COMUNE DI OSIMO

"INDIRIZZI E DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL CAMBIO D'USO IN RECEPIMENTO DELL'ART. 23-TER E ART. 10 COMMA 2 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 TESTO UNICO DELLE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI IN MATERIA EDILIZIA"

1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL PRG VIGENTE IN CATEGORIE FUNZIONALI INDIVIDUATE DALL'ART. 23-TER DEL DPR 380/2001.

La tabella di seguito riportata, elenca le destinazioni d'uso previste dall'art. 8 delle NTA del PRG vigente e le associa a quelle definite dall'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001.

PRG		**D.P.R. 380/2001**
U1 – Uso residenziale		
Abitazioni	U1/1	RESIDENZIALE
Abitazioni collettive	U1/2	RESIDENZIALE
U2 – Uso primario		**D.P.R. 380/2001**
Abitazioni agricole	U2/1	RURALE
Fabbricati di servizio	U2/2	RURALE
Allevamenti aziendali	U2/3	RURALE
Colture aziendali in serra	U2/4	RURALE
Lavorazioni di prodotti aziendali	U2/5	RURALE
Rimesse	U2/6	RURALE
Infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente	U2/7	SERVIZI
U3 – Uso secondario		**D.P.R. 380/2001**
Artigianato produttivo e industria	U3/1	PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)
Depositi a cielo aperto	U3/2	COMMERCIALE - PRODUTTIVA (uso complementare)
U4 – Uso servizi		**D.P.R. 380/2001**
Commercio al dettaglio – Esercizi di vicinato	U4/1	COMMERCIALE
Commercio al dettaglio – Medie strutture di vendita	U4/2	COMMERCIALE
Commercio al dettaglio – Grandi strutture di vendita	U4/3	COMMERCIALE

Commercio all'ingrosso	U4/4	COMMERCIALE
Pubblici esercizi	U4/5	COMMERCIALE
Attrezzature per lo spettacolo	U4/6	COMMERCIALE
Esposizioni	U4/7	COMMERCIALE – PRODUTTIVA (uso complementare)
Uffici e studi professionali	U4/8	DIREZIONALE
Complessi direzionali e terziari	U4/9	DIREZIONALE
Sedi istituzionali/Amministrative	U4/10	DIREZIONALE
Magazzini	U4/11	COMMERCIALE – PRODUTTIVA (uso complementare)
Artigianato di servizio	U4/12	PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)
Attrezzature d'interesse comune civili e religiose	U4/13	SERVIZI
Scuole materne e dell'obbligo	U4/14	SERVIZI
Attrezzature per l'istruzione superiore	U4/15	SERVIZI
Attrezzature per il verde	U4/16	SERVIZI
Attrezzature per lo sport	U4/17	SERVIZI
Attrezzature tecnologiche e per i servizi tecnici urbani	U4/18	SERVIZI
Attrezzature sociosanitarie	U4/19	SERVIZI
Attrezzature culturali	U4/20	SERVIZI
Attrezzature cimiteriali	U4/21	SERVIZI
Attrezzature per la mobilità meccanizzata	U4/22	SERVIZI
Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile	U4/23	SERVIZI
Parcheggi attrezzati	U4/24	SERVIZI
U5 – Uso alberghiero		**D.P.R. 380/2001**
Attrezzature ricettive - ristorative	U5/1	TURISTICO - RICETTIVA
Attrezzature per il campeggio	U5/2	TURISTICO - RICETTIVA

2 – DEFINIZIONE DEL MUTAMENTO D'USO

L'Art. 23-ter. del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" *introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n), legge n. 164 del 2014)* **definisce il "Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" nel seguente modo:**

> *"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;*
> *a-bis) turistico-ricettiva;*
> *b) produttiva e direzionale;*
> *c) commerciale;*
> *d) rurale."*

E' doveroso specificare che in caso di mutamento d'uso vi è aumento del carico urbanistico in due ipotesi:

a- qualora sia previsto il passaggio da una categoria funzionale ad un'altra che preveda maggiori oneri o maggiori dotazioni territoriali;

b- nella ipotesi di mutamento tra usi compresi nella stessa categoria funzionale, qualora tali nuovi usi necessitino, maggiori dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali.

