



RELAZIONE di accompagnamento all'Atto ricognitivo

1. DECRETO SALVA CASA

Il Decreto Legge 24 maggio 2024, n.69, convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio, n.105, c.d. *decreto Salva casa*, ha apportato numerose e significative modifiche al testo Unico dell'Edilizia (D.P.R.380/2001); tra queste vi è l'introduzione al DPR n.380/01 dell'art.23 ter *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante* che introduce alcuni nuovi principi nello specifico riportati nella tabella di seguito, come proposta nella versione commentata di cui alla nota esplicativa del *documento preliminare illustrativo degli effetti del D.L.n.69/2024 sulla legislazione edilizia* del 06/08/2024 della Regione Emilia Romagna:

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO	
Art. 23-ter del DPR n. 380/2001 <i>Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante</i>	Commento
<p>1. <i>Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6.</i></p> <p><i>Salvo 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:</i></p> <p><i>a) residenziale;</i> <i>a-bis) turistico-ricettiva;</i> <i>b) produttiva e direzionale;</i> <i>c)commerciale;</i> <i>d) rurale.</i></p>	<p>In apertura al nuovo articolato sul mutamento della destinazione d'uso si stabilisce che si considera avvenuto <u>senza opere il mutamento d'uso che sia accompagnato dall'esecuzione di interventi edilizi riconducibili alla attività edilizia libera di cui all'articolo 6 del TUE</u>. Di conseguenza si deve ritenere che la norma, innovativa e immediatamente operante in regione, si estenda a tutti gli interventi individuati nel Glossario unico delle opere edilizie realizzabili in regime di attività libera, approvato con il Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.</p>

<p>1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni</p>	<p>Mutamento d'uso di una singola unità immobiliare, all'interno della medesima categoria funzionale;</p>
<p>1-ter. Sono altresì sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.</p>	<p>Mutamento d'uso di una singola unità immobiliare, tra le diverse categorie funzionali esclusa la rurale (cioè, tra residenziale, turistico-ricettivo, produttivo, direzionale, commerciale);</p>
<p>1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.</p> <p>Nei casi di cui al comma 1- ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.</p> <p>Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria.</p> <p>Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.</p>	<p>limitatamente all'ipotesi di cui al punto 1-ter sopra indicata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - (primo periodo) si specifica che i piani, nell'ambito dei requisiti e condizioni cui possono subordinare i cambi d'uso (secondo quanto evidenziato alla precedente lettera b), possono finalizzare il mutamento all'utilizzo dell'unità immobiliare conforme all'uso prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile; - (secondo periodo) si stabilisce che il mutamento d'uso (con e senza opere, di una singola unità immobiliare anche tra differenti categorie funzionali) possa avvenire anche in deroga: <ul style="list-style-type: none"> ➤ all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal DM 1444/1968; ➤ all'obbligo di realizzare la dotazione minima di parcheggi e posti auto di cui alla L. 1150/1942. <p>Trattandosi di disposizione innovativa, si ritiene che la stessa trovi diretta e immediata applicazione, nelle more dell'approvazione della disciplina regionale di recepimento, con la specificazione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la deroga NON si estende anche alle dotazioni di standard e ai parcheggi prescritti dalla normativa di settore per le differenti tipologie di insediamento (per esempio commerciale e turistico- ricettivo) che devono continuare ad essere osservate; - la medesima deroga opera in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica e territoriale che richiedano per l'ambito territoriale interessato apposite quote di aree a standard e parcheggi (anche in ragione di carenze pregresse). - Si ricorda infatti che, secondo quanto previsto dai commi 1-bis e 1-ter, l'osservanza delle normative di

