

 ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA	<b>Ordine degli Architetti PPC di Roma e Provincia</b>	
	<b>PROGRAMMA E CALENDARIO DEL CORSO</b>	Pag. 1 di 1

<b>Titolo del corso</b>	<b>Il cambio di destinazione d'uso / ONLINE</b>	<b>Codice Corso</b>	<b>ARRM2127</b>
<b>Periodo di svolgimento</b>	Dal 2 al 16 luglio 2020	<b>Giorno</b>	Giovedì
		<b>Orario</b>	14.30-18.30
<b>Sede</b>	Online tramite la piattaforma GoToWebinar		
<b>Direttore Scientifico</b>	Alberto Giampaoli, C.T.F. OAR - Professione		
<b>Tutor</b>	Nives Barranca, Formazione OAR		

<b>Data</b>	<b>Tempi h</b>	<b>Argomento</b>	<b>Docente</b>
Giovedì 2 luglio 2020	4	Cambio di destinazione d'uso: quando è consentito e quale procedimento edilizio e necessario; Destinazione urbanistica e categorie catastali (differenze e conseguenze); Cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante; Titolo abilitativo per realizzare il cambio della destinazione d'uso; Cambio d'uso con opere e senza opere; In caso di assenza di titolo: aspetti e conseguenze (accertamento di conformità e condono edilizio); Eliminazione delle barriere architettoniche; Calcolo della densità urbana; Recupero sottotetti (L.R. 13/2009, come mod. dalla Legge 7/2017); Utilizzo di vani non commerciali per l'impresa; Introduzione di nuovi usi e funzioni (all'interno dell'unità immobiliare inferiore al 25% e 250 mq. della SUL dell'unità immobiliare).	Ing. Roberto Caporossi
Giovedì 9 luglio 2020	2	Legge sulla Rigenerazione Urbana L.R. n 7 del 18.07.2017 cambio di destinazione d'uso sua applicabilità. Eliminazione delle barriere architettoniche.	Ing. Roberto Caporossi

 ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA	<b>Ordine degli Architetti PPC di Roma e Provincia</b>	
	<b>PROGRAMMA E CALENDARIO DEL CORSO</b>	Pag. 2 di 1

	2	<p>Esempio pratico delle diverse modalità per il cambio di destinazione d'uso degli immobili (circolare esplicativa di Roma Capitale Prot. 191432 del 14 novembre 2017): MdU1.1; MdU1.2; MdU2.1; MdU2.2; MdU2.3;</p> <p>Aspetti Igienico sanitari per cambi d'uso richiesta autorizzazione ASL RM2 Servizio Interzonale P.A.A.P, Deroga locali Seminterrati D.Lgs 81/08 ; Servizio S.P.rea.S.A.L.</p>	Arch. Franco Romano
--	---	---	------------------------

Giovedì 16 luglio 2020	4	<p>Lineamenti generali, analisi disciplina di settore (statale e regionale);</p> <p>Analisi giurisprudenziale;</p> <p>Breve sintesi amministrativo e penale;</p> <p>Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli immobili (circolare esplicativa di Roma Capitale Prot. 191432 del 14 novembre 2017);</p> <p>Prassi circolari esplicative;</p> <p>Procedure di autotutela;</p> <p>Profili penali nel cambio di destinazione d'uso.</p> <p style="text-align: center;"><u>Verifica finale dell'apprendimento</u></p>	Avv. Livio Lavitola contributo dell'avvocato penalista Mauro Gioventù
---------------------------	---	---	--

### Il cambio di destinazione d'uso

Il corso prenderà in esame il cambio di destinazione d'uso di immobili (mutamento di destinazione d'uso MdU) dopo il D. lgs. 222/2016 e la Legge n.96/2017, con o senza opere. Quando si tratta di MdU urbanisticamente rilevanti e non, cioè quando il cambio di destinazione d'uso avviene tra immobili da una all'altra delle cinque categorie generali, individuate dalle norme correnti. Prenderà in esame quando è possibile fare un cambio di destinazione d'uso, quale titolo occorra presentare e quando l'intervento risulta essere oneroso. Il tutto alla luce delle più recente giurisprudenza. Inoltre ci sarà una visione degli aspetti igienico-sanitari e un esempio pratico degli adempimenti per il cambio di destinazione d'uso.

