



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA QUARTU SANT'ALENI

Servizio Edilizia Privata

FAQ – APPROFONDIMENTI INERENTI I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

1. Definizione di destinazione d'uso

La destinazione d'uso di un immobile riguarda la funzione che questo è destinato a svolgere ed è un elemento avente riflessi diretti sulla pianificazione territoriale e sul carico urbanistico.

2. Come si determina la destinazione d'uso

La destinazione d'uso ufficiale di un immobile è quella risultante dai documenti urbanistici relativi allo stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 (permesso di costruire, SCIA, certificato catastale, ecc.). **Se in un immobile coesistono più destinazioni, la destinazione d'uso dell'intera unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile** (art. 11, comma 1-ter, L.R. n. 23/1985).

3. Cosa si intende per "mutamento di destinazione d'uso"

Si definisce mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare ogni forma di utilizzo diversa da quella originaria (art. 11, comma 1-quater, LR 23/1985), anche senza l'esecuzione di opere edilizie. Esempio: trasformare un magazzino (artigianale) in un ufficio (direzionale), anche solo arredandolo diversamente.

4. Categorie funzionali

La L.R. n. 23/1985, all'art. 11, comma 1, ne individua cinque:

- a. Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b. Turistico-ricettiva;
- c. Artigianale e industriale;
- d. Direzionale, commerciale e socio-sanitaria;
- e. Agricolo-zootecnica. (art. 11, comma 1, LR 23/1985).

Ogni immobile appartiene ad una di queste categorie, che ne definisce la destinazione d'uso principale.

Sono definite, in riferimento a ciascuna categoria funzionale urbanisticamente rilevante, le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenziale, compresi i servizi strettamente connessi alla residenza
 1. RES_01 Abitazioni;
 2. RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & Breakfast, Residence, Boat & Breakfast, Domos, Case e appartamenti per le vacanze (CAV));
 3. RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) Turistico-ricettive
 1. TR_01 Strutture ricettive alberghiere;
 2. TR_02 Strutture ricettive extralberghiere (Case per ferie, Ostelli per la gioventù);
 3. TR_03 Fabbricati per punti di ristoro;



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA QUARTU SANT'ALENI

Servizio Edilizia Privata

c) Artigianale e industriale

1. AI_01 Attività produttive di beni;
2. AI_02 Industria;
3. AI_03 Depositi e magazzini, indipendenti da altre destinazioni d'uso;

d) direzionale, commerciale e socio-sanitaria;

1. DIR_01 Uffici in genere;
2. DIR_02 Attività produttive di servizi;
3. DIR_03 Strutture per istruzione primaria, secondaria e università;
4. DIR_04 Strutture militari e penitenziarie;
5. DIR_05 Strutture di culto, religiose e di sepoltura;
6. DIR_06 Attrezzature e strutture per la cultura e congressuali;
7. DIR_07 Attrezzature e strutture per il tempo libero e per lo spettacolo, quali cinema, discoteche, teatri, ecc;
8. DIR_08 Attrezzature e strutture per lo sport, quali palestre, campi sportivi, ecc;
9. DIR_09 Attrezzature e strutture per la mobilità;
10. COMM_01 Medie strutture di Vendita;
11. COMM_02 Grandi strutture di Vendita;
12. COMM_03 Centri commerciali;
13. COMM_04 Parcheggi/autorimesse a fini di lucro;
14. SS_01 Attrezzature socio-sanitarie per persone e/o animali (ospedali, case di cura, ecc);
15. SS_02 Ambulatori e poliambulatori e centri sanitari specializzati per persone e/o animali;
16. SS_03 Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale;

e) Agricolo-zootecnica

1. AZ_01 Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola / zootecnica / silvicoltura / acquacoltura / itticultura;
2. AZ_02 Strutture e impianti produttivi agro-alimentari;
3. AZ_03 Strutture agrituristiche;

Nel caso in cui alcune destinazioni non fossero state previste si procede per analogia (art.4 del D.P.G. Reg. n. 79 del 09/08/2018).

