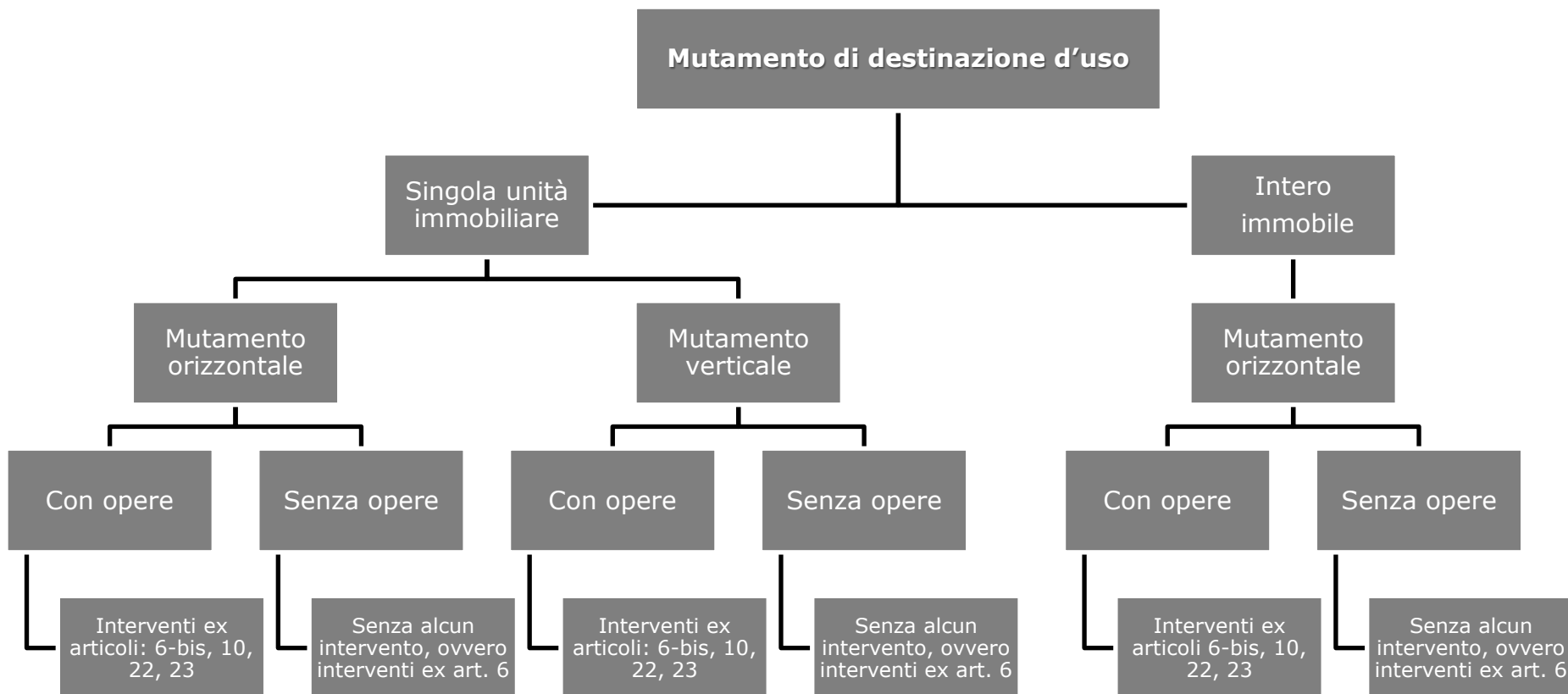


Mutamenti di Destinazione d'Uso: Titoli Edilizi dopo il DL 69/2024



CIRCOLARE MIT 30.01.2025



Per gli interventi riconducibili all'art. 6 TUEd, si rimanda al glossario interventi edilizia libera D.Lgs 222/2016

SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

E' l'elemento minimo inventariabile con
propria autonomia reddituale e funzionale

MdU orizzontale e verticale

INTERO IMMOBILE

E' l'insieme delle singole unità immobiliari
che, normalmente, costituiscono un
condominio

MdU orizzontale

IMMOBILE COSTITUITO DA UNICA UNITA' IMMOBILIARE

E' un intero immobile, costituito da una
singola unità immobiliare: abitazione
unifamiliare.