Si ricorda che il carico urbanistico (CU) è costituito dalla quota delle dotazioni territoriali e dalla quota del contributo per oneri di urbanizzazione determinate in relazione alle categorie funzionali, alle superfici degli insediamenti, al numero delle unità immobiliari e alla tipologia di opere. L'aumento di CU è conseguentemente determinato dalla differenza tra le dotazioni territoriali e il contributo per oneri di urbanizzazione richiesti per la nuova categoria funzionale e le dotazioni e gli oneri richiesti per la destinazione d'uso in atto. Si ha pertanto aumento di CU se la misura di una delle due voci (dotazioni o oneri) richiesta per la nuova destinazione risulta maggiore rispetto alla corrispondente misura della destinazione in atto.

Con la presente circolare esplicativa si vuole individuare, in modo univoco, quali sono i casi di modifica della destinazione d'uso che non comportino variazione in aumento degli standard urbanistici e che pertanto, ancorché realizzati mediante esecuzione di opere (fino al restauro e risanamento conservativo), sono da ritenersi gratuiti e viceversa quali sono da ritenersi onerosi.

A – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE TRA DIVERSE CATEGORIE FUNZIONALI

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO GRATUITO in quanto NON comporta un aumento del carico urbanistico	
U1/1 - U1/2 RESIDENZIALE	U4/12 - U3/1 PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)
U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE	U1/1 - U1/2 RESIDENZIALE
U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE	U4/12 - U3/1 PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)
U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE	U5/1 - U5/2 TURISTICO - RICETTIVA
U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 COMMERCIALE	U1/1 - U1/2 RESIDENZIALE
U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 COMMERCIALE	U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE
U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 COMMERCIALE	U4/12 - U3/1 - U3/2 PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)
U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 COMMERCIALE	U5/1 - U5/2 TURISTICO - RICETTIVA

I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO **CONTRARI A QUELLI SOPRA ELENCATI** sono da ritenersi **ONEROSI** in quanto comportano un aumento del carico urbanistico e pertanto rientrano nella tabella seguente:

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO ONEROSO in quanto comporta un aumento del carico urbanistico	
U4/12 - U3/1 PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)	U1/1 - U1/2 RESIDENZIALE
U1/1 - U1/2 RESIDENZIALE	U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE
U4/12 - U3/1 PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)	U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE
U5/1 - U5/2 TURISTICO - RICETTIVA	U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE
U1/1 - U1/2 RESIDENZIALE	U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 COMMERCIALE
U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE	U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 COMMERCIALE
U4/12 - U3/1 - U3/2 PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)	U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 COMMERCIALE
U5/1 - U5/2 TURISTICO - RICETTIVA	U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 COMMERCIALE
U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 RURALE	U1/1 - U1/2 RESIDENZIALE
U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 RURALE	U4/12 - U3/1 - U3/2 - U4/11 PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)
U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 RURALE	U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 - U4/11 COMMERCIALE
U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 RURALE	U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE
U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 RURALE	U5/1 - U5/2 TURISTICO - RICETTIVA

B – MUTAMENTO D'USO ANCHE ALL'INTERNO DELLA STESSA CATEGORIA FUNZIONALE

MUTAMENTO D'USO ONEROSO in quanto comporta un aumento del carico urbanistico	
da garage	a tutte le altre categorie ad esclusione delle superfici accessorie e non residenziali (cantine, soffitte, sottotetti, depositi, locali tecnici, ripostigli, s.n.r.)
da magazzino	a tutte le altre categorie ad esclusione delle superfici accessorie alle unità immobiliari e ad esclusione dei garage
da superfici accessorie e non residenziali (cantine, soffitte, sottotetti, depositi, locali tecnici, ripostigli, s.n.r.)	a superfici residenziali
da superfici accessorie e complementari alle attività direzionali, commerciali e turistiche	a superfici utili nette di tali attività

I CAMBI D'USO **CONTRARI A QUELLI SOPRA ELENCATI** sono da ritenersi **GRATUITI** in quanto NON comportano un aumento del carico urbanistico.