	<p>settore e delle prescrizioni di piano costituisce un principio della disciplina del cambio d'uso.</p> <p>- (terzo periodo) sottolinea che comunque rimane fermo l'obbligo del pagamento degli oneri di urbanizzazione "secondaria" previsti dalla disciplina regionale. La norma parrebbe presupporre, erroneamente, che l'esenzione dall'obbligo di reperimento delle aree a standard comporti l'esenzione anche dall'obbligo del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria. A tal riguardo si ribadisce che il reperimento e la cessione al Comune delle aree per dotazioni pubbliche e il pagamento degli oneri di urbanizzazione (o meglio, del contributo di costruzione in tutte le sue quote) costituiscono due obblighi distinti e che pertanto l'esenzione dal reperimento di nuove aree a standard non comporta automaticamente l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione.</p> <p>Si invitano pertanto i Comuni a continuare ad applicare il contributo di costruzione previsto per i cambi d'uso secondo quanto specificato dalla DAL n. 186 del 2018.</p> <p>Si sottolinea altresì che ciò vale anche per i mutamenti d'uso di cui al comma 1bis e comma 3 secondo capoverso (di mutamento d'uso all'interno della stessa categoria funzionale), per i quali il contributo è dovuto nel caso in cui il mutamento avvenga verso un uso che presenta un maggiore carico urbanistico.</p> <p>- (quarto periodo), si specifica che la legge regionale può abilitare gli strumenti urbanistici comunali a individuare specifiche disposizioni circa gli usi consentiti e a prescrivere altre condizioni di ammissibilità dei cambi d'uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.</p> <p>Poiché nella nostra regione tale potestà dei piani comunali è già riconosciuta, si ritiene che anche nelle more dell'approvazione di una specifica disciplina edilizia regionale di recepimento del D.L. in esame, continuino a trovare applicazione le disposizioni di piano vigenti e che i nuovi PUG possano continuare a regolamentare dette trasformazioni</p>
<p>1- quinquies. <i>Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:</i></p> <p><i>a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;</i></p> <p><i>b) nei restanti casi, al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a);</i></p>	

<p>2. omissis</p> <p>3. <i>Le Regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.</i></p> <p><i>Salvo diversa disposizione di legge da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies</i></p>	<p>Mutamento d'uso di un intero immobile, all'interno della stessa categoria funzionale.</p> <p>Specifica che, salvo diversa previsione legislativa regionale o degli strumenti urbanistici, questo mutamento d'uso è sempre ammesso "subordinatamente al <u>rilascio</u> dei titoli di cui al comma 1-quinquies".</p> <p>Si osserva, a tal riguardo, che <u>il rilascio</u> del titolo richiesto dal comma 1- quinquies per il cambio d'uso (quanto all'individuazione del titolo richiesto si veda il punto successivo) è subordinato dai commi 1-bis e 1-ter al rispetto sia delle normative di settore sia delle eventuali specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici e territoriali.</p> <p>Pertanto, si ritiene che anche il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile sia soggetto al medesimo regime amministrativo.</p> <p>Del resto, sarebbe palesemente irragionevole che il cambio d'uso di un intero immobile risultasse totalmente liberalizzato, quando il mutamento di una singola unità immobiliare è subordinata a tali condizioni.</p>
--	---

1.a Modifiche al mutamento d'uso

Con le intervenute modifiche della Legge statale si è inteso agevolare i mutamenti di destinazione d'uso, anche in caso di contestuale esecuzione di opere edilizie, in relazione al carattere del singolo mutamento, e precisamente:

1. All'interno della stessa categoria funzionale (o mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente irrilevanti o *orizzontali*)
2. Tra categorie funzionali diverse (o mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti o *orizzontali* o *verticali*)
 - Per quanto attiene ai **mutamenti di destinazione d'uso orizzontali**, la riforma conferma il principio dell' indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, come individuate dalla legge statale o regionale. Ciò, al fine di semplificare il ricorso allo strumento nei casi in cui il mutamento non abbia rilevanza urbanistica e, quindi, non comporti variazioni significative sui rispondenti carichi urbanistici, ovverosia sul fabbisogno di dotazioni territoriali, inteso come maggiore richiesta di servizi secondari in termini, per esempio, di spazi pubblici destinati a parcheggio o a verde attrezzato, di smaltimento e riciclaggio di rifiuti o di infrastrutture viarie derivante dalla nuova destinazione d'uso del bene.
 - Per quanto attiene ai **mutamenti di destinazione d'uso verticali** di singole unità immobiliari, la riforma ha inteso fornire una disciplina chiara dello strumento, agevolando, in generale, il mutamento tra le categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale. In queste ipotesi, è riconosciuta la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare, qualora se ne ravvisi la necessità, *specifiche condizioni*, volte a prevedere

