



Direzione Ambiente, Energia e territorio  
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale

[urbanistica.ouest@regione.piemonte.it](mailto:urbanistica.ouest@regione.piemonte.it)

[urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it](mailto:urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it)

Classificazione 11.10/PAR/57/2023A/1600A

*I dati di Protocollo associati al documento sono  
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo*

Al Comune di Chieri  
pec [protocollo.chieri@pcert.it](mailto:protocollo.chieri@pcert.it)

**OGGETTO: riscontro a richiesta di parere sull'articolo 8 della legge regionale 19/1999.**

Con la nota pervenuta il Comune chiede di esprimersi sulla legittima applicazione dell'articolo 8 della legge regionale n. 19 del 08 luglio 1999 "*Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*" per i cambi di destinazione d'uso di fabbricati ubicati all'interno del Comune.

Riferisce il Comune che in alcuni pareri legali, trasmessi nell'ambito di procedimenti edilizi per il cambio della destinazione d'uso, vengono sollevati dubbi sulla legittima applicazione della l.r. 19/1999, sostenendo che la Regione Piemonte non avrebbe dettato propria disciplina di adeguamento entro i termini stabiliti al comma 31 dell'art. 23 ter del dpr 380/2001 come introdotto dall'art. 17 comma 1 lettera n) della legge 164 del 12 novembre 2014; pertanto, troverebbero applicazione diretta le disposizioni di cui all'art. 23 ter del dpr 380/2001.

In particolare, il Comune chiede conferma sulla legittima applicazione dell'articolo 8 della sopracitata legge regionale per il mutamento della destinazione d'uso di un fabbricato **dalla categoria produttiva a quella direzionale.**

Ciò, poiché **l'art. 23 ter del dpr 380/2001**, al comma 1, punto b), **assimila le due categorie**, e pertanto, non prevedendo un mutamento di destinazione, il passaggio risulta **gratuito**. Invece, **l'art. 8 della l.r. 19/1999 distingue le due categorie** e di conseguenza, in applicazione a tale normativa, il passaggio da una all'altra categoria costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso, **la cui onerosità** viene commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito il testo dell'articolo 23 ter del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia":



**Art. 23 ter Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**

**1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:**

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9 -bis, comma 1 -bis.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

Parimenti, si riporta il testo dell'articolo 8 della l.r. 19/1999:

**Art. 8. (Mutamenti delle destinazioni d'uso)**

**1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:**

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali, logistiche o artigianali;**
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;**
- f) destinazioni agricole.

2. I comuni, se lo ritengono necessario, all'atto della predisposizione degli strumenti urbanistici, o con modifica a quelli vigenti approvata con le procedure dell'articolo 17, comma 7, della l.r. 56/1977, come modificato dall'articolo 1 della legge regionale 29 luglio 1997, n. 41, possono individuare, all'interno delle categorie del comma 1, 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, da subordinare a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) nel rispetto delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

3. Il comma 3 dell'articolo 8 è stato abrogato dal comma 3 dell'articolo 139 della legge regionale 16 del 2017.

4. Il comma 4 dell'articolo 8 è stato abrogato dal comma 1 dell'articolo 6 della legge regionale 17 del 2013.



5. I mutamenti delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono onerosi solo nei casi in cui si verifichi il passaggio dall'una all'altra delle categorie elencate al comma 1.

6. L'onerosità è commisurata alla differenza tra gli oneri dovuti per la classe della nuova destinazione d'uso e quelli dovuti per la destinazione in atto. Il concessionario è tenuto al versamento dell'importo corrispondente al saldo, se positivo.

Ora, come si è già avuto modo di precisare, e lo si ribadisce, è fondamentale l'enunciato introduttivo al comma 1 dell'articolo 23 ter del dpr 380/2001, ovvero: "**Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso...**".

Tale disposizione è, evidentemente, finalizzata a fare salva ogni diversa disposizione di legge regionale vigente che possa disporre (o aver disposto) diversamente. Questo è il caso della legge regionale piemontese, che già prevedeva una differente suddivisione delle categorie delle destinazioni d'uso in atto il cui passaggio da una all'altra costituisce mutamento d'uso.

Non sicuramente è possibile attribuire diverso significato a tale enunciato.

L'articolo 8 della legge regionale 19/1999 pertanto è da ritenersi pienamente legittimo.

Per completezza di informazione giova inoltre ricordare che il più volte citato articolo 8 è stato soggetto a successive modifiche rispetto al testo originario (cfr. l.r. 16/2017 e l.r. 7/2022).

Ce ne fosse bisogno, va anche chiarito che quanto previsto al comma 3 dell'articolo 23 ter del dpr 380/2001, ovvero che: "**3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo...**", è da considerarsi norma di chiusura, ovvero norma che dispone espressamente per quelle che regioni che non dispongano di propria legislazione in materia o, meglio, per quelle regioni che non siano comprese nella condizione di cui al comma 1. Queste regioni, e solo queste, applicano la disposizione dello Stato di cui all'articolo 23 ter.

Distinti saluti,

*Il Dirigente del Settore  
(arch. Alessandro Mola)*

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*

referente:

dott. Antonio Trifirò (011 4324162)

avv. Rosalba Fasano

Partenza: AOO A1600A, N. Prot. 00072886 del 17/04/2024