

Legge regionale 23 maggio 1994, n.39

Disposizioni regionali per l'attuazione della L. 28-2-1985, n. 47 in materia di variazioni essenziali e di mutamento di destinazione d'uso degli immobili

ARTICOLO 1

(Oggetto e finalita' della legge)

1. La presente legge definisce quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, ai sensi dell'art. 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonche' i criteri e le modalita' cui devono attenersi i comuni per la regolamentazione in ambiti determinati del proprio territorio delle destinazioni d'uso degli immobili, nonche' dei casi in cui per la variazione di essa anche in assenza di opere edilizie sia richiesta la preventiva autorizzazione del Sindaco, giuste le disposizioni dell'ultimo comma dell'art. 25 della citata legge 47/85.

2. Con la presente legge la Regione persegue il riordino e la riqualificazione funzionale delle strutture insediative e dei relativi tessuti residenziali, direzionali, misti e produttivi, nonche' la riduzione della congestione, dei fenomeni di pendolarismo e del degrado funzionale nelle aree urbane ed in particolare dei centri storici dei comuni maggiori. Tale azione si esplica attraverso il controllo esercitato con la pianificazione urbanistica comunale, basata sulla conoscenza storica e statistica del territorio, nonche' sulla valutazione delle compatibilita' ambientali e funzionali e collegata con il reperimento delle risorse occorrenti per realizzare gli interventi necessari alla riqualificazione insediativa.

ARTICOLO 2

(Determinazione delle variazioni essenziali)

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere abusivamente eseguite nel corso dei lavori quando si verifichi una delle seguenti condizioni:

- a) un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dallo strumento urbanistico vigente o adottato, oppure dal piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui al successivo art. 5;
- b) un aumento del volume con destinazione residenziale in misura superiore:
 - al 10% da 0 a 1000 mc.
 - al 2% dai successivi 1001 mc.
- c) un aumento della superficie utile calpestabile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:

- al 10% da 0 a 400 mq.
- al 2% dai successivi 401 mq.
- d) la modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a cm. 60;
- e) la riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nella concessione dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10%, ovvero in misura superiore a cm. 20 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in allineamento con gli altri edifici;
- f) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sempreché le opere eseguite abusivamente siano soggette a concessione edilizia;
- g) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

2. Le variazioni concernenti il volume, la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti di cui alle lett. b), c) e d) del primo comma ove comportino aumento del numero dei piani o delle unità immobiliari.

3. Resta fermo quanto stabilito al secondo e terzo comma dell'art. 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

ARTICOLO 3

(Disciplina delle destinazioni d'uso degli immobili)

1. I comuni possono disciplinare le modificazioni, i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati, mediante il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 5.

2. Con tale disciplina i comuni individuano aree determinate e specifiche fattispecie nelle quali chiunque intenda mutare le destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione al Sindaco in base a quanto prescritto dall'ultimo comma dell'art. 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

ARTICOLO 4

(Mutamenti di destinazioni d'uso)

1. Ai fini della presente legge sono comunque considerati mutamenti delle destinazioni d'uso, i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico-ricettive;

- e) direzionali;
- f) pubbliche o di interesse pubblico;
- g) agricola e attivita' ad essa connesse;
- h) a parcheggio;
- i) verde privato.

2. Il Comune potra' altresì definire, nell'ambito delle categorie sopra indicate, ulteriori articolazioni, il passaggio dall'una all'altra delle quali viene considerato mutamento della destinazione d'uso.

3. Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unita' immobiliare per piu' del 35% della superficie utile dell'unita' stessa o comunque per piu' di 30 mq. anche con piu' interventi successivi.

4. La destinazione d'uso in atto ai fini della presente legge si presume quella risultante da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione aventi data non successiva all'entrata in vigore della disciplina comunale di cui all'art. 3, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale alla data di entrata in vigore della disciplina stessa, risultante anche dalle istanze presentate dai proprietari.

5. Nei comuni obbligati alla formazione del Piano urbano del Traffico in base all'art. 36 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, ivi comprese le aree destinate a parcheggio, non e' consentito a meno che il programma urbano del traffico stesso non ne dimostri l'ammissibilita', fermo restando quanto stabilito dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122.

ARTICOLO 5

(Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni)

1. Per definire la disciplina di cui all'art. 3 i comuni approvano quale piano attuativo dello strumento urbanistico generale il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni con riferimento alle aree ed alle fattispecie per le quali e' necessario provvedere al riequilibrio, al riordino ed alla riqualificazione funzionale del territorio.