misure di contingentamento delle richieste di mutamento di destinazione d'uso, al fine di preservare l'assetto e lo sviluppo armonico del territorio, oltre che una distribuzione equilibrata dei carichi insediativi.

Il legislatore introduce con la modifica dell'art.23 del DPR 380/01, chiari principi di semplificazione e facilitazione del mutamento di destinazione d'uso, nella consapevolezza tuttavia, dell'esigenza di tenere conto delle specificità del contesto urbano di riferimento contenute nelle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti; i principi generali infatti, sui quali si fonda la pianificazione urbanistica degli enti locali, persegono l'obiettivo generale della tutela del territorio proprio attraverso la regolamentazione del suo uso e dei processi di trasformazione, esplicitati attraverso condizioni, limitazioni o divieti. E' pertanto necessario chiarire in cosa consistono le *condizioni* richiamate nell'art.23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, che la legge statale prevede possano contribuire a condizionare il libero mutamento di destinazione d'suo nei termini dalla stessa disposti, precisando che dette condizioni debbano constare in criteri oggettivi e non discriminatori, tali da non imporre arbitrarie limitazioni o restrizioni, ma tali da consentire all'ente locale di tenere conto delle esigenze concrete di ordinato assetto del territorio. Tra queste *condizioni* vi sono certamente le normative di settore che il legislatore fa salve e che devono sempre essere tenute in considerazione quale fonte di disciplina specifica incidente della ammissibilità del cambio di destinazione d'uso.

Si osserva inoltre che il provvedimento statale in esame, introduce semplificazioni del mutamento d'uso orizzontale e verticale relativamente **alla singola unità immobiliare**, che per analogia pare esteso, limitatamente al cd orizzontale, anche all'intero fabbricato;

1.b Dotazioni pubbliche

La normativa statale dispone che il mutamento d'uso con o senza opere, orizzontale o verticale, di una singola unità immobiliare è sempre ammesso in deroga agli obblighi generali:

- di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal DM 1444/1968;
- di realizzare la dotazione minima di parcheggi e posti auto di cui alla L.n.1150/1942;

tenendo conto che:

- la deroga non si estende anche alle dotazioni di standard e ai parcheggi prescritti dalla normativa di settore per le differenti tipologie di insediamento, che devono continuare ad essere osservate.
- La deroga opera in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica e territoriale che richiedano per l'ambito territoriale interessato, apposite quote di aree a standard e parcheggi, anche in ragione di carenze pregresse.

1.c Titoli abilitativi

L'articolo 23- ter, comma 1 quinques disciplina i titoli richiesti per il mutamento di destinazioni d'uso nei casi in cui lo stesso sia realizzato senza opere, ovvero con opere, disponendo:

- Nei casi di mutamento d'uso senza opere ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6 del DPR 380/01: Segnalazione certificata di inizio attività;
- Nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso;

2. RECEPIMENTO DELLE DISPOSIZIONI NAZIONALI NELL'ORDINAMENTO REGIONALE

Le sopra esposte novità introdotte alla legge statale sono state recepite nel nostro ordinamento regionale attraverso la Legge n.5, approvata il 25 luglio 2025, che in materia di mutamento d'uso modifica l'art.28 della LR 15/2013 nei commi 1, 2 e 6 bis, e introduce i commi 1 bis e 5 bis, recependo altresì quanto disposto con la L.R. n.2 del 31.03.2025 che dispone che i Comuni individuano, entro 6 mesi dall'entrata in vigore della medesima disposizione, con apposito atto ricognitivo del Consiglio comunale, la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione in quanto conformi alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n.69 così come convertito.

