

**Comune di Rimini****DIREZIONE GENERALE
Dipartimento Pianificazione e
Gestione Territoriale**Via Rosaspina, 21/29 – 47923 RIMINI
tel. 0541 704872 – 704928
pec: sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it
www.comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

- Alla Fondazione della Rete Professioni Tecniche della
Provincia di Rimini
pec: fondazionerpt.rimini@pec.it
- All' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini
pec: ordine.rimini@ingpec.eu
- All' Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini
pec: oaappc.rimini@archiworldpec.it
- All' Ordine dei Geometri della Provincia di Rimini
pec: collegio.rimini@geopec.it
- All' Ordine dei Geologi Regione Emilia-Romagna
pec: oger@pec.geologiemiiliaromagna.it
- Al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali
Laureati
pec: collegiodirimini@pec.cnpi.it
- Alla Federazione Regionale dei Dottori Agronomi e dei
Dottori Forestali dell'Emilia-Romagna
pec: protocollo.odaf.emiliaromagna@conafpec.it
- Al Personale del Dipartimento Pianificazione e Gestione
Territoriale
- All' Assessore all'Urbanistica e Pianificazione del
Territorio, Edilizia Privata, Politiche Europee,
Demanio, PNRR
Dott.ssa **Valentina** Ridolfi

Oggetto: Disposizione su CDU – definizione e titoli.

Considerati i recenti interventi di modifica del DPR 380/01 e della LR 15/13, si rendono opportuni alcuni chiarimenti in ordine ai cambi di destinazione d'uso rispetto all'uso risultante dallo stato legittimo dell'immobile.

DISTINZIONE

I cambi di destinazioni d'uso (in seguito CDU) possono distinguersi in:

- **CDU orizzontali**- si verificano quando il cambio avviene all'interno della stessa categoria funzionale (es residenza civile , residenza collettiva);
- **CDU verticali** - si verificano quando il cambio comporta il passaggio da una categoria funzionale a un'altra (es da residenza a direzionale);

QUALIFICA DELL'INTERVENTO

Il **cambio di destinazione d'uso (CDU)** può essere realizzato con o senza opere edilizie:

- se **non** comporta opere (compresa l'attività edilizia libera prevista dall'art. 7, comma 1, della L.R. 15/13), l'intervento si qualifica come **mero CDU**;
- se invece è accompagnato da opere, l'intervento assume la **qualificazione tecnica di quelle opere** (es. manutenzione ordinaria/straordinaria, ristrutturazione, ecc.), e non resta più un semplice **CDU**."

Art. 3 b) "interventi di manutenzione straordinaria": le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e **non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico**. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

Art. 3 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** (all'interno della stessa categoria funzionale – vedi cass. Pen. Sez. III 16056/2019), 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;

Art. 3.d) "interventi di ristrutturazione edilizia": sono gli interventi che trasformano gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un edificio in tutto o in parte diverso da quello di partenza.

La **RE diventa "pesante"**, **art 10 DPR 380/01** comma 1, lett. C), qualora ricorra almeno una di queste condizioni:

- comporti anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici;
- **limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A** (centri storici), anche quando comporti mutamenti della destinazione d'uso.

Oltre alle **categorie interventi già viste**, va considerato anche l'Allegato di cui all'art. 9, comma 1, della L.R. 15/13, che introduce una qualifica specifica per la normativa regionale: il **restauro scientifico**.

"interventi di restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

TITOLO EDILIZIO

Secondo il riformulato art 28 LR 15/13 (co.6 bis) **"Il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto a SCIA, fermo restando il regime di ulteriore semplificazione previsto dall'articolo 7, comma 1, lettera p), e comma 5, lettera d)".**

In sunto:

- **CDU con opere** = titolo previsto per le opere (es cdu con opere di RE = SCIA) fatta eccezione per gli interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, per cui è comunque prevista la SCIA,
- **CDU senza opere e senza aumento di carico**= CILA
- **CDU senza opere con aumento di carico** = SCIA

Sussiste una **specifica eccezione prevista dall'art 7 co 1 lett P: per i CDU; "art. 7 co 1 p) I mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale."**

CARICO URBANISTICO

Per determinare quando il cambio di destinazione d'uso comporta un aumento di carico urbanistico, va fatto riferimento al punto 9 delle DTU regionali: si ha aumento qualora l'intervento da effettuarsi generi un maggior fabbisogno di dotazioni territoriali (parcheggi, verde, servizi, ecc.). Per l'immobile o insediamento interessato, valutato in base alla sua consistenza e destinazione d'uso.

Conformemente con quanto previsto dall'art 30 co 1 LR 15/13, l'art 18 co 6 RUE precisa quando si verifica questo aumento.

Nei cambi di destinazione d'uso indipendentemente dal fatto che siano accompagnati o meno da opere, l'aumento di carico si configura, ogni volta che il cambio richieda anche solo alternativamente;

- Il pagamento degli oneri di urbanizzazione; **oppure**
- il reperimento di maggiori dotazioni territoriali (Art 37 co 5 RUE).

CENTRO STORICO

Rispetto al contesto normativo sopra richiamato, i cdu in centro storico richiedono una considerazione a parte; se eseguiti con opere, anche di DI MS-RRC-RS, si qualificano **sempre** di Ristrutturazione Edilizia pesante assentibile con SCIA, a prescindere dall'aumento di carico urbanistico e dall'entità delle opere stesse.

Premesso che la nuova destinazione d'uso deve rientrare tra quelle elencate nell'art. 50 del RUE, l'intervento in progetto di cambio d'uso con opere, pur complessivamente classificato di RE pesante, risulterà ammissibile se le opere siano conformi a quanto previsto dall'art. 49 del RUE, per la relativa tipologia di tutela (es. CDU con opere di RRC è ammissibile in immobili con categoria di tutela B pur configurando nel complesso una RE pesante).

PROFILO ECONOMICO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Fatti salvi gli esoneri previsti dal DL 64/2024, la debenza del contributo di costruzione va valutata tenendo conto sia della consistenza delle opere edilizie previste nell'intervento sia di un eventuale aumento del carico urbanistico dovuto al cambio d'uso, in particolare:

- CDU con opere di ristrutturazione edilizia va calcolato secondo i punti 1.3.3, 1.3.5, 5.4.2 e 5.5.4 della Delibera di C.C. n. 21 del 01/03/2022;

- CDU con aumento di carico urbanistico sia senza opere, sia accompagnati da opere edilizie di RRC o RS, il contributo di costruzione va calcolato secondo i punti 1.3.6 e 5.35, 5.36, 5.37 della medesima Delibera di C.C.. n. 21 del 01/03/2022;

Per tutto quanto sopra, la presentazione delle pratiche edilizie dovrà tenere in considerazione il mutato quadro normativo e uniformarsi allo stesso.

Il Capo del Dipartimento
Pianificazione e Gestione Territoriale
Ing. Carlo Mario Piacquadio
(documento firmato digitalmente)