2. Il piano di cui al comma 1 e' costituito dai seguenti elaborati:

- a) cartografia contenente l'individuazione delle aree soggette alla disciplina del piano, nonche' la suddivisione del territorio considerato in ambiti organici, indipendenti dalla suddivisione in zone omogenee di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444, costituenti unita' minime di intervento per riqualificare gli insediamenti esistenti; tali unita' minime di intervento nelle aree urbane non devono essere superiori ai

50 ettari di superficie per consentire un controllo della distribuzione delle funzioni di interesse collettivo e di servizio ai residenti;

- b) tabelle riferite a ciascun ambito perimetrato nella cartografia di cui alla precedente lett. a) che definiscano, in relazione alla collocazione territoriale ed all'accessibilità dell'area, alle dotazioni infrastrutturali e di servizi in atto e previste dagli strumenti urbanistici e dai Programmi Pluriennali di Attuazione nonché ai caratteri morfologici ed ambientali degli stessi:
 - b.a) l'individuazione delle funzioni ammissibili e delle funzioni non ammesse;
 - b.b) l'individuazione delle quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità;
- c) eventuale tabella contenente l'indicazione dei mutamenti di destinazione comunque soggetti ad autorizzazione su tutto il territorio comunale;
- d) eventuale cartografia, in scala non inferiore a 1:2000 per le aree urbanizzate, contenente l'individuazione all'interno delle zone omogenee di cui al DM n. 1444 del 2 aprile 1968, delle funzioni ammissibili e delle funzioni non ammesse in riferimento a complessi immobiliari, a singoli immobili o a parti di essi;
- e) normativa tecnica di attuazione che definisca le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti considerati;
- f) relazione storico-illustrativa contenente il censimento delle funzioni in atto;
- g) tabelle per la determinazione del contributo di cui all'art. 8.

3. Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni ha validità da tre a cinque anni, secondo quanto stabilito dal comune stesso, e può essere soggetto ad eventuale verifica annuale in caso di aggiornamento dei dati conoscitivi. Il piano e le relative verifiche sono approvati con le procedure previste dall'art. 12 della LR 31 dicembre 1984, n. 74 e successive modificazioni purché siano conformi allo strumento urbanistico generale vigente; il piano e le relative verifiche che costituiscono varianti allo strumento urbanistico generale sono approvati con le procedure di cui agli artt. 10 e 11 della LR 31 dicembre 1984, n. 74 e successive modificazioni.

ARTICOLO 6

(Adempimenti particolari)

1. Tutti i comuni hanno facoltà di adottare il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

2. In mancanza della adozione del piano, nei comuni interessati dalla fascia costiera di cui all'art. 15 della LR 31 dicembre

1984, n. 74 e successive modificazioni, nei comuni ad alta tensione abitativa di cui all'art. 1, primo comma, del DL 29 ottobre 1986, convertito con modificazione dalla legge 23 dicembre 1986, n. 899, nei comuni interessati dallo schema strutturale

dell'Area Metropolitana Firenze-Prato-Pistoia di cui alla deliberazione del Consiglio regionale n. 212 del 21-3-1990, nonché in tutti gli altri comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti secondo i dati dell'ultimo censimento nazionale della popolazione, il sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale, può disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone omogenee A di cui al DM 2 aprile 1968, n. 1444, nonché, eventualmente ed in base a puntuali motivazioni circa il perseguimento delle finalità della presente legge, per gli immobili specificamente individuati al di fuori di dette zone. Alla ordinanza sono allegati gli elaborati di cui alle lettere a), b) e g) dell'art. 5, secondo comma. L'ordinanza ha efficacia fino all'approvazione del piano.

3. In mancanza degli atti di cui ai commi 1 e 2, i comuni di cui al secondo comma sono tenuti a corredare gli strumenti urbanistici generali o le loro varianti che prevedano la localizzazione di zone di espansione o di nuovi insediamenti anche all'interno di interventi di riorganizzazione urbana, con il quadro conoscitivo della distribuzione delle funzioni in atto nelle zone omogenee A,B,C,D,F ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444, secondo i criteri indicati alle lettere a) e b) del secondo comma dell'art. 5; le scelte di espansione o comunque di nuovo insediamento devono risultare esplicitamente giustificate in base al quadro conoscitivo della distribuzione delle funzioni.

ARTICOLO 7

(Integrazione dei regolamenti edilizi)

1. Contestualmente all'adozione dei piani della distribuzione e localizzazione delle funzioni, i comuni integrano i vigenti regolamenti edilizi con disposizioni che fissano i requisiti degli immobili in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

ARTICOLO 8

(Disciplina delle autorizzazioni per il mutamento di destinazione d'uso)

1. Le autorizzazioni per il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, nelle fattispecie e nelle aree individuate dai comuni ai sensi dell'art. 3, sono onerose.

2. Gli oneri non possono in ogni caso superare quelli previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia. I comuni possono individuare fattispecie e zone in cui, al fine di agevolare il riequilibrio funzionale o salvaguardare attività di interesse

sociale o culturale, l'autorizzazione e' rilasciata a titolo gratuito.

3. L'autorizzazione comporta la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione. A tal fine i comuni definiscono mediante apposite tabelle, contestualmente al piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni o all'ordinanza transitoria di cui all'art. 6, l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in relazione:

- a) alle destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici;
- b) alle destinazioni d'uso regolamentate;
- c) alle previsioni di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria contenute nei programmi di attuazione degli strumenti urbanistici.

