



Unione Terred'acqua

COMUNE DI CREVALCORE
Provincia di Bologna

Area Tecnica
Servizio Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP

Mutamento di
destinazione d'uso

CIRCOLARE
03 Marzo 2016

Contenuti condivisi tra i tecnici SUE/URB
dei Comuni dell'Unione Terred'acqua

Oggetto: **CIRCOLARE INTERPRETATIVA DELL'ARTICOLO 28 DELLA L.R. N. 15/2013, MODIFICATO DALL'ARTICOLO 34 DELLA L.R. N. 9/2015.**

Categorie funzionali e Modifica della destinazione d'uso.

Nelle more dell'acquisizione di parere espressamente richiesto dall'Unione Terred'acqua alla Regione Emilia-Romagna in data 02/03/2016 con Prot. Unione/SB n. 2143/2016, e dell'approvazione di una variante al RUE che recepisca, tra le altre, le disposizioni dettate dall'art. 34 della L.R. n. 9/2015, in modifica all'art. 28 "*Mutamento della destinazione d'uso*" della L.R. n. 15/2013, entrata in vigore il 28/01/2016, con la presente si dettano le prime linee guida per il coordinamento tra la citata norma e gli usi identificati all'art. 53 del RUE vigente al fine di una uniforme applicazione della normativa regionale e dello strumento urbanistico comunale.

La normativa regionale definisce quando si deve intendere il **mutamento d'uso con modifica di carico urbanistico** e precisamente **quando si verifica un passaggio da una categoria funzionale all'altra** tra quelle elencate al comma 3 dell'art. 28 citato; al comma 4 viene precisato altresì che con successivi provvedimenti regionali potranno essere definite specifiche variazioni di destinazioni d'uso che comportino modifiche di carico urbanistico anche se rientranti all'interno della stessa categoria funzionale; restano ad oggi vigenti le attuali disposizioni regionali volte a definire specifici criteri localizzativi o dotazioni territoriali e pertinenziali.

Serve quindi definire la correlazione tra le categorie funzionali definite dalle disposizioni regionali e gli usi previsti dall'art. 53 del vigente RUE.

Si determinano quindi i seguenti raggruppamenti degli usi del RUE nelle **categorie funzionali** definite dalla norma regionale, come di seguito riportato:

a) residenziale: U.1, U.3;

b) turistico ricettiva: U.2, U.32, U.35;

c) produttiva: U.14, U.15, U.16, U.17, U.18;

d) direzionale: U.11, U.12, U.20, U.21, U.22, U.23, U.24, U.25, U.26, U.27, U.28, U.29, U.30;

e) commerciale: U.4, U.5, U.6, U.7, U.8, U.9, U.10, U.13, U.19, U.31, U.33, U.34;

f) rurale: A.1, A.2, A.3, A.4, A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10, A.11, A.12, A.13, A.14;

Tutti i mutamenti d'uso comportanti un passaggio tra una categoria funzionale e l'altra (c.d. *spostamento verticale*) secondo il raggruppamento effettuato nella presente circolare devono intendersi con modifica di carico urbanistico e **per il concretizzarsi dello spostamento e qualora dalla modifica di carico urbanistico derivi un aumento dello stesso carico, dovranno essere verificate e reperite (o monetizzate) le dotazioni territoriali pubbliche e sempre reperite quelle pertinenziali (per l'intero standard, come da art. 17 RUE), nonché versati gli oneri di urbanizzazione** per quanto attiene il cambio d'uso senza opere (vale a dire la differenza – a conguaglio positivo – tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso esistente).

Qualora il cambio d'uso sia abbinato a opere edilizie, dovrà essere versato il contributo di costruzione dovuto per la fattispecie d'intervento in base ai disposti del titolo III della L.R. 15/2013.