MdU orizzontale

MdU ORIZZONTALE

Mutamento d'uso urbanisticamente irrilevante, ovvero all'interno della stessa categoria funzionale

a) Residenziale:

- a1) abitazioni singole (CU/b);
- a2) abitazioni collettive: convitti, conventi, studentati (nel rispetto della Legge 338/2000), case per anziani) - (CU/b);
- a3) abitazioni ad uso ricettivo: alloggi ad uso turistico ai sensi della normativa regionale (R.R. n.17/2008 e s.m.i.) non soggetti a cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici quali "bed and breakfast", guest house, affittacamere, case e appartamenti per vacanze e dipendenze (CU/b);

b) Turistico-ricettive

- b1) strutture ricettive alberghiere (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m);
- b2) strutture ricettive extra-alberghiere - fino a 60 posti letto, hostel, ostelli per la gioventù e studentati (con personale e servizi comuni di assistenza alla clientela): CU/b; oltre 60 posti letto: (CU/m); strutture ricettive all'aria aperta - (CU/m);

c) Produttivo e Direzionale:

- c1) artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini - (CU/m);
- c2) logistica: attività funzionali al trasporto merci, compreso l'autotrasporto merci, di magazzinaggio, deposito, stoccaggio, movimentazioni delle merci e dei prodotti - (CU/m);
- c3) data center - (CU/b)
- c4) direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b); Sportelli tributari, bancari e finanziari - (CU/m); Artigianato di servizio e studi d'artista - (CU/b);
- c5) sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CU/m); Sedi e attrezzature universitarie - (CU/m); attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose - (CU/m);
- c6) servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) - (CU/m);

- c7) servizi sociali (case di cura, residenze sanitarie per anziani) - (CU/b);

- c8) attrezzature collettive per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali (quali palasport, multiplex e multisala cinematografici, cinema, teatri, spazi espositivi e museali; centri e sale polivalenti; centri per la pratica sportiva, piscine, palestre) - (con SUL fino a 1.000 mq: CU/m; con SUL oltre 1.000 mq e per le discoteche: CU/a);

- c9) parcheggi non pertinenziali: autorimesse e autosilo (CU/nulla);

- d) **Commerciale:** piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250 mq) - (CU/b); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500 mq) - (CU/m); grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre 2.500 mq) - (CU/a); le strutture di vendita si intendono al dettaglio e comprensive di depositi pertinenziali, anche localizzati in locali autonomi non contigui, pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere) - (CU/m);

- e) **Rurale:** abitazioni agricole, fabbricati aziendali di cui all'art.55 L.R.38/1999 funzionali per l'esercizio delle attività rurali aziendali di cui all'art.2 comma 1 bis della L.R.14/2006, attrezzature per la produzione agricola e la zootecnia, impianti produttivi agro-alimentari (CU/b).

Adozione della variante
parziale NTA di PRG
art. 6, DAC 169/2024

NORMA DI SALVAGUARDIA

MdU VERTICALE

Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, ovvero tra categorie funzionali diverse

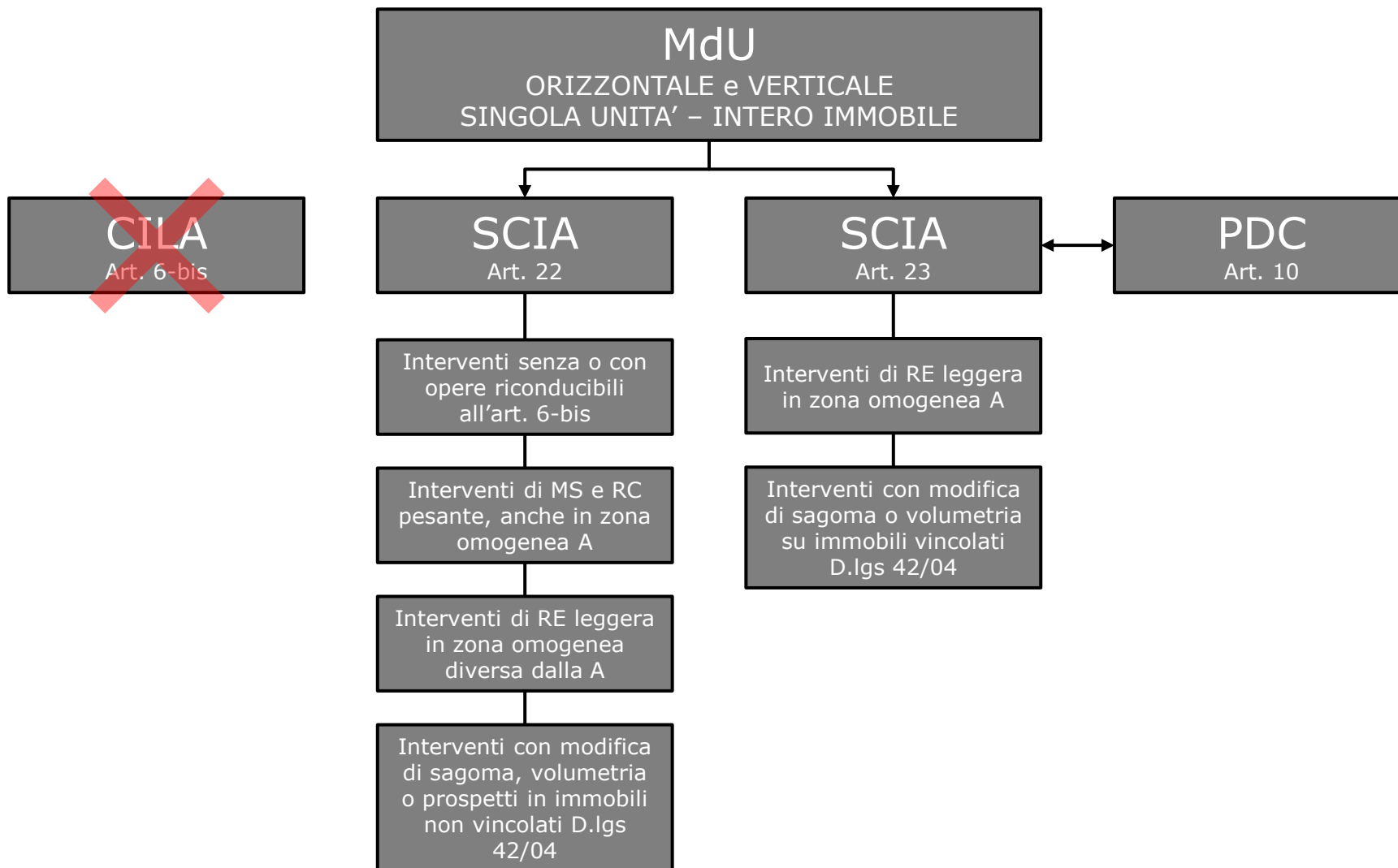
RESIDENZIALE
ART. 23-ter
comma 1 lett. a)