4. La domanda di autorizzazione, salvo quanto previsto al comma 5, s'intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni dal ricevimento.

5. Nelle zone omogenee A di cui al DM 2 aprile 1968, n. 1444, la domanda s'intende accolta qualora il Sindaco, entro e non oltre centoventi giorni dal ricevimento, non disponga il divieto di mutamento per verificata non conformita' della destinazione d'uso al Piano di cui all'articolo 5 ed al Regolamento edilizio.

6. Nei casi di cui ai commi 4 e 5 il richiedente, previo pagamento del contributo previsto ai sensi del comma 3 determinato in via provvisoria dallo stesso, puo' dar corso al mutamento della destinazione d'uso dandone contestuale comunicazione al Sindaco.

7. L'autorizzazione del Sindaco puo' essere sostituita dalla denuncia di mutamento della destinazione d'uso da parte dell'interessato. In tal caso la denuncia e' corredata da una dichiarazione, redatta ai sensi della legge 4 gennaio 1968, n. 15, e successive modificazioni, sotto la propria responsabilita', da un professionista abilitato, attestante la conformita' del mutamento di destinazione d'uso al Piano di cui all'art. 5 ed al Regolamento edilizio. Nella denuncia e' documentato inoltre il pagamento del contributo previsto ai sensi del comma 3, determinato in via provvisoria.

8. Spetta al comune, nel caso di cui al comma 7, verificare d'ufficio, entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della denuncia, la conformita' al Piano ed al Regolamento edilizio e disporre, se del caso, con provvedimento motivato in relazione ai presupposti ed ai requisiti richiesti e da notificarsi all'interessato entro il medesimo termine, il divieto di mutamento della destinazione d'uso.

9. Il Sindaco entro un anno dalla data dell'avvenuto mutamento della destinazione d'uso ai sensi dei commi 4, 5 e 7, determina il contributo in via definitiva, applicando sulle eventuali somme dovute a conguaglio l'interesse legale. Decorso tale termine la determinazione del contributo effettuata dal richiedente diviene definitiva.

10. Ai proventi delle autorizzazioni di cui al presente articolo ed a quelli di cui all'art. 9 si applicano le disposizioni di cui all'art. 12 della L. 28 gennaio 1971 n. 10.

11. A scomputo totale o parziale del contributo, il titolare dell'autorizzazione puo' obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalita' e le garanzie stabilite dal comune.

ARTICOLO 9

(Sanzioni amministrative)

1. I proprietari degli immobili che provvedano, anche senza opere edilizie, al mutamento di destinazione d'uso senza autorizzazione nelle aree e per le fattispecie disciplinate ai sensi dell'art.

3, sono puniti con le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie:

- a) nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso risulti compatibile con il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, da L. 500.000 a L. 2.000.000 oltre al doppio del contributo dovuto ex art. 8;
- b) nel caso che il mutamento di destinazione d'uso non sia compatibile con il piano della localizzazione delle funzioni:
 - b.a) L. 200.000 per ogni mq. di superficie utile di calpestio per gli immobili con utilizzazione finale residenziale, e L. 20.000 a mq. per gli immobili adibiti ad abitazione principale del proprietario; oltre, in entrambi i casi, il pagamento del doppio del contributo massimo previsto dalle tabelle di cui all'art. 8 per mutamenti di destinazione d'uso a finalita' residenziale;
 - b.b) L. 200.000 per ogni mq. di superficie utile di calpestio per gli immobili con utilizzazione finale commerciale, direzionale o turistico-ricettiva;
 - b.c) L. 50.000 per ogni mq. di superficie utile di calpestio per gli immobili con utilizzazione finale industriale o artigianale;
 - b.d) L. 10.000 per ogni mq. di superficie utile di calpestio per gli immobili con utilizzazione finale agricola;
- c) nel caso di utilizzazione di terreni inedificati difforme dalle disposizioni contenute nel piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni da L. 1.000.0000 a L. 6.000.000.

2. Contestualmente all'applicazione della sanzione, il Sindaco, nei casi di cui alle lettere b.b), b.c), e b.d) del primo comma,

ordina sempre la cessazione dell'utilizzazione abusiva dell'immobile, disponendo che questa avvenga entro il termine massimo di un anno. Il Sindaco ordina la cessazione dell'utilizzazione abusiva anche quando sia stato effettuato il pagamento in misura ridotta della sanzione amministrativa.

3. L'accertamento e l'applicazione delle sanzioni previste dai commi precedenti e' disciplinato dalla LR 12 novembre 1993, n. 85. E' sempre ammesso il pagamento in misura ridotta ai sensi dell'art. della citata legge anche per le sanzioni proporzionali in misura pari ad un terzo della sanzione proporzionale applicabile, fermo restando l'obbligo del pagamento dei contributi di cui alle lettere a) e b) del comma 1.

ARTICOLO 10

(Certificazione di abitabilita' o di agibilita')

1. La certificazione di abitabilita' o di agibilita' delle unita' immobiliari e' necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

- a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che comportino il rilascio anche temporaneo dell'immobile da parte dei conduttori;
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.