Negli altri casi, cioè **quando il cambio d'uso non comporta il passaggio da una categoria funzionale all'altra**, ma il semplice passaggio tra un uso a un altro individuati dall'art. 53 del RUE ed appartenenti alla medesima categoria funzionale (c.d. *spostamento orizzontale*), **dovrà intendersi tale cambio d'uso senza aumento di carico urbanistico**, questo a prescindere dalle dotazioni territoriali o pertinenziali previste dal RUE, **che non dovranno essere né verificate né reperite**.

Nota: Per quanto attiene alle dotazioni pertinenziali, l'art. 17 del RUE vigente al comma 1 definisce che i parcheggi di pertinenza indicati al comma 9 del suddetto articolo sono realizzati solo negli interventi che comportano aumento del carico urbanistico quindi la richiesta non si applica nelle variazioni d'uso che non rientrano tra quelle indicate ai commi 3 e 4 dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013.

Si ritiene inoltre utile chiarire univocamente che:

1) Usi ammessi

Visto quanto disposto al comma 2 dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013 ed il RUE vigente, **la modifica dell'uso in atto in un immobile può essere effettuata**, sia quando comporti un mutamento d'uso con modifica del carico urbanistico, sia quando avvenga tra usi ricompresi nel medesimo raggruppamento funzionale, **esclusivamente qualora l'uso sia ammesso nell'Ambito di RUE in cui ricade l'immobile oggetto della variazione**.

2) Titoli edilizi

La modifica dell'uso in atto di un immobile – sia per spostamento orizzontale che verticale - nel rispetto delle normative cogenti per il soddisfacimento dei requisiti tecnici e prestazionali specifici dell'uso finale cui sarà destinato l'immobile, è:

- **attuata con CIL** qualora sia concretizzata senza la realizzazione di opere edilizie e non vi sia aumento del carico urbanistico;
- **soggetta alla presentazione di SCIA** qualora sia concretizzata senza la realizzazione di opere edilizie e vi sia aumento del carico urbanistico;
- **soggetta all'acquisizione di permesso di costruire o alla presentazione di SCIA** in base al titolo abilitativo dovuto per la realizzazione delle opere edilizie in abbinamento al mutamento d'uso.

Dal progetto dovrà emergere chiaramente l'uso urbanistico definito dall'art.53 del RUE a cui sarà adibito l'immobile al fine di consentire alle amministrazioni competenti le verifiche tecniche in merito alla conformità del progetto alle norme applicabili allo stesso.

Inoltre, nello specifico, visto quanto disposto dal comma 3 bis e 3 ter dell'art. 6 della L.R. n. 5/2013 recante *"Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate"* che recitano:

"3 bis. La nuova costruzione e gli interventi edilizi di recupero delle sale da gioco, nonché il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, da qualunque funzione a quella di sala da gioco, sono subordinati al rilascio del permesso di costruire, secondo quanto disposto dall'articolo 18 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia). I termini istruttori di cui all'articolo 18, comma 4 della legge regionale n. 15 del 2013 sono raddoppiati.

3 ter. Le disposizioni di cui al comma 3 bis trovano altresì applicazione per i locali pubblici, aperti al pubblico e i circoli privati nonché per le attività commerciali e i pubblici esercizi, comunque denominati, che siano destinati alla raccolta di scommesse o che offrano servizi telematici di trasmissione dati anche al di fuori dai confini nazionali, finalizzati al gioco d'azzardo e alle scommesse"

la modifica dell'uso in atto in un immobile verso l'uso sala da gioco, locali pubblici, aperti al pubblico e i circoli privati nonché per le attività commerciali e i pubblici esercizi destinati alla raccolta di scommesse, (usi U.10 e U.7 del RUE) sia qualora comporti un mutamento d'uso con modifica del carico urbanistico, sia qualora avvenga tra usi ricompresi nel medesimo raggruppamento funzionale e sia qualora sia attuato con o senza opere edilizie **è sempre soggetta all'ottenimento di Permesso di Costruire**.

Crevalcore, lì 03 marzo 2016	F.to Il Responsabile Area Tecnica (Geom. Michele Bastia)
------------------------------	--------------------------------------------------------------------