3 – TITOLI ABILITATIVI

Gli interventi per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001, con la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) di cui all'art. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 e con la comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6 bis del d.p.r. 380/2001.

E' opportuno ricordare che l'articolo 10 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico dell'Edilizia, così recita: «*Le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività*»

Fermo restando quanto disciplinato dal DPR 380/2001 e preso atto della competenza specifica assegnata alle Regioni, nelle more che la Regione Marche adotti uno specifico provvedimento in materia di cambi d'uso e dei relativi titoli abilitativi richiesti, con la presente circolare il Comune di Osimo stabilisce che, in generale, la disciplina da applicare ai diversi casi di mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere e con o senza aumento di carico, si può sintetizzare nella tabella sottostante:

TIPO DI MUTAMENTO D'USO	TITOLO EDILIZIO RICHIESTO	ONEROSITÀ
con opere di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e **CON** aumento di Carico Urbanistico	PERMESSO DI COSTRUIRE/SCIA	ONEROSA
con opere di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e **SENZA** aumento di Carico Urbanistico	PERMESSO DI COSTRUIRE/SCIA	ONEROSA
con opere di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO e **CON** aumento di Carico Urbanistico	PERMESSO DI COSTRUIRE/SCIA	ONEROSA
con opere di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO e **SENZA** aumento di Carico Urbanistico	SCIA	NON ONEROSA
SENZA OPERE e **CON** aumento di Carico Urbanistico	SCIA	ONEROSA
SENZA OPERE e **SENZA** aumento di Carico Urbanistico	SCIA	NON ONEROSA

4 – MUTAMENTO DI DESTINAZIUONE D'USO E TARIFFE ONERI DI URBANIZZAZIONE

Al fine di disciplinare in modo esaustivo la materia dei cambi d'uso la presente circolare fornisce indirizzi specifici sulla individuazione della tariffa relativa ad ogni tipologia di mutamento di destinazione d'uso oneroso individuato nelle precedenti tabelle di cui al punto 2.
Di seguito pertanto si riporta l'elenco dei cambi d'uso onerosi e con la tariffa da applicare per il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE TRA DIVERSE CATEGORIE FUNZIONALI		
MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO ONEROSO		CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE
U4/12 - U3/1 PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)	U1/1 - U1/2 RESIDENZIALE	TABELLA C riga 2
U1/1 - U1/2 RESIDENZIALE	U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE	TABELLA E riga 1
U4/12 - U3/1 PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)	U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE	TABELLA E riga 1
U5/1 - U5/2 TURISTICO - RICETTIVA	U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE	TABELLA E riga 1
U1/1 - U1/2 RESIDENZIALE	U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 COMMERCIALE	TABELLA E riga 1
U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE	U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 COMMERCIALE	TABELLA E riga 1
U4/12 - U3/1 - U3/2 PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)	U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 COMMERCIALE	TABELLA E riga 1
U5/1 - U5/2 TURISTICO - RICETTIVA	U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 COMMERCIALE	TABELLA E riga 1
U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 RURALE	U1/1 - U1/2 RESIDENZIALE	TABELLA C riga 2
U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 RURALE	U4/12 - U3/1 - U3/2 - U4/11 PRODUTTIVA (ARTIGIANALE)	TABELLA E riga 6
U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 RURALE	U4/1 - U4/2 - U4/3 - U4/4 - U4/5 - U4/11 COMMERCIALE	TABELLA E riga 6
U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 RURALE	U4/8 - U4/9 - U4/10 DIREZIONALE	TABELLA E riga 6
U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 RURALE	U5/1 - U5/2 TURISTICO - RICETTIVA	TABELLA E riga 6

Il calcolo del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione dovuto dovrà inoltre essere elaborato tenendo conto del **"Regolamento sulla determinazione dell'incidenza degli oneri"**, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 30/09/2020 ed in particolare dell'applicazione di eventuali **riduzioni**, come forma di incentivo alla realizzazione di specifici interventi di riqualificazione dell'esistente, così come previsto negli articoli 8-16-19 del Regolamento stesso.

Il Dirigente
U.P. "Progetti Speciali Edilizia
Arch. Manuela Vecchietti