TURISTICO
RICETTIVO
ART. 23-ter
comma 1 lett. a-bis)

PRODUTTIVA
DIREZIONALE
ART. 23-ter
comma 1 lett. b)

COMMERCIALE
ART. 23-ter
comma 1 lett. c)

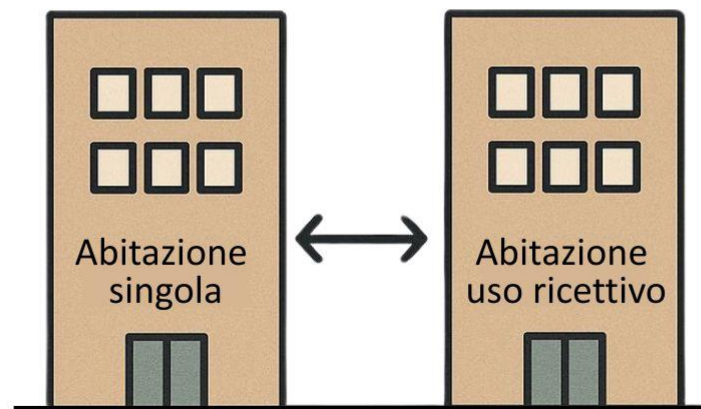




Art. 23-ter comma 1-bis

Il mutamento della destinazione d'uso della **singola unità** immobiliare all'interno della **stessa categoria funzionale** è sempre **consentito**, nel rispetto delle normative di settore, **ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni**.

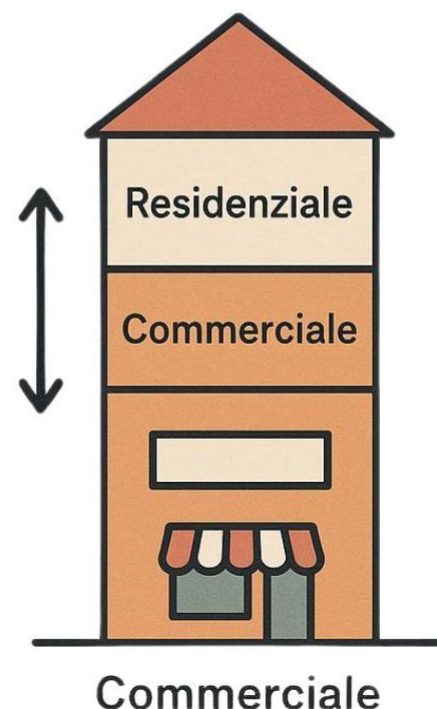
Mutamento di destinazione d'uso orizzontale



Art. 23-ter comma 1-ter

Sono, altresì, **sempre ammessi** il mutamento di destinazione d'uso **tra le categorie funzionali** di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una **singola unità immobiliare** ubicata in immobili **ricompresi nelle zone A), B) e C)** di cui al DM 1444/1968, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel **rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater** e delle normative di settore e **ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni**.