La suddetta Legge regionale infine, si è avvalsa della possibilità, espressamente ammessa dal comma 3 dell'art.23 ter del TUE, di prevedere livelli ulteriori di semplificazione in materia di mutamento d'uso, di cui tenere conto nella definizione della strumentazione urbanistica comunale.

3. COMUNE DI FIORANO MODENESE. ATTIVITÀ DI RICOGNIZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTI RELATIVA AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

3.a Metodo analitico – ambiti di zona

Al fine di rendere esplicita la natura e il valore delle condizioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti, che incidono sulla semplificazione introdotta dalla norma statale in materia di mutamento d'uso, si è proceduto ad analizzare le disposizioni dei vigenti PSC e RUE, riassunte nell'allegato A alla presente Relazione, e valutare la disciplina relativa al mutamento di destinazione d'uso che invece continua a trovare applicazione ai sensi del co.2 art. 28 della LR15/2013;

La strumentazione urbanistica vigente che regola le trasformazioni nel Comune di Fiorano, approvata ai sensi della L.R. n.20/2000, risulta relativamente recente e già indirizzata a favorire una forte elasticità in termini di cambi usi nei limiti e condizioni di sostenibilità e della salvaguardia del valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio ed al miglioramento dello stato dell'ambiente, come condizione per lo sviluppo dei sistemi insediativi e socio-economici. A tale scopo le previsioni dei piani relative agli usi ed alle trasformazioni del territorio, si informano ai criteri di sostenibilità ambientale e territoriale e sono sottoposte alla valutazione preventiva dei loro probabili effetti sull'ambiente.

I suddetti strumenti sono stati sviluppati sulla base dei principi dettati dalla L.R.20/2000, che assegna al P.S.C. il compito di delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo, e tutelare l'integrità fisica, ambientale e culturale dello stesso attraverso la perimetrazione degli ambiti del territorio sulla base della vocazione di zona ai sensi di quanto indicato nell'Allegato *Contenuti della Pianificazione* alla medesima Legge. L'attività di definizione degli ambiti restituita dal P.S.C. ai sensi del suddetto Allegato e sulla base dell'analisi scaturita dal Quadro Conoscitivo, ha prodotto l'individuazione dei seguenti ambiti:

per il territorio urbanizzato:

1. *AS Centri Storici* di cui all'art.A-7 *Centri Storici* dell'Allegato sopra richiamato;
2. *IS Insediamenti Storici* di cui all'art.A-8 *Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale* dell'Allegato sopra richiamato

3. *ES Edifici Storici di cui all'art.A-9 Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale* dell'Allegato sopra richiamato
4. *AC Ambiti urbani consolidati di cui all'art. A-10 Ambiti urbani consolidati* dell'Allegato sopra richiamato
5. *AR Ambiti urbani da riqualificare di cui all'art. A-11 Ambiti da riqualificare* dell'Allegato sopra richiamato
6. *AN Ambiti per i nuovi insediamenti di cui all'art.A-12 Ambiti per i nuovi insediamenti* dell'Allegato sopra richiamato
7. *APS/APC Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale/sovra comunale di cui all'art.A-13 Ambiti specializzati per attività produttive*

Per il territorio rurale:

8. *AVA Area di valore naturale e ambientale* di cui all'art.A-17 *Aree di valore naturale e ambientale* dell'Allegato sopra richiamato;
 9. *ARP Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* di cui all'art.A-18 *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* dell'Allegato sopra richiamato
 10. *APA Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola* di cui all'art.A-19 *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola*
 11. *AAP Ambiti agricoli periurbani* di cui all'art.A-20 *Ambiti agricoli periurbani* dell'Allegato sopra richiamato
- Oltre a:
12. *IR Tessuti insediativi in territorio rurale*

Ogni ambito individuato dallo strumento urbanistico si caratterizza per condizioni territoriali prevalenti omogenee e conformi a quelle stabilite dall'Allegato citato, e per ognuno il PSC detta gli obiettivi da perseguire anche in termini di uso del territorio al fine di garantirne un sviluppo coerente e sostenibile alla vocazione prevalente di zona.

