

Prot. n. 346371
Ancona 6 giugno 2011

OGGETTO: Quesiti in merito al frazionamento di unità immobiliari e al cambio di destinazione d'uso.

Il Comune pone dei quesiti sul frazionamento di unità immobiliari e sul cambio di destinazione d'uso delle stesse, eseguiti senza esecuzione di opere edilizie o tramite interventi riconducibili ad attività di manutenzione straordinaria, in ordine ai quali si osserva quanto segue.

L'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dall'art. 1 del D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301, stabilisce che per "interventi di ristrutturazione edilizia" si intendono quelli "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 anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".

In proposito si veda anche l'art. 11, comma 3, del Regolamento Edilizio Tipo della Regione, circa le "opere" che rientrano fra gli "interventi di ristrutturazione edilizia", norma che rimane attuale anche alla luce di quanto stabilito dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, il quale sostanzialmente ribadisce quanto già disposto dall'art. 31, lett. d) della legge n. 457/1978.

Il frazionamento di unità immobiliari o il cambio di destinazione d'uso delle stesse effettuati senza opere edilizie non possono perciò mai essere ricompresi fra gli interventi di "ristrutturazione edilizia", mancando appunto l'esecuzione di opere edilizie.

La Regione Marche non ha emanato norme che assoggettano al rilascio di titolo abilitativo edilizio e al pagamento del contributo di costruzione le modifiche di destinazione d'uso degli edifici o il frazionamento di unità immobiliari effettuati senza opere edilizie e pertanto tali interventi debbono considerarsi liberi ed esenti dal pagamento del predetto contributo (in materia si veda: Cons.Stato, sez V, 10.3.1999 n. 231, in Rass.Cons.Stato 1999,I, 389; Cons.Stato, sez. V, 14.5.2003 n. 2586, in Rass.Cons.Stato 2003,I, 1129; Cons.Stato, sez. II, 5.11.2003 n. 2199/2002, in Rass.Cons.Stato 2004,II,444 e segg.).

Su questioni analoghe a quelle poste con la richiesta di parere di cui all'oggetto, il Servizio legislativo e Affari istituzionali della Giunta regionale ha espresso dei pareri - in data [6.8.1990, prot. n. 180](#); in data [28.6.1988, prot. n. 161](#); in data [4.2.1986, prot. n. 298](#) - che si allegano in copia ed ai quali si rimanda in quanto tutt'ora attuali, fatta eccezione per alcuni dei riferimenti normativi che vanno aggiornati alle corrispondenti norme oggi in vigore.

Si fa infine notare che il permesso di costruire (già concessione edilizia) e la Denuncia di inizio attività (già autorizzazione edilizia) sono connesse al tipo di intervento che si intende eseguire (vedi artt. 10 e 22 del D.P.R. n. 380/2001) e che l'art. 5, comma 1, lett b) del recente D.L. 13 maggio 2011, n. 70, dispone la "estensione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) agli interventi edilizi precedentemente compiuti con denuncia di inizio attività (DIA)".

Si allegano:

- copia del parere [prot. 180 del 6.8.1990](#), ad oggetto “Mutamento di destinazione d’uso”;
- copia del parere [prot. 161 del 28.6.1988](#), ad oggetto “Mutamento delle destinazioni d’uso”;
- copia del parere [prot. 298 del 4.2.1986](#), ad oggetto “Quesito circa suddivisione interna in piccole unità immobiliari dei capannoni siti in zona industriale”.