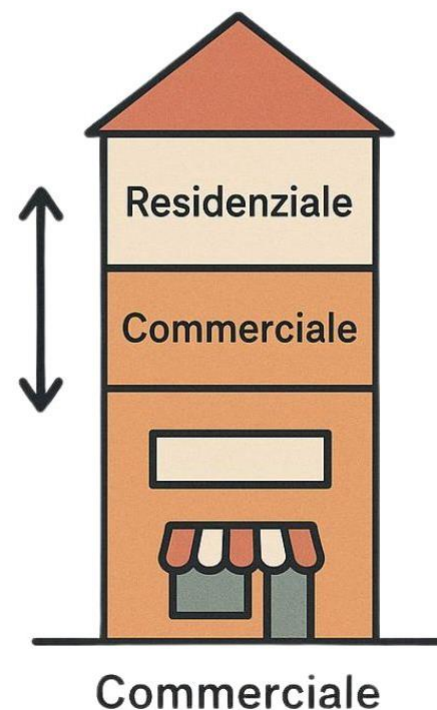
Mutamento di destinazione d'uso verticale



Art. 23-ter comma 1-quater

Per le **single unità immobiliari**, il **mutamento di destinazione d'uso** di cui al **comma 1-ter** è sempre consentito, **ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni**, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

Mutamento di destinazione d'uso verticale

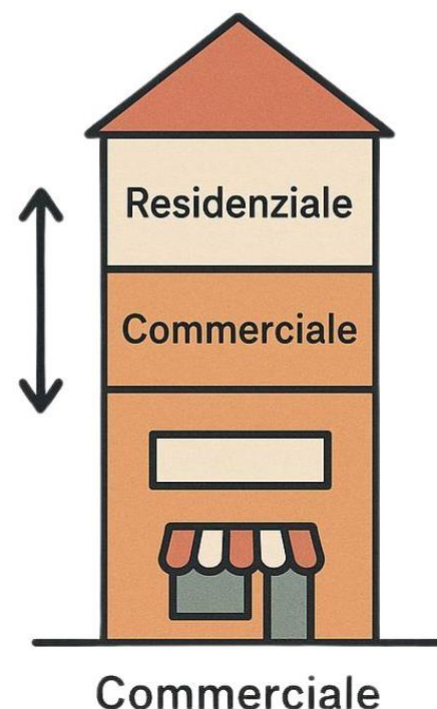


Art. 23-ter comma 1-quater

Nei casi di cui al **comma 1-ter**, il mutamento di destinazione d'uso **non è assoggettato** all'obbligo di **reperimento** di ulteriori **aree per servizi di interesse generale** previsto dal DM 1444/68 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della **dotazione minima obbligatoria dei parcheggi** previsto dalla L. 1150/42.

Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

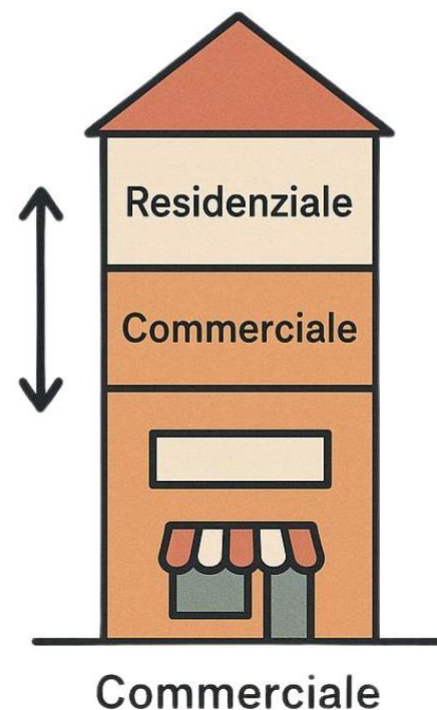
Mutamento di destinazione d'uso verticale



Art. 23-ter comma 1-quater

Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

Mutamento di destinazione d'uso verticale



Le specifiche condizioni dei MdU

Sono le condizioni individuate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa dai competenti enti territoriali con apposite determinazioni.

Le **condizioni** menzionate all'articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, dovranno risolversi in **criteri oggettivi e non discriminatori**, tali, quindi, da **non imporre arbitrarie limitazioni o restrizioni**.

le **condizioni** dovranno essere **specifiche**, e, quindi, **non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti**, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23- ter del Testo unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenute.

le **specifiche condizioni** potranno essere definite nelle forme ritenute idonee dal comune, nel rispetto del Testo unico degli enti locali, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni ai fini dell'attuazione delle novelle in esame

CIRCOLARE MIT 30.01.2025