Le scelte del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), e quelle degli strumenti disciplinanti le sue trasformazioni, P.O.C. e R.U.E., **tra cui le funzioni d'uso ritenute ammissibili** all'interno degli ambiti individuati dal PSC, sono derivate dall'esito del percorso di Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale del Piano, procedura che si inserisce nel processo di pianificazione urbanistica per valutare gli effetti di un Piano sul territorio e sull'ambiente, al fine di scegliere le soluzioni più sostenibili e mitigare gli impatti negativi

Relativamente alla definizione delle funzioni d'uso, la costruzione del Piano ha quindi agito secondo due criteri strettamente correlati tra loro:

- **Ammissibilità d'uso:** sono state determinate le funzioni d'uso compatibili con la vocazione di zona degli ambiti delimitati dal PSC, ai sensi della L.R.20/2000;
- **Sostenibilità d'uso:** sono state individuate specifiche condizioni *limitative* o *preclusive* ritenute necessarie a garantire la sostenibilità degli obiettivi di Piano;

evidenziando in tal modo la conformità della strumentazione urbanistica del comune di Fiorano Modenese alle disposizioni del Decreto-legge 29 maggio 2024, n.69;

3.a Metodo analitico – lettura dei dati d'insieme

Considerando che la disciplina di trasformazione dei suddetti ambiti è stata pianificata dallo strumento urbanistico attraverso due strumenti distinti:

- **Il Piano Operativo Comunale (P.O.C.),** che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di riorganizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di cinque anni. Il Comune di Fiorano Modenese ad oggi non risulta dotato di P.O.C. in corso di validità.
 - **Il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.),** che ha il compito di disciplinarne le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili. Il Comune di Fiorano Modenese è dotato di RUE vigente approvato con Del.C.C. n.19 del 14/04/2005 e succ.m.i.

i ragionamenti riproposti nell'Atto ricognitivo appaiono differenziati per i tessuti consolidati, che sono stati confermati dal PSC/RUE, da quelli **la cui attuazione risultava "consegnata"** all'attivazione del **Piano Operativo Comunale**, e sono stati restituiti in una lettura di sintesi nell'Allegato *Atto ricognitivo* alla presente a cui si rimanda.

I dati di ricognizione che si propongono in lettura, attengono ai seguenti contenuti informativi:

TESSUTI CONSOLIDATI E TERRITORIO RURALE

Tipo di ambito, usi ammessi e usi condizionati dal RUE

C.d. orizzontale: condizioni limitative e preclusive e rispettive motivazioni

C.d. verticale: condizioni limitative e preclusive e rispettive motivazioni

COMPARTI DI TRASFORMAZIONE

N°	AMBITO	ATTUAZIONE INSERITA IN POC			FUORI DALLA PROGRAMMAZIONE DI POC		
		ATTUAZIONE	CONVENZIONATO	USI AMMISSIBILI Art.23 ter DPR 380/01	SPECIFICHE CONDIZIONI LIMITATIVE Art.23 ter DPR 380/01	MOTIVAZIONI CONDIZIONI LIMITATIVE/PRECLUSIVE	SPECIFICHE CONDIZIONI PRECLUSIVE Art.23 ter DPR 380/01
	FUNZIONI AMMESSE Art.23 ter DPR 380/01 SCHEDA PSC SCHEDA POC						

Ambito attuato attraverso POC e strumenti attuativi
La disciplina d'uso è regolata dagli strumenti

