

## Decreto “sblocca-Italia” e mutamenti d’uso

*Data di pubblicazione: 29/09/2014*

Le nuove disposizioni del decreto “sblocca-Italia” (D.L. n. 133/2014) introducono, tra le numerose novità, l’art. 23-ter nel Testo Unico Edilizia (D.P.R. n. 380/2001):

“Art. 23-ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante)

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:

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

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

3. 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.”

- con il comma 1, lettere a) e b), si stabilisce l’equivalenza – in termini di “categorie funzionali” – tra destinazione residenziale e turistico-ricettiva, e tra destinazione produttiva e direzionale;
- con il comma 2, si definisce come destinazione d’uso di un fabbricato quella “prevalente” in termini di superficie utile (letteralmente, la destinazione che interessa almeno il 51% della s.u.);
- con il comma 3, viene “liberalizzato” – in termini di ammissibilità – il cambio d’uso all’interno della stessa categoria funzionale, a meno che il piano regolatore o la legge regionale non stabiliscano diversamente.

La formula di salvaguardia (“salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali”) sembrerebbe mettere al riparo, almeno in parte, da possibili problematiche di natura urbanistica legate all’applicazione delle nuove disposizioni sui mutamenti d’uso all’interno della stessa categoria ed invero, nella relazione al disegno di legge di conversione del decreto, in merito alla nuova disposizione si precisa opportunamente che “sono fatte salve le previsioni contenute nelle norme regionali e negli strumenti urbanistici comunali vigenti”.

L’aggettivo “vigenti” non compare tuttavia nel testo del decreto, e questa omissione pare congruente con l’articolo 2, comma 3, dello stesso DPR 380/2001, nel quale è stabilito che le “disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi”.

La salvaguardia riferita ad eventuali disposizioni regionali “vigenti” si porrebbe in contrasto con tale principio generale: l’art. 23-ter introduce infatti nuovi principi (innovativi anche rispetto al DM 1444/1968), e richiederebbe pertanto l’adeguamento tanto delle leggi regionali quanto degli strumenti urbanistici.

Nel “Dossier” del 18 settembre 2014, messo a punto dal Servizio Studi della Camera, non vi sono elementi che possano aiutare a chiarire la questione.

Ci si augura perciò che, nei lavori delle commissioni tecniche interregionali della Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, e in sede di conversione in legge, le modalità di applicazione delle nuove norme possano essere adeguatamente valutate e chiarite, nel rispetto della potestà legislativa concorrente delle Regioni in materia di governo del territorio.