



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO VERTICALE - ORIZZONTALE
Normativa di riferimento	D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Art. 23 ter (Dl. 69/24 convertito in L. 105/24) L.R. 19/99 art. 8 L.R. 56/77 art. 48
Analisi della normativa	<p>Costituisce mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, il passaggio dall'una all'altra delle seguenti categorie:</p> <ul style="list-style-type: none">a) destinazioni residenziali;b) destinazioni produttive, industriali, logistiche o artigianali;c) destinazioni commerciali;d) destinazioni turistico-ricettive;e) destinazioni direzionali;f) destinazioni agricole. <p><i>Note esplicative:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Le categorie funzionali sono definite all'art. 8 della L.R. 15/SS- Rientrano nella "destinazione commerciale" le "attività terziarie" così come definite dall'art. 3 punto 5 lettera A) delle N.U.E.A. <p>I comuni possono individuare, all'interno delle categorie funzionali, ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso, il passaggio dall'una all'altra delle quali costituisce anch'esso, anche in assenza di opere edilizie, modifica di destinazione d'uso.</p> <p><i>Note esplicative:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- L'art. 8 della L.R. 15/SS prevede le variazioni delle destinazioni d'uso all'interno delle stesse categorie funzionali. (sottocategorie - variazione orizzontale) <p>L'art. 23 ter comma 1-bis del T.U.E., prevede che 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>Ai sensi dell'art. 23 ter comma 1-ter del T.U.E., sono, 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, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel</p>



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

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.

Note esplicative:

- *Le “specifiche condizioni” potranno essere definite dal comune, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni ai fini dell’attuazione delle novelle in esame. Le condizioni possono rivestire una triplice finalità:*

a) *possono limitare, in relazione a specifiche e motivate esigenze, l’operatività della legge statale, la quale, in loro assenza, consente senz’altro il mutamento di destinazione d’uso orizzontale (comma 1-bis) e il mutamento verticale (comma 1-ter) di una singola unità immobiliare, nel rispetto delle normative di settore;*

b) *possono consentire la piena operatività della legge statale, qualora gli strumenti urbanistici comunali siano abilitati a individuare specifiche zone ove applicare la disciplina in commento anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate (comma 1-quater);*

c) *possono modulare l’operatività della legge statale, nell’ipotesi di apposizione della speciale condizione volta a consentire il mutamento di destinazione d’uso verticale di una singola unità immobiliare soltanto in conformità alla forma di utilizzo prevalente nell’immobile*

Come previsto dall’art. 23 ter comma 1 quater del T.U.E., 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.

Note esplicative:

- *Relativamente alle unità immobiliari poste al piano seminterrato e primo fuori terra ad oggi non trovano*



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

	<p><i>applicazione le semplificazioni previste dai commi 1 ter a 1 quinquies. In particolare, la variazione della destinazione d'uso dovrà avvenire nel rispetto delle previsioni di P.R.G.</i></p> <p>Come previsto dall'art. 23 ter comma 1 quater del T.U.E., nei casi di mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali, lo stesso 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. 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><i>Note esplicative:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Considerata l'applicazione diretta delle disposizioni di cui all'art. 23 ter del T.U.E., ai fini della variazione della destinazione d'uso tra categorie (verticale) verrà determinato/corrisposto l'importo riferito ai soli oneri di urbanizzazione secondaria.</i>
Dinamiche procedurali	<p>A) Cambio destinazione nella stessa categoria funzionale</p> <p>Mutamento senza opere singola UI (sempre consentito) C.I.L.A. ai sensi dell'art. 8 L.R. 19/99</p> <p>Mutamento con opere singola UI sempre consentito Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di C.I.L.A.)</p> <p>Mutamento senza opere intero edificio (sempre consentito) C.I.L.A. ai sensi dell'art. 8 L.R. 19/99</p> <p>Mutamento con opere intero edificio (Consentito salva diversa previsione leggi regionali o strumenti urbanistici comunali) Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di C.I.L.A.)</p> <p>Mutamento con o senza opere UI poste al primo piano fuori terra o seminterrate (Consentito in base a norme regionali ove dispongano in proposito) Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di C.I.L.A.)</p>



CITTA' DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

	<p>B) Cambio destinazione in diverse categorie funzionali</p> <p>Mutamento senza opere singola UI aventi le caratteristiche di cui all'art. 48 L.R. 56/77 (Sempre consentito in zona A, B o C, o equipollenti, per le categorie indicate al comma 1-ter, art. 23-ter) C.I.L.A. (non è previsto il pagamento dell'importo a titolo di contributo di costruzione)</p> <p>Mutamento con opere singola UI non aventi le caratteristiche di cui all'art. 48 L.R. 56/77 (Sempre consentito in zona A, B o C, o equipollenti, per le categorie indicate al comma 1-ter, art. 23-ter) Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)</p> <p>Mutamento senza opere intero edificio (Consentito salva diversa previsione leggi regionali e strumenti urbanistici) SCIA ordinaria</p> <p>Mutamento con opere intero edificio (Consentito salva diversa previsione leggi regionali e strumenti urbanistici) Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)</p> <p>Mutamento con o senza opere UI poste al primo piano fuori terra o seminterrate (Consentito in base a norme regionali ove dispongano in proposito) Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)</p>
Indicazioni operative	<ul style="list-style-type: none">- Ai sensi dell'art. 23 ter comma 2 del T.U.E. la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.;- Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere sono determinati tenendo conto degli importi unitari indicati all'interno del sito web istituzionale della Città, sottraendo dall'importo dovuto relativamente alla destinazione in progetto, quanto determinato per la destinazione legittima in atto. Al risultato si applicano i coefficienti di cui all'art. 8 del Regolamento n. 314 della Città.
Applicazione a casi concreti	