5. Tipologie di cambio di destinazione d'uso

Il cambio di destinazione d'uso è un processo complesso che richiede la gestione coordinata di aspetti urbanistici, strutturali, energetici ed impiantistici. È possibile distinguere:

- il **mutamento di destinazione d'uso "rilevante" ai fini urbanistici**, definibile come ogni forma di utilizzo di un'unità immobiliare diversa da quella originaria che comporti il passaggio ad una **diversa categoria funzionale urbanisticamente rilevante**, anche senza l'esecuzione di opere edilizie. Questo tipo di variazione ha un impatto sul carico urbanistico e richiede un titolo edilizio, generalmente una SCIA ordinaria, a seconda degli interventi previsti.



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA QUARTU SANT'ALENI

Servizio Edilizia Privata

- Il **mutamento di destinazione d'uso "non rilevante" ai fini urbanistici**, definibile come ogni forma di utilizzo di un'unità immobiliare diversa da quella originaria e tale da comportare, all'interno della **stessa categoria funzionale**, l'assegnazione dell'unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dal PUC (es. da civile abitazione a servizi strettamente connessi alla residenza o a strutture ricettive extralberghiere). Tale mutamento è soggetto a comunicazione al SUAPE (CILA), salvo per i piani attuativi per i quali è necessaria la SCIA.

Ogni categoria funzionale ha il medesimo carico urbanistico. Le NTA del PUC individuano le categorie funzionali urbanisticamente rilevanti compatibili con ciascuna zona omogenea e prevedono per ognuna le destinazioni d'uso ammissibili.

6. Servizi connessi alla residenza

L'articolo 11, comma 1, della L.R. n. 23/1985 ha inserito all'interno della categoria funzionale urbanisticamente rilevante "residenziale", anche i cosiddetti "servizi strettamente connessi alla residenza", per cui la categoria funzionale urbanisticamente rilevante "residenziale" comprende sia la destinazione d'uso tipicamente "abitativa" sia i servizi privati di supporto alla stessa, nonché le strutture ricettive extralberghiere.

Si precisa che, sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari destinati a garantire la qualità dell'abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione unicamente gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, e all'interno dei centri rurali (ossia nelle zone urbanistiche tipicamente residenziali previste dal D.A. n. 2266/U del 1983), destinati a:

- studi professionali, di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
- attività commerciali aventi superficie non superiore al doppio della superficie degli esercizi di vicinato definita dall'articolo 4 della legge regionale 18 maggio 2006, n. 5 (Disciplina generale delle attività commerciali), e pertanto aventi superficie di vendita non superiore a 300 mq nei comuni con popolazione residente sino a 10.000 abitanti e a 500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti o ricompresi nella città metropolitana;
- attività artigianali e socio-sanitarie, compresi ambulatori per persone e/o animali, di superficie utile netta non superiore a 500 mq;
- attività di ristorazione e uffici in genere di superficie utile netta non superiore a 400 mq;
- attività turistico-ricettiva classificabile "alberghiera" ai sensi delle vigenti norme sul turismo, avente superficie utile netta (comprensiva di tutti gli ambienti costituenti l'attività, quali posti letto, servizi igienici, spazi per la preparazione e il consumo dei cibi, spazi di relazione e spazi comuni) non superiore a 500 mq.

I limiti dimensionali sopra riportati sono così definiti dall'art. 5, comma 1, del Decreto del Presidente della Giunta Reg. n. 79 del 09/08/2018. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita dai piani urbanistici.

Nei nuovi piani di zona (zone "C"), almeno il 5% del volume totale deve essere destinato a questi servizi.

