

CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Quale titolo abilitativo è necessario?

Per il cambio di destinazione d'uso è necessario presentare una **SCIA** (art. 23, comma 2 L.P. 9/2018).

In zona di Centro Storico è necessario presentare una richiesta di **permesso di costruire** (allegato D, punto D2 L.P. 9/2018).

Quali cambi di destinazione d'uso sono possibili?

Verde Agricolo: Nessuno (art. 17, comma 4 L.P. 9/2018)

Zona produttiva: Tra attività artigianale, industriale, di commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio ai sensi dell'articolo 33, commi 3, 4, 5 e 7 (art. 23, lettera f) L.P. 9/2018), attività di servizio (art. 23, lettera b) L.P. 9/2018) ed attività esercizio pubblico (art. 23, lettera d) L.P. 9/2018).

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni di piani di attuazione.

Il cambio in attività di servizio o in attività di esercizio pubblico può essere effettuato nella misura prevista dal piano di attuazione o, in assenza di piano, nei limiti di cui all'art. 27 L.P. 9/2018 (30% della volumetria ammissibile sul lotto).

Zona mista: I cambi di destinazione d'uso sono regolati dall'art. 36 L.P. 9/2018.

Sono sempre consentiti i cambi tra le seguenti destinazioni d'uso, nel rispetto dell'art. 24, comma 2 L.P. 9/2018 (almeno il 60% del volume dell'edificio deve avere destinazione d'uso abitazione):

- a) abitazione (obbligo di rispetto dei parametri igienico-sanitari di cui all'allegato 2 al Regolamento edilizio)
- b) attività di servizio (obbligo di rispetto dei parametri igienico-sanitari di cui all'allegato 2 al Regolamento edilizio)
- c) commercio al dettaglio

Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni di piani di attuazione.

Per il cambio da/in altre destinazioni d'uso è necessario dimostrare il rispetto dei parametri urbanistici (come se si trattasse di nuovo volume).

In caso di mancato rispetto dei parametri è possibile comunque effettuare il cambio, con richiesta motivata.

In quest'ultimo caso la SCIA/Permesso di costruire sarà sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale, previo parere della Commissione Comunale per il territorio ed il paesaggio (art. 36, comma 2 L.P. 9/2018).

Sarà in alcuni casi dovuto anche un pagamento compensativo, calcolato secondo i parametri del plusvalore di pianificazione, ai sensi dell'art. 19 della L.P. 9/2018.

Zona di centro storico: I cambi di destinazione d'uso sono consentiti nei limiti di cui al piano di recupero.

In assenza di piano di recupero, si rinvia a quanto previsto per la zona mista.

Non sarà comunque mai necessaria la dimostrazione del rispetto degli indici edificatori.

E' previsto l'obbligo di convenzionamento nel caso di trasformazione in volume abitativo?

Sì, il volume trasformato deve essere convenzionato ai sensi dell'art. 38 L.P. 9/2018 (60% del volume oggetto di trasformazione).

L'obbligo non sussiste se ricorrono entrambe le seguenti condizioni (art. 38, comma 3 L.P. 9/2018):

- La volumetria oggetto di trasformazione non eccede i 500 m³
- La volumetria oggetto di trasformazione non eccede il 30% della volumetria a destinazione residenziale preesistente.

In caso di cambio di destinazione d'uso è necessario dimostrare la disponibilità di posti auto?

Dipende dalla zona di intervento, sempre nei limiti di quanto prescritto da eventuali piani di attuazione. Si fa riferimento alle "zone colorate".

La distinzione è prevista all'art. 49 del Regolamento edilizio.

Come trattare la destinazione d'uso "attività terziaria eccettuato il commercio", autorizzata sulla base della LP 13/1997?

Nell'elaborato grafico dello stato di fatto andrà indicata la destinazione d'uso concessionata "attività terziaria eccettuato il commercio", e andrà inoltre specificato l'uso dei locali (es. ufficio, bar, ristorante, ecc.).

Per il progetto verrà quindi preso in considerazione l'uso effettivo.

Nello stato di progetto e nello stato finale andranno invece indicate le destinazioni d'uso di cui all'art. 23 della LP 9/2018 risp. Attività di servizio o attività di esercizio pubblico.

es. attività terziaria eccettuato il commercio (uso bar) ----> **Attività di servizio (ufficio)** ----> Attività di servizio (ufficio)

es. attività terziaria eccettuato il commercio (uso ufficio) ----> **Attività di esercizio pubblico (ristorante)** ----> Attività di esercizio pubblico (ristorante)

Sono dovuti oneri?

Il contributo di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione non sono dovuti in caso di modificazione della destinazione d'uso, se per l'edificio o per la parte di edificio interessata dalla modificazione tale contributo era già stato versato in precedenza per la medesima destinazione d'uso (artt. 79 e 81 della L.P. 9/2018).

Per le diverse destinazioni sono dovuti i seguenti contributi:

Abitazione:

- Contributo sul costo di costruzione: 15% del costo di costruzione
- Urbanizzazione primaria: 2/3 del 10% del costo di costruzione
- Urbanizzazione secondaria: 1/3 del 10% del costo di costruzione

Attività di Servizio:

- Contributo sul costo di costruzione: 1% del costo di costruzione
- Urbanizzazione primaria: 2/3 del 10% del costo di costruzione

Commercio al dettaglio:

- Contributo sul costo di costruzione: 1% del costo di costruzione
- Urbanizzazione primaria: 2/3 del 10% del costo di costruzione

Attività di esercizio pubblico:

- Contributo sul costo di costruzione: 1% del costo di costruzione
- Urbanizzazione primaria: 2/3 del 10% del costo di costruzione
- 50% Urbanizzazione secondaria: 1/3 del 10% del contributo sul costo di costruzione

Servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico: non sono dovuti oneri (art. 79 e 81 LP 9/2018)

Attività artigianale, industriale, di commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio

- Contributo sul costo di costruzione: 1% del costo di costruzione
- Urbanizzazione primaria: 2/3 del 10% del costo di costruzione

Attività artigianale, industriale, di commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio per locali ad uso ALLOGGI DI SERVIZIO (Art. 7, comma 6 del Regolamento sul Contributo di intervento):

- Contributo sul costo di costruzione: 1% del costo di costruzione
- Urbanizzazione primaria: 2/3 del 10% del costo di costruzione
- Urbanizzazione secondaria: 1/3 del 10% del costo di costruzione

Attività agricola

- Urbanizzazione primaria: 2/3 del 10% del costo di costruzione

Attività agricola per locali ad uso ALLOGGI PER I LAVORATORI STAGIONALI (Art. 7, comma 6 del Regolamento sul Contributo di intervento)

- Urbanizzazione primaria: 2/3 del 10% del costo di costruzione
- Urbanizzazione secondaria: 1/3 del 10% del costo di costruzione