

COMUNE DI VERONA Comune di Verona	I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0278732/2017 del 14/09/2017	
Firmatario: GIOVANNI UDERZO	



CIRCOLARE N. 34 del 14/09/2017

Verona, 13 settembre 2017

OGGETTO: **art. 3, comma 1, lettera c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo" del D.P.R. n. 380/2001**, modificato dall'art. 65-bis, comma 1, D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla L. 21 giugno 2017, n. 96. **Illustrazione e disposizioni applicative.**

La presente Circolare aggiorna e modifica la Circolare n. 3 del 20.01.2017.

L'art. 65-bis, comma 1, D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla **L. 21 giugno 2017, n. 96** (G.U. n. 144 del 23.06.2017) ha modificato la definizione degli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), che ora è la seguente:

D.P.R. n. 380/2001 - art. 3, comma 1, lettera "c) interventi di restauro e di risanamento conservativo", *gli 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 a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".*

Con il suddetto intervento, il legislatore ha superato i principi espressi dalla Cassazione Penale (sez. III, n. 6873/2017), secondo i quali: 1) il cambio di destinazione d'uso nelle zone A non potrebbe rientrare nel restauro, comportando sempre una ristrutturazione edilizia; 2) il cambio di destinazione d'uso nelle zone A sarebbe sempre assoggettato a permesso di costruire, con esclusione della S.C.I.A. (SCIA 1).

Sul tema dei titoli abilitativi richiesti per il mutamento di destinazione d'uso è recentemente intervenuto anche il **T.A.R. Toscana (sentenza n. 1009/2017)**, affermando che *"..seguire la tesi della Corte di Cassazione ha l'effetto di sottoporre ad una medesima disciplina fattispecie del tutto differenti, richiedendo il preventivo rilascio del permesso di costruire in assenza di un esame delle effettive caratteristiche dell'intervento"*.

Secondo il T.A.R. Toscana, è quindi necessario considerare **in primis** l'entità dell'intervento edilizio, secondo un criterio quantitativo fondato sull'entità delle opere.

Comune di Verona
Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58
Lungadige Capuleti n.7 - 37122 Verona
edilizia.online@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Con particolare riferimento alle **zone “A”**, nella stessa sentenza, il T.A.R. Toscana evidenzia anche la valenza eccezionale, come tale non suscettibile di un'interpretazione estensiva (e non applicabile automaticamente ai casi in cui l'intervento, per l'entità delle opere, si qualifichi come restauro) della disposizione contenuta nell'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001, nella parte in cui detta – esclusivamente per gli interventi di ristrutturazione edilizia di immobili compresi nelle zone A – una peculiare disciplina, assoggettando a permesso di costruire tali interventi di ristrutturazione laddove sia prevista una modifica della destinazione d'uso.

La recente novità legislativa rende in parte non più attuale il regime dei titoli edilizi delineato dalla riforma del D.Lgs. n. 222/2016 (c.d. Decreto SCIA 2), che – si ricorda – ha individuato per ciascun tipo di attività il relativo regime amministrativo e il procedimento da attivare (“TABELLA A”, Sezione II per l'edilizia).

Alla luce sia della nuova definizione degli interventi di restauro (novellato art. 3, comma 2, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001) che ricomprende ora anche i mutamenti di destinazione d'uso, sia delle indicazioni contenute nella sentenza del T.A.R. Toscana n. 1009/2017, nonché di tutte le vigenti disposizioni del D.P.R. n. 380/2001, si rende necessario rivedere ed implementare le indicazioni e le disposizioni fornite in precedenza dalla scrivente Direzione, in particolare con Circolare n. 3 del 23.01.2017 (S.C.I.A. 2).

Si precisa e si dispone pertanto quanto segue:

- **tutti i cambi di destinazione d'uso sono attuabili solo se conformi alla disciplina funzionale del P.I.;**
- **nelle ZTO “A”, “B”, “C” e “D” quando un intervento edilizio comportante il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, si qualifica – per le opere previste – come **RESTAURO** (secondo la definizione dell'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001) è soggetto a **C.I.L.A. se non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio** (art. 6 bis D.P.R. n. 380/2001). E' pure soggetto a C.I.L.A. il cambio di destinazione d'uso attuato senza opere e quello urbanisticamente non rilevante;**
- **nelle ZTO “B”, “C” e “D” quando un intervento edilizio comportante il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante con opere che interessano le parti strutturali dell'edificio, è soggetto a **S.C.I.A. (S.C.I.A. 1)**, sia quando l'intervento si qualifica come **RESTAURO**, sia quanto si qualifica come **RISTRUTTURAZIONE** (secondo la definizione dell'art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001).**