#### **Avv. Livio Lavitola**

Il cambio di destinazione d'uso rappresenta un argomento particolarmente rilevante nell'ambito della pianificazione comunale.

La giurisprudenza amministrativa ha fornito nel tempo spunti interessanti sulle problematiche correlate agli interventi di mutamento d'uso cosiddetti rilevanti anche con riferimento alle misure – provvedimenti sanzionatori che la PA può porre in essere in base al testo unico dell'edilizia ed alla disciplina regionale. Sarà pertanto fornito un panorama - casistica sia giurisprudenziale sia inerente la prassi amministrativa (esame PRG di Roma Capitale, provvedimenti amministrativi anche con riferimento alle procedure di autotutela di cui alla legge n. 241/1990).

#### **Inq. Roberto Caporossi**

 <p>ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DI ROMA E PROVINCIA</p>	<p><b>Ordine degli Architetti PPC di Roma e Provincia</b></p> <p><b>PROGRAMMA E CALENDARIO DEL CORSO</b></p>	<p>Pag. 3 di 1</p>
--	--	--------------------

Il cambio destinazione d'uso consente di modificare la funzione alla quale l'unità immobiliare è adibita. Ciò comporta una serie di verifiche che pongono in rapporto la nuova destinazione con il regolamento edilizio, il PRG, il regime autorizzativo.

Quindi non esistono regole valide in tutto il Paese. Inoltre potrebbe essere il caso di effettuare dei lavori per modificare la struttura della costruzione per renderla adatta al cambio di destinazione.

In tal caso si entra in rapporto con altre normative di settore, vuoi il RR 14/2016 o il contenimento energetico. Il decreto Sblocca Italia, il n° 133 del 12 settembre 2014, ha dettato procedure per i cambi di destinazione urbanisticamente rilevanti. Sono state definite quattro categorie: residenziale e turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, rurale e commerciale. I cambi riguardano il passaggio tra le diverse categorie, con o senza il bisogno di lavori.

Dal punto di vista catastale, mentre si ottiene il titolo autorizzativo ed eventualmente ad effettuare opere edilizie, occorre la presentazione di cambio d'uso catastale all'ex ufficio dell'Agenzia del Territorio perché ciò comporta anche una variazione delle imposte come IMU, TASI e TARI. Inoltre, prima di usare l'edificio come nuova destinazione, occorrerà avere il Certificato di Agibilità dal Comune, fornendo anche i permessi, la dichiarazione di variazione catastale ed eventuale altra documentazione.

Ma come ogni costruzione vuole solide fondazioni così ogni intervento edilizio deve basarsi sulla legittimità edilizia e urbanistica dell'immobile

### **Arch. Franco Romano**

Esempi pratici nelle diverse disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli immobili (circolare esplicativa di Roma Capitale Prot. 191432 del 14 novembre 2017): MdU all'interno della stessa categoria senza opere o con opere di manutenzione straordinaria o di risanamento conservativo; MdU all'interno della stessa categoria generale ma connessi ad opere strutturali; MdU rilevante, quindi tra diverse categorie generali, con opere di risanamento conservativo pesante strutturale.

MdU rilevante in tutte le zone tranne le A con o senza opere di RE leggera; MdU Rilevante in zona A, con o senza opere di RE pesante in alternativa al permesso di costruire.

Monetizzazione degli standard urbanistici non reperiti; Calcolo oneri e costo di costruzione.

Aspetti Igienico sanitari per cambi d'uso: esame progetto presso ASL RM2 Servizio Interzonale P.A.A.P, lavori già eseguiti: Deroga locali Seminterrati. D.Lgs 81/08 Servizio S.P.rea.S.A.L per attività diverse da abitazione.