7. Modifiche nelle zone di espansione (zone "C")

Nelle zone C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentito cambiare la destinazione dei volumi destinati ai servizi connessi alla residenza, **previa approvazione del Consiglio comunale e fino al raggiungimento del limite minimo pari al 5% del volume totale previsto dal piano** (nel rispetto dell'art. 11, comma 2, L.R. 23/1985). È possibile convertire i



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA QUARTU SANT'ALENI

Servizio Edilizia Privata

volumi destinati da servizi connessi alla residenza in volumetrie residenziali, a condizione che le unità abitative così realizzate o da realizzare siano utilizzate da soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30/12/1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa), o dalla L.R. 5/03/2008, n. 3 (Legge finanziaria 2008) in materia di edilizia agevolata. **La modifica è una variante non sostanziale del piano attuativo, ma richiede l'assenso di tutti i proprietari coinvolti, e deve essere curata e conclusa con delibera Consiliare prima della trasmissione della pratica SUAPE di cambio di destinazione d'uso.**

In merito ai cambi di destinazione d'uso da effettuarsi all'interno di piani attuativi, si precisa che, al momento della loro approvazione, tali strumenti hanno stabilito specifiche condizioni di realizzazione, suddividendo in modo rigoroso le volumetrie destinate a uso residenziale da quelle riservate ai servizi connessi alla residenza. Pertanto, una simile trasformazione risulta vincolata dalle puntuali previsioni contenute nella convenzione di lottizzazione, la quale, avendo natura contrattuale, **non può essere derogata se non mediante una nuova manifestazione di consenso da parte di tutti i lottizzanti.**

8. Mutamento di destinazione d'uso con opere e senza opere, titoli edilizi richiesti

Il cambio di destinazione d'uso implica, a seconda dei casi, l'ottenimento di un titolo abilitativo e l'aggiornamento della categoria catastale e dell'agibilità (art. 24, D.P.R.380/2001). È un'operazione che deve essere eseguita nel rispetto delle norme urbanistiche, edilizie e catastali, e può essere accompagnata da opere o non necessitare di alcun tipo di intervento. Di conseguenza, le procedure da seguire variano in base al tipo di modifiche da effettuare e alla normativa locale.

Salvo esplicite esclusioni previste nelle norme tecniche di attuazione comunali, è possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso non rilevante urbanisticamente, attraverso una semplice comunicazione al SUAPE (una CILA – Comunicazione di inizio lavori asseverata).

Nei casi, invece, di modifica di destinazione d'uso comportante il passaggio da una categoria funzionale urbanisticamente rilevante ad un'altra, dovendosi verificare la compatibilità della modifica con la destinazione di zona urbanistica e con le dotazioni di standard urbanistici, sarà necessaria una SCIA.

Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 11, comma 10, della L.R. n° 23/1985, *il mutamento di destinazione d'uso con opere è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connesso.*

Esempio: il mutamento di destinazione d'uso, all'interno della stessa categoria funzionale, da attività commerciale (RES_03 Servizi strettamente connessi alla residenza) a residenza (RES_01 Abitazioni) comporta, nella maggior parte dei casi, l'esecuzione di interventi che incidono sui parametri di igiene e salubrità degli ambienti (superfici, rapporti aeroilluminanti, aerazione, cucine, bagni ecc. – D.M. Sanità 5 luglio 1975) oltre alla modifica o nuova realizzazione di impianti. È necessario dunque presentare una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA, art. 10-bis della L.R. n° 23/1985) in luogo di una comunicazione di inizio lavori asseverata. Il cambio deve essere eseguito nel rispetto degli strumenti urbanistici, del regolamento edilizio e della normativa urbanistico edilizia vigente.

Tabella riepilogativa titoli edilizi

TIPOLOGIA	PROCEDURA
Mutamento senza opere nella stessa categoria funzionale	CILA
Mutamento con opere nella stessa categoria funzionale	SCIA ordinaria
Mutamento con opere tra diverse categorie funzionali	Titolo abilitativo in base ai lavori da eseguire (non meno di



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA QUARTU SANT'ALENI

Servizio Edilizia Privata

	SCIA ordinaria)
Mutamento senza opere tra diverse categorie funzionali	SCIA ordinaria

9. Eccezioni e casi particolari

È possibile cambiare destinazione d'uso anche per edifici storici o di valore culturale, se il Consiglio Comunale lo ritiene compatibile con la zona. In questo caso, il richiedente paga oneri doppi. Nei centri storici (zona A), per favorire il recupero, è sempre consentito il passaggio tra residenziale e turistico-ricettivo (art. 11, comma 11, L.R. 23/1985).

