



Regione Umbria

Giunta Regionale

Comune di

Documento elettronico sottoscritto
mediante firma digitale e conservato
nel sistema di protocollo informatico
della Regione Umbria

Oggetto: riscontro email del 01/11/2024, avente ad oggetto “Chiarimenti applicativi art. 23- ter DPR 380/2001 – Mutamento destinazione d’uso urbanisticamente rilevante”.

Gent.ma,

si riscontra la email di cui all’oggetto relativa al cambio di destinazione d’uso urbanisticamente rilevante di un’unità immobiliare ubicata **al piano terra** di un edificio ricadente in zona urbanistica “B”, con SUC di circa 390 mq, in merito al quale richiamate le nuove disposizioni contenute al comma 1-quater dell’art. 23 ter del DPR 380/2001, così come modificato dal DL casa, convertito in legge 105/2024.

In merito al vostro quesito, si richiama *in primis* quanto previsto e comunicato con nota prot. 235327 del 23/10/2024, con la quale è stata trasmessa la “Circolare per l’applicazione delle disposizioni dettate dal decreto salva casa e ricadute sulla LR 1/2015”, che relativamente alle novità introdotte all’art. 23 ter del DPR 380/2001, prevede quanto segue:

“Le modifiche ed integrazioni introdotte dal novellato articolo 23 ter, sono finalizzate, ad agevolare i cambi di destinazione d’uso di singole unità immobiliari specialmente all’interno delle aree urbane. Tutti i mutamenti d’uso relativi a singole unità immobiliari sono consentiti previa presentazione al Comune dei titoli descritti nel comma 1-quinques. In merito ai titoli abilitativi in presenza di eventuali opere edilizie, restano ferme le norme regionali in quanto compatibili.

VALUTAZIONE APPLICATIVA

*La materia a livello regionale, è trattata all’articolo 155 della LR 1/2015, il cui contenuto non ricomprende le nuove fattispecie introdotte con le modifiche qui in commento, pertanto ferma restando la validità della norma regionale, il suo contenuto dovrà essere integrato con **la diretta applicazione dei nuovi commi da 1-bis a 1- quinquies del nuovo articolo 23 ter, DPR 380/2001.**”*

Le indicazioni fornite con la suddetta nota/circolare, contengono tutti gli elementi utili alla definizione del vostro caso di specie. Infatti la valutazione

GIUNTA REGIONALE

Direzione regionale Governo del territorio,
ambiente e protezione civile

Servizio Urbanistica, politiche della casa e
rigenerazione urbana, tutela del paesaggio

Dirigente

Sabrina Scarabattoli

REGIONE UMBRIA
Piazza Partigiani, 1 - 06121 Perugia

Telefono: .075 504 2826
FAX:

Indirizzo email:
sscarabattoli@regione.umbria.it

Indirizzo PEC:
direzioneterritorio@pec.regione.umbria.it



Regione Umbria

Giunta Regionale

applicativa prevede la diretta applicazione dei commi da 1-bis a 1-quinques del nuovo art 23 ter del DPR 380/2001.

Si richiama in particolare l'attenzione sulla disposizione dell'ultimo capoverso del comma 1-quater del suddetto art 23-ter, ai sensi del quale:

“omissis

*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-quinques si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.*

Omissis”

Quindi una corretta ed attenta lettura delle nuove disposizioni evidenzia che per i cambi d'uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate (come nel caso di specie) si applica **la legislazione regionale tutt'ora vigente, come da indicazioni emanate con la sopra citata Circolare prot. 235327 del 23/10/2024.**

Cordialità.

RC

FIRMATO DIGITALMENTE

Sabrina Scarabattoli