- Ambito non inserito in POC – privo di disciplina attuativa. Usi esistenti e legittimati

3.b Metodo analitico – Mutamenti d’uso ammissibili

Dalla ricognizione effettuata dal Comune di Fiorano Modenese, si evince che il mutamento d'uso **orizzontale e verticale per la singola unità immobiliare**, è consentito nella seguente misura:

- per i tessuti consolidati assoggettati alla disciplina di RUE e attuabili con o senza opere edilizie di tipo dirette, si ritengono ammissibili i mutamenti d'uso orizzontali e verticali tra gli usi ritenuti ammissibili nell'ambito di riferimento, fatto salvo le specifiche condizioni *limitative* e *preclusive* stabilite dalla sostenibilità del Piano che si riportano in apposita colonna, sostenute dalle relative motivazioni. Al di fuori di tali condizioni il mutamento d'uso è da ritenersi ammesso tra gli usi definiti ammissibili.
- per il territorio rurale assoggettato alla disciplina di RUE e attuabile con o senza opere edilizie di tipo dirette, si ritengono ammissibili i mutamenti d'uso orizzontali e verticali tra gli usi ritenuti ammissibili nell'ambito di riferimento, fatto salvo le specifiche condizioni *limitative* e *preclusive* stabilite dalla sostenibilità del Piano che si riportano in apposita colonna, sostenute dalle relative motivazioni. Al di fuori di tali condizioni il mutamento d'uso è da ritenersi ammesso tra gli usi definiti ammissibili.
- per i tessuti assoggettati all'attivazione del Piano Operativo Comunale, si è ricostruito lo stato di attuazione delle previsioni di PSC attraverso il POC e i successivi strumenti attuativi, evidenziando:
 - o gli ambiti attuati attraverso il POC, in cui le funzioni d'uso ritenute ammissibili dalla VALSAT nelle apposite schede d'ambito, sono state introdotte dallo strumento attuativo e salvaguardate da convenzione urbanistica sottoscritta. In tali ambiti i mutamenti d'uso ammessi sono quelli ammessi dallo strumento attuativo attuato o in corso di attuazione.
 - o gli ambiti non attuati attraverso il POC; in questi ambiti le funzioni d'uso ammissibili previste dal PSC non sono state definite dal POC e sua VALSAT, né dal conseguente strumento attuativo e pertanto non possono trovare attuazione mutamenti d'uso. Resta confermato l'uso esistente legittimato.

Inoltre, in considerazione a quanto previsto dal comma 1 ter dell'art.23 ter D.P.R. 380/01, che ammette sempre il mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare, tra le diverse categorie funzionali **esclusa la rurale** (cioè, tra residenziale, turistico-ricettivo, produttivo, direzionale, commerciale) in immobili che non siano ricompresi nelle zone D ai sensi del D.M. n.1444/68, si richiama l'atto di Del.G.C. n.99/2005 con il quale il Comune di Fiorano Modenese ha assimilato gli ambiti individuati dal PSC approvato, alle zone definite dal D.M. n.1444/68, stabilendo che sono ricompresi:

- **in zona D gli ambiti: APS e APC.**

In tali ambiti pertanto non risulta attuabile quanto previsto dal comma 1 ter della dell'art.23 ter D.P.R. 380/01.

Infine, non si è tenuto conto nella ricognizione in Allegato delle trasformazioni urbanistiche attuate attraverso Procedimento unico di cui all'art.53 L.R.24/2017, in quanto qualora assunto per rispondente a specifiche esigenze di attività economiche, consente rigidamente il mantenimento degli usi ritenuti da esso ammissibili senza possibili mutamenti d'uso orizzontali e verticali.

3.c Dotazioni pubbliche

Considerando che la normativa statale intende agevolare il mutamento d'uso tra gli usi ammessi, con o senza opere, orizzontale o verticale, di **una singola unità immobiliare** in deroga agli obblighi generali

- di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal DM 1444/1968
- di realizzare la dotazione minima di parcheggi pubblici e posti auto di cui alla L.n.1150/1942

si osserva che tale deroga opera, in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica e territoriale, limitatamente al territorio urbanizzato, assoggettato in quanto tale alla disciplina dell'intervento diretto, sulla base del presupposto che il tessuto del territorio urbanizzato è già stato dotato nell'ambito del processo di urbanizzazione di dotazioni minime funzionali atte a consentire i mutamenti d'uso tra quelli ammessi; se tale presupposto può essere assunto nell'ambito dello strumento urbanistico vigente del Comune di Fiorano Modenese, in considerazione del risultato della sua attività pianificatoria svolta nell'arco di due decenni e del livello di attuazione delle previsioni in esso disposte anche in termini di dotazioni pubbliche, quale condizione partecipativa alla sostenibilità dell'intervento, accogliendo così la deroga delle dotazioni pubbliche disposta dalla legge statale, lo stesso principio non può trovare medesimo riscontro per le dotazioni pertinenziali che lo strumento urbanistico vigente qualifica per ogni destinazione d'suo in ragione del carico urbanistico e quindi in ragione dell'impatto che lo stesso determina nell'ambito di intervento, che costituisce un principio attuale inderogabile di sostenibilità.

La deroga introdotta dalla norma statale infatti, risulta applicabile limitatamente al territorio urbanizzato proprio in ragione della sua *"compiutezza"* sotto il profilo del disegno urbano e delle dotazioni infrastrutturali pubbliche e per questo motivo sottratto dallo strumento urbanistico alla programmazione attuativa di POC e assoggettato invece alla disciplina dell'intervento diretto.

Se in questa logica di *interscambio* di dotazioni pubbliche invocato dalla norma statale a servizio dei diversi usi, il territorio urbanizzato può cercare di rispondere in termini di sostenibilità al semplice mutamento d'suo come definito *senza opere*, fermo restando che qualora questo venga associato *ad opere* la dotazione pubblica richiesta seguirà la disciplina dell'intervento edilizio, le dotazioni private oggi restano nell'ambito del territorio urbanizzato una condizione di sostenibilità inderogabile alla risposta del carico urbanistico come valutata in sede di Valsat, resa ancor più specifica in quanto chiamata a sostenere la deroga in termini di dotazioni pubbliche che la norma statale invita a partecipare al suddetto *interscambio*. Pertanto si confermano le disposizioni di cui al vigente R.U.E. all'art.97, che concorrono a garantire condizioni di sostenibilità degli interventi edilizi e mutamenti di destinazione d'uso, e continuano pertanto a dover trovare soddisfacimento.

L'amministrazione comunale, alla luce del recente recepimento della norma statale nella disciplina regionale, avvenuta con la modifica dell'art.28 della L.R.15/2013, si riserva di rivalutare l'impatto che tale indicazione genera sul territorio, al fine di non ostacolare la corretta applicazione del principio perseguito dalla norma.

3.d Titoli abilitativi

Si conferma quanto disposto dall'articolo 23- ter, comma 1 quinques in materia di titoli richiesti per il mutamento di destinazioni d'uso nei casi in cui lo stesso sia realizzato senza opere, ovvero con opere, disponendo:

- Nei casi di mutamento d'uso senza opere ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6 del DPR 380/01: Segnalazione certificata di inizio attività;
- Nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso;

3.e Contributo di costruzione

Il Comune di Fiorano Modenese continua ad applicare il contributo di costruzione previsto per i cambi d'uso secondo quanto specificato dalla DAL n. 186 del 2018.

Ciò vale anche per i mutamenti d'uso di cui al comma 1 bis e comma 3 secondo capoverso (di mutamento d'uso all'interno della stessa categoria funzionale), per i quali il contributo è dovuto nel caso in cui il mutamento avvenga verso un uso che presenta un maggiore carico urbanistico.

IL DIRIGENTE Settore 3

Cristina Scaravonati Arch.