10. Costi di costruzione e oneri di urbanizzazione

Le modifiche della destinazione d'uso con o senza esecuzione di opere, comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo ottenuto dal prodotto tra la cubatura della parte di immobile interessata e la tariffa corrispondente alla nuova destinazione risultante.

Va precisato che, il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici, non comporta il pagamento della quota parte del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione, ai sensi del D.P.G. Reg. n° 79 del 2018, art. 6, comma 4, lettera b).

Tale esclusione risulta applicabile esclusivamente alla quota parte del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, poiché la norma non fornisce indicazioni in merito ad un'eventuale esclusione della quota parte riferita al costo di costruzione. Tale contributo è dunque dovuto ed è pertanto necessario procedere al calcolo del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001.

L'importo finale dovuto sarà ottenuto applicando, al costo di costruzione normalmente calcolato attraverso le tabelle parametriche, il coefficiente di riduzione riportato nella Tabella A del Decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica. n. 70/1978.

Il costo di costruzione non è dovuto nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso avvenga da un'attività artigianale ad un'attività industriale e viceversa, in quanto la sua corresponsione non è prevista sin dal principio (si veda l'art. 19 del DPR 380/2001).



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA QUARTU SANT'ALENI

Servizio Edilizia Privata

20-2-1978 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - Parti I e II - N. 7 - 341

ALLEGATO a)

TABELLA A - Tabella parametrica relativa al tipo e alle caratteristiche dell'intervento.

TIPO DI INTERVENTO	CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	Coefficiente
Ristrutturazione e restauro senza modifica di destinazione d'uso	Senza aumento di volume e di superficie utile di calpestio, convenzionata	0.10
	Idem come sopra ma non convenzionata	0.20/0.50
Ampliamento senza modifica di destinazione d'uso	Residenze unifamiliari con ampliamento > 20% del volume preesistente, per la quota eccedente il 20% (1)	1.00
	Attività non residenziali, non moleste ed inquinanti e consentite dallo strumento urbanistico vigente, purché contenuto entro il limite del 30% del volume preesistente	0.40
Modifica di destinazione d'uso	Zone A B	0.10
	Da qualsiasi destinazione d'uso a residenziale	0.30
	Zone D E F G	1.00
	Da altre destinazioni a destinazioni specifiche di zona (2)	0.10
	Da destinazioni specifiche di zona ad altre destinazioni purché consentite dalla normativa vigente (2)	1.00
Nuove costruzioni	Per le attività artigianali di categoria A, commerciali al dettaglio di generi di prima necessità, per attività connesse con l'agricoltura svolte da agricoltori a titolo principale in zone non agricole, per i primi mc. 200 La restante volumetria va computata applicando l'intero coefficiente	0.10
	Per tutti gli altri interventi	1.00

(1) Nel caso in cui l'ampliamento, pur contenuto entro il limite del 20%, sia destinato, anche solo parzialmente, alla realizzazione di altre unità abitative indipendenti, si applica il parametro fissato per le nuove costruzioni a tutto il volume interessato dall'ampliamento.

(2) Destinazioni specifiche di zona

- Zone A B Residenze
 - Piccole attività artigianali non moleste ed inquinanti
 - Negozi di prima necessità
 - Attrezzature ricettive
- Zona C Vedi strumenti urbanistici comunali
- Zona D Attività industriali
 - Attività artigianali
- Zona E Attività agricole
 - Attività particolari di cui al D.P.G.R. 1.8.1977, n. 9743-271
- