



AMBITO TECNICO E GOVERNO DEL TERRITORIO

Area Edilizia Pubblica
Area Urbanistica
SEDE

Oggetto: **Indirizzi applicativi a seguito dell'interpretazione normativa riferita al mutamento di destinazione d'uso, conseguenti al d.l. 29 maggio 2024 n.69, convertito con modificazione dalla legge 24 luglio 2024, n.105 (DL Salva Casa) che ha modificato, nello specifico, l'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 e alla successiva l.r. 6/2025, che all'art. 22, ha modificato l'art. 42-bis della l.r. 11/2004.**

Il Dirigente Coordinatore dell'Ambito Tecnico e Governo del Territorio

visti :

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.69 del 07/11/2023, pubblicata sul BUR n. 152 in data 24/11/2023 e divenuto efficace, ai sensi dell'art. 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004, il 09/12/2023;
- il Piano Regolatore Generale divenuto il Piano degli Interventi (PI) per le parti compatibili, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. n. 11/2004, a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (PAT);
- le Norme di Attuazione del PRG previgente applicabili al territorio comunale ai sensi dell'articolo 59 delle norme tecniche del PAT che disciplina il rapporto di compatibilità tra il PRG ed il PAT;

premesso che:

- il d.l. 29 maggio 2024 n.69, convertito con modificazione dalla l. 24 luglio 2024, n.105 (DL Salva Casa) ha modificato, nello specifico, l'art. 23-ter del d.P.R. n.380/2001 in tema di mutamento di destinazione d'uso, nell'ottica di introdurre misure di semplificazione della materia;
- il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha emanato delle linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024 n.69, convertito con modificazione dalla l. 24 luglio 2024, n.105 (DL Salva Casa);
- con la modifica normativa introdotta, in generale, si è inteso agevolare i mutamenti di destinazione d'uso, anche in caso di contestuale esecuzione di opere edilizie, mediante l'istituzione di un regime unitario disciplinante i caratteri del singolo mutamento, insieme ai titoli abilitativi che si rendono di volta in volta necessari;
- **l'art. 23-ter del d.P.R. n.380/2001, come modificato, dispone in particolare al comma 1-ter che "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).... 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” e al comma 1-quater l’art. 23-ter del d.P.R. n.380/2001 disciplina inoltre “Per le singole 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 si applicano le disposizioni dai commi 1-ter a 1-quinquies anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate”, inoltre al comma 3 prevede che “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”;

considerato che:

- la Regione Veneto è intervenuta per adeguare la normativa regionale alla nuova disciplina nazionale sulle destinazioni d’uso degli edifici e sul relativo mutamento con **la l.r. 20 maggio 2025, n. 6, che ha sostituito l’art. 42-bis della l.r. 11/2004 mediante l’art.22;**
- i commi 6 e 7 del nuovo art. 42-bis regionale recano una disciplina dettagliata del mutamento di destinazione d’uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra e seminterrate, in parziale attuazione della previsione statale, contenuta nel comma 1-quater dell’art. 23-ter, d.P.R. 380/2001;
- con riguardo, nello specifico, alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra la norma regionale dispone che **“il mutamento della destinazione d’uso è liberamente ammesso soltanto nelle zone e negli edifici all’uopo specificamente individuati dal PI”;**
- pur nella complessità normativa e nella necessità di raccordo fra legislazione nazionale e regionale non sono intervenuti sinora altri chiarimenti o circolari regionali esplicative;
- la suddetta normativa regionale non prevede tuttavia un termine temporale di adeguamento dei piani regolatori comunali in essere alla nuova disciplina;

dato atto che:

- il Piano degli Interventi vigente del Comune di Belluno prevede già, per tutte le zone territoriali omogenee presenti nel territorio, una specifica disciplina relativa alle destinazioni d’uso ammissibili, nonché specifiche disposizioni in termini di reperimento degli standard urbanistici, con alcune limitazioni dettate dai gradi di protezione dei fabbricati o contenute negli strumenti attuativi approvati;

alla luce di quanto sopra anche nelle more che il Piano degli Interventi in fase di redazione dia eventualmente ulteriore e specifica attuazione a quanto indicato al comma 6 dell’art. 42-bis della l.r. n.11/2004,

ritiene

di fornire i seguenti indirizzi applicativi a seguito dell’interpretazione normativa riferita al mutamento di destinazione d’uso, conseguenti al d.l. 29 maggio 2024 n.69, convertito con modificazione dalla l. 24 luglio 2024, n.105 (DL Salva Casa) che ha modificato, nello specifico, l’art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 e alla l.r. 6/2025, che all’art. 22, ha modificato l’art. 42-bis della l.r. 11/2004:

1) il mutamento di destinazione d'uso senza opere, attuato nella singola unità immobiliare e all'interno della stessa categoria funzionale "cambio d'uso orizzontale", è libero e non richiede un titolo edilizio, a meno che la trasformazione non comporti modifiche ai parametri urbanistici, come definiti nell'allegato D del vigente Regolamento edilizio o non sia impedita dallo strumento urbanistico comunale o da altre norme sovra comunali;

2) per il mutamento di destinazione d'uso, con opere o senza opere, attuato nella singola unità immobiliare fra le diverse categorie funzionali "cambio d'uso verticale" (ad eccezione della destinazione rurale), situate nelle zone A, B, e C, come individuate nel Piano degli Interventi, anche per i piani terra a seminterrati, è richiesto il titolo edilizio previsto ai sensi dell'art. 42 bis comma 12 della l.r. 11/2004 ed inoltre per l'intervento:

- non sono dovuti standard urbanistici, salvo non siano le norme dello strumento urbanistico a prevederlo espressamente;
- non è dovuto il contributo di costruzione, se non solo nella misura della differenza fra gli oneri di urbanizzazione secondaria tra le due destinazioni;
- il mutamento di destinazione d'uso in Zona A, non qualificandosi più ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante", essendo stato stralciato dalla l.r. 6/2025 il richiamo all'art.10 comma 1 lett. c) del d.P.R. 380/2001 e ss.mm., è soggetto al titolo edilizio previsto ai sensi del 42 bis comma 12 della l.r. 11/2004 e non più a permesso di costruire o segnalazione certificata inizio attività alternativa al permesso di costruire.

Si dispone che la presente disposizione sia resa pubblica, anche tramite pubblicazione nel sito internet <http://edilizia.comune.belluno.it>.

Belluno, 31 dicembre 2025

Il Coordinatore
Ambito Tecnico e Governo del Territorio
ing. Piergiorgio Tonon
(documento sottoscritto digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005)