Nelle ZTO “A” vige invece il regime specifico dato dalla disposizione dell'art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. n. 380/2001, in base al quale:

- **quando l'intervento edilizio comportante il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, si qualifica – per le opere previste – come **RESTAURO** (secondo la definizione dell'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R.**

n. 380/2001) è soggetto a S.C.I.A. (S.C.I.A. 1). In tal caso, si precisa che l'interessamento delle parti strutturali deve riguardare soltanto elementi isolati (dichiarati come tali dal progettista).

- quando invece l'intervento edilizio comportante il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, si qualifica – per le opere previste – come RISTRUTTURAZIONE edilizia, è soggetto a PERMESSO DI COSTRUIRE (o a S.C.I.A. alternativa al permesso – S.C.I.A. 2).

Si evidenzia infine che:

- il cambio di destinazione d'uso (con o senza opere, strutturali o meno, urbanisticamente rilevante o meno) comporta, se dovuto, il pagamento del contributo di costruzione calcolato come differenza Tabellare tra le Tipologie individuate all'art. 28 del vigente Regolamento Edilizio.

Si sintetizza quanto sopra indicato nello specchietto allegato, nel quale si specificano anche e corrispondenze dei Tessuti insediativi per l'individuazione delle ZTO di cui al D.M. 1444/1968 (art. 6 delle N.T.O. del PI).

Seguirà separata Circolare in cui verranno chiariti gli aspetti e le conseguenze onerose conseguenti alle nuove disposizioni.

Si dispone la pubblicazione all'Albo Pretorio della presente circolare ai fini della generale conoscenza e dell'adempimento agli obblighi di pubblicazione previsti dall'art. 12, c. 1, del D.Lgs. n. 33/2013.

Il Dirigente Direzione
Attività Edilizia SUAP - SUEP
Dott. Giovanni Uderzo

OGGETTO: Modifica della destinazione d'uso.

NB. Gli interventi sono attuabili solo se conformi alla disciplina funzionale del P.I.

Z.T.O.	VINCOLI	AUT. preventiva	Titolo edilizio	
Tessuti Insediativi del P.I.				
ZONA "A" sono ricompresi tessuti della Città Storica centrale, i centri storici minori, il sistema dei forti ottocenteschi e le Corti Rurali, Tit. 1° da capo 2 a 6, e 10 delle NTO	Immobili vincolati ai sensi Parte 2° del D.Lgs. n. 42/2004	Autorizzazione Soprintendenza	Interventi di Restauro che sostanzialmente non vanno a modificare la struttura e la distribuzione interna dell'immobile (interventi strutturali che interessino elementi isolati come tali dichiarati dal progettista) S.C.I.A. 1	Interventi di Ristrutturazione CON OPERE STRUTTURALI S.C.I.A. 2 P.d.C.
	Immobili schedati dalle NTO in cat. A1, A2, A3, B2	Validazione Dirigenziale		
	Immobili schedati dalle NTO in cat. A4, A5, B1	Nel rispetto della disciplina funzionale N.T.O.		
ZTO "B","C","D", i tessuti della Città Storica non ricompresi in zona "A" Tit. 1° capo 7, 8 e 9, delle NTO, la Città esistente, e la Città della trasformazione	Immobili vincolati ai sensi Parte 2° del D.Lgs. n. 42/2004	Autorizzazione Soprintendenza	SENZA O CON OPERE NON STRUTTURALI. C.I.L.A.	Interventi di Restauro o Ristrutturazione CON OPERE STRUTTURALI S.C.I.A. 1
	Immobili schedati dalle NTO in cat. A1, A2, A3, B2	Validazione Dirigenziale		
	Immobili non schedati dalle NTO o in cat. A4, A5, B1	Nel rispetto della disciplina funzionale		

Comune di Verona

Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP
 Segreteria Tel. 045 8079857 - 58
 Lungadige Capuleti n.7 - 37122 Verona
edilizia.online@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
 Codice fiscale e Partita IVA 00215150236