

Come fare il cambio destinazione d'uso locali

Inviato da Nicola Tartaglia
mercoledì 15 giugno 2016

Variazione di uso di un immobile: quali sono le autorizzazioni, i permessi e la procedura da seguire per cambiare la destinazione d'uso di un appartamento, un magazzino, un ufficio, una cantina, ecc.? Capita spesso di acquistare un immobile per una determinata funzione e poi avere necessità di cambiare la destinazione d'uso dello stesso, per sopravvenute esigenze. Tipico è il caso di un appartamento che diventi un ufficio o viceversa (anche ad uso promiscuo), o di un garage che diventi magazzino, di un negozio che diventi ufficio, ecc. Quali sono però le pratiche da seguire e le autorizzazioni da richiedere per effettuare un cambio di destinazione d'uso del locale? Ecco questa sintetica scheda per le informazioni necessarie al proprietario di casa. È necessario il permesso a costruire per il cambio di destinazione d'uso? Se il cambio di destinazione d'uso viene realizzato senza opere evidenti all'interno dell'immobile, il proprietario non deve chiedere la concessione edilizia; importante, dunque, è che dietro al cambio di destinazione d'uso non realizzi un mutamento urbanistico-edilizio e non sconvolga l'assetto dell'area in cui è ricaduto l'intervento edilizio. Spetta ad ogni singola Regione individuare quali ipotesi di mutamento di destinazione d'uso debbano essere assoggettate a permesso di costruire e quali a DIA (denuncia di inizio attività). Difatti, il testo unico sull'edilizia stabilisce che le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di nuova attività. Quindi è bene che il proprietario assuma le dovute informazioni circa la normativa vigente nel territorio ove l'immobile è situato. Se invece, per poter svolgere delle nuove funzioni, è necessario compiere delle modifiche strutturali o distributive, bisognerà richiedere un Permesso di Costruire. La verifica del Piano regolatore La prima verifica da effettuare prima di avviare le pratiche di variazione di destinazione d'uso dei locali, è quella di controllare che il cosiddetto PRG, ossia il locale Piano Regolatore non ponga limiti di sorta. Il PRG deve consentire il cambio di destinazione nella zona oggetto dell'intervento. A tal fine è bene recarsi presso il Comune per disporre delle necessarie informazioni. Se il Comune non dispone di un Piano Regolatore o se quest'ultimo è stato di recente modificato ci si può recare all'ufficio del Catasto. Ottenuta l'autorizzazione, la procedura si diversifica a seconda che il cambio di destinazione d'uso preveda la realizzazione di opere o meno all'interno dell'immobile. Vediamo singolarmente le due ipotesi. Se, con il cambio di destinazione, si realizzano mutamenti strutturali Se insieme al cambio di destinazione d'uso vengono realizzate delle opere che possano comportare mutamenti strutturali dell'immobile, è necessario ottenere il permesso di costruire ovvero la Super Dia. La SCIA per la variazione d'uso Qualora, invece, il cambio d'uso del locale non comporti l'esecuzione di opere, è sufficiente presentare in Comune una S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), che deve essere firmata da un tecnico abilitato. Essa va depositata presso l'ufficio del Servizio Urbanistica tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia. In tal caso il cambio di destinazione può avvenire immediatamente. Il regolamento di condominio Alcuni regolamenti di condominio possono contenere clausole che vietino la modifica della destinazione d'uso di un immobile. Tali clausole sono valide solo se si tratta di regolamento contrattuale ossia approvato con l'unanimità dei condomini (tipico è il regolamento approvato da ogni singolo proprietario all'atto dell'acquisto dell'immobile dalla ditta costruttrice). Il regolamento approvato a maggioranza, anche qualificata, non può contenere restrizioni all'uso dei singoli locali. Se il regolamento contrattuale contiene limitazioni alla modifica della destinazione d'uso, non è sufficiente che la strumentazione urbanistica consenta questo tipo di intervento, ma andrà preventivamente richiesto il parere dell'assemblea condominiale. Si ritiene che il Comune non possa subordinare il rilascio della concessione edilizia alla verifica della volontà degli altri condomini: una cosa è infatti il rispetto della normativa urbanistica e un'altra della normativa condominiale. Quale ufficio rilascia il cambio di destinazione d'uso? Dopo aver eseguito le istruzioni appena illustrate, il proprietario dovrà presentarsi all'ex ufficio del Territorio, attualmente istituito presso l'Agenzia delle Entrate per il rilascio del cambio di destinazione. Con la modifica della categoria edilizia varierà anche la rendita catastale necessaria su cui calcolare le imposte (Imu, Tari, Tasi, ecc.). Infine bisognerà chiedere al Comune il certificato di agibilità, fornendo la specifica documentazione che attesti ogni procedura eseguita in precedenza, compresa l'eventuale Certificazione Energetica ottenuta. Quali costi e spese vanno sostenuti per il cambio di destinazione d'uso? I costi che deve sostenere il proprietario per procedere al cambio di destinazione d'uso di un locale sono: - le spese necessarie per i lavori materiali all'interno dell'immobile, necessari quando si procede anche ad interventi edilizi; - gli onorari del professionista; essi possono variare a seconda che servano solo le pratiche urbanistiche o catastali o che si debba anche seguire la reale esecuzione dei lavori (la direzione lavori); - il pagamento degli oneri di urbanizzazione (spesa legata al maggior carico urbanistico determinato dalla nuova costruzione). Se il mutamento non comporta alcun incremento del carico urbanistico, il pagamento dei relativi oneri non è dovuto. **RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO**