



Data e numero di Protocollo indicati nel timbro informatico

Disposizioni operative uniformi a seguito degli incontri tra posizioni organizzative e Dirigente nel primo semestre 2022. Aggiornamento luglio 2022

La ristrutturazione edilizia come definita all'articolo 3 del DPR 380/2001 a seguito dei recenti interventi normativi (da ultimo le leggi n. 34/2022 e n. 91/2022)

Di seguito gli articoli di riferimento del DPR 380/01 e alcuni casi con l'individuazione del procedimento edilizio e sanzionatorio.

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere "c" e "d" e dell'art. 142, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'[articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente:

- a)*
- b)*

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'[articolo 10, comma 1, lettera c\)](#).

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a)

b)

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'[articolo 136 comma 1 lettere "c" e "d" e dell'art. 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.

Art. 23 (L comma 3 e 4 - R comma 1, 2, 5, 6 e 7). Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire

1. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'[articolo 10, comma 1, lettera c\)](#);

.....

Casisitica

1. interventi di ristrutturazione rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, compreso il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Procedimento edilizio

SCIA art. 22 del D.P.R. 380/2001

Procedimento sanzionatorio

Sanzione art. 37 D.P.R. 380/2001

2. interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

Procedimento edilizio

SCIA art. 22 del D.P.R. 380/2001

Procedimento sanzionatorio

Sanzione art. 37 D.P.R. 380/2001



3. interventi di ristrutturazione comportanti il ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, senza modifica di sagoma, prospetti, caratteristiche planovolumetriche e tipologiche.

Procedimento edilizio

SCIA art. 22 del D.P.R. 380/2001

Procedimento sanzionatorio

Sanzione art. 37 D.P.R. 380/2001

4. interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione, compresi in ambito paesaggistico vincolato ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera "c" e "d" del D.Lgvo 42/2004 soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Procedimento edilizio

SCIA art. 22 del D.P.R. 380/2001

Procedimento sanzionatorio

Sanzione art. 37 D.P.R. 380/2001

5. gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Procedimento edilizio

PDC ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 o Scia alternativa art. 23

Procedimento sanzionatorio

Sanzione art. 33 D.P.R. 380/2001 ovvero quella prevista dall'art. 35 del D.P.R. 380/2001 nel caso di interventi su suolo di proprietà dello Stato o di enti pubblici.

6. interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione, o il ripristino di edifici crollati o demoliti, ricompresi in ambito paesaggistico vincolato ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere "c" e "d" e dell'art. 142 del D.Lgvo 42/2004 senza vincoli di mantenimento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio.

Procedimento edilizio

PDC ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 o Scia alternativa art. 23

Procedimento sanzionatorio

Sanzione art. 33 D.P.R. 380/2001 ovvero quella prevista dall'art. 35 del D.P.R. 380/2001 nel caso di interventi su suolo di proprietà dello Stato o di enti pubblici.

7. interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici, intesa in aumento per la rigenerazione urbana (che si applica solo in casi specifici se previsto dal Piano degli Interventi).



Procedimento edilizio

PDC ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 o Scia alternativa art. 23

Procedimento sanzionatorio

Sanzione art. 33 D.P.R. 380/2001 ovvero quella prevista dall'art. 35 del D.P.R. 380/2001 nel caso di interventi su suolo di proprietà dello Stato o di enti pubblici.

8. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico sono fatte salve le previsioni del Piano Regolatore e pertanto la tipologia di procedimento da seguire è legata all'intervento consentito.

Gli interventi sono soggetti a contributo concessorio, laddove dovuto, ancorché depositati con scia art. 22 del D.P.R. 380/2001

.....

Cambio di destinazione d'uso come disciplinato dal DPR 380/2001 e articolo 42-bis della LRV 11/2004 (introdotto dall'art 5 della LRV 19/2021)

Di seguito gli articoli di riferimento del DPR 380/01 e LRV 11/2004 e alcuni casi con l'individuazione del procedimento edilizio e sanzionatorio.

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito deg

Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante D.P.R. 380/2001

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 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.



Art. 42 bis - Disciplina del mutamento della destinazione d'uso. L.R.V. 11/2004

1. Ai sensi dell'articolo 23-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, 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;
 - b) turistico-ricettiva;
 - c) produttiva e direzionale;
 - d) commerciale;
 - e) rurale.
2. Ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del medesimo decreto.
3. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 10, comma 1, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il mutamento di destinazione d'uso da una all'altra delle categorie di cui al comma 1, realizzato nel rispetto della disciplina dello strumento urbanistico:
 - a) se connesso ad opere edilizie, è soggetto al titolo edilizio richiesto per le opere;
 - b) se realizzato senza opere edilizie è soggetto a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui all'articolo 22 del decreto del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;
 - c) se realizzato senza opere edilizie, all'interno della stessa unità immobiliare e per una superficie lorda di pavimento fino a 250 mq, è soggetto a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 6-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.
4. Il mutamento della destinazione d'uso è consentito:
 - a) previo versamento del contributo relativo al costo di costruzione e alla quota degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti rispetto all'uso precedente;
 - b) a condizione che sia garantito il rispetto degli standard previsti dallo strumento urbanistico, salva la possibilità qualora non siano reperibili gli spazi per gli ulteriori eventuali standard necessari a seguito della diversa destinazione d'uso, e il comune lo consenta, di prevederne la monetizzazione. I relativi proventi sono vincolati alla realizzazione dei medesimi standard su aree idonee esistenti nelle adiacenze immediate o su aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico.

Casistica

1. Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, così come previsto dall'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001, in immobili compresi nelle **zona omogenee A con esecuzione di opere edilizie**: – **PDC art. 10 ovvero SCIA art. 23 del D.P.R. 380/2001**. L'intervento è sempre soggetto al pagamento del costo di costruzione e alla quota degli oneri di urbanizzazione in misura pari al 20% ai sensi dell'art. 82 ultimo comma della L.R.V. 61/85. Le sanzioni previste per il cambio di destinazione d'uso per questa fattispecie è quella prevista dall'**art. 33** del D.P.R. 380/2001 – Ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità – ovvero quella prevista dall'**art. 35** del D.P.R. 380/2001 nel caso di interventi su suolo di proprietà dello Stato o di enti pubblici.
2. Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, così come previsto dall'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001, in immobili compresi nelle **zona omogenee A senza esecuzione di opere edilizie**: – **PDC art. 10 ovvero SCIA art. 23 del D.P.R. 380/2001**. L'intervento è sempre soggetto al pagamento della quota degli oneri di urbanizzazione in misura pari al 20% ai sensi dell'art. 82 ultimo comma della L.R.V. 61/85. Le sanzioni previste per il cambio di destinazione d'uso per questa fattispecie è quella prevista dall'**art. 33** del D.P.R. 380/2001 – Ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità – ovvero quella prevista



dall'**art. 35** del D.P.R. 380/2001 nel caso di interventi su suolo di proprietà dello Stato o di enti pubblici.

3. Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, così come previsto dall'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001, in **tutte le Z.T.O.** esclusa Z.T.O. A con esecuzione di opere edilizie sia strutturali che non, anche solo con esecuzione di opere impiantistiche: – **SCIA art. 22 DEL d.p.r. 380/2001.** L'intervento è sempre soggetto al pagamento del costo di costruzione e alla quota degli oneri di urbanizzazione in misura pari al 20% ai sensi dell'art. 82 ultimo comma della L.R.V. 61/85. Le sanzioni previste per il cambio di destinazione d'uso per questa fattispecie è quella prevista dall'**art. 37** del D.P.R. 380/2001 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA.
4. Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, così come previsto dall'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001, in **tutte le Z.T.O.** esclusa Z.T.O. A senza esecuzione di opere: per unità immobiliari si superficie lorda di pavimento superiore a mq 250 – **SCIA art. 22 del D.P.R. 380/2001.** L'intervento è sempre soggetto al pagamento della quota degli oneri di urbanizzazione in misura pari al 20% ai sensi dell'art. 82 ultimo comma della L.R.V. 61/85. Le sanzioni previste per il cambio di destinazione d'uso per questa fattispecie è quella prevista dall'**art. 37** del D.P.R. 380/2001 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA.
5. Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, così come previsto dall'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001, in **tutte le Z.T.O.** esclusa Z.T.O. A senza esecuzione di opere: per unità immobiliari si superficie lorda di pavimento inferiore a mq 250 – **CILA art. 6 bis del D.P.R. 380/2001.** L'intervento è sempre soggetto al pagamento della quota degli oneri di urbanizzazione in misura pari al 20% ai sensi dell'art. 82 ultimo comma della L.R.V. 61/85. Le sanzioni previste per il cambio di destinazione d'uso per questa fattispecie è quella prevista dall'**art. 6 bis comma 5** del D.P.R. 380/2001 – Interventi eseguiti in assenza di comunicazione asseverata.
6. Cambio d'uso tra categorie urbanisticamente omogenee (es cambio di utilizzo da magazzino commerciale a negozio) in **tutte le Z.T.O.** se connesso ad opere edilizie è soggetto al titolo edilizio richiesto per le opere. Pertanto se sono previsti interventi strutturali il titolo edilizio sarà una SCIA ai sensi dell'art. 22 se non sono previsti interventi strutturali può essere sufficiente la CILA. Il passaggio tra la destinazione produttiva e direzionale essendo inquadrata nella stessa categoria funzionale dalla normativa vigente, non costituisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ma è soggetta al pagamento del contributo di costruzione eventualmente dovuto.

Si evidenzia che il cambio di destinazione d'uso può prevedere, anche tra categorie omogenee ed in assenza di opere, l'adeguamento alla normativa antisismica per cambio della destinazione d'uso della costruzione o di parti di essa con variazione significativa dei carichi variabili e/o passaggio ad una classe d'uso superiore.

Il cambio di destinazione d'uso deve sempre avvenire nel rispetto della disciplina urbanistica vigente e senza elusione o deroga alle altre disposizioni che possano incidere sul corretto uso del territorio.

.....

Si invitano i responsabili a organizzare incontri con i colleghi al fine di condividere ed esemplificare le varie casistiche e raccogliere gli eventuali suggerimenti o modifiche che si rendessero necessarie dall'approfondimento delle tematiche esposte.

Il Dirigente*
Arch. Emanuele Paolo Ferronato

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informativo viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 82 del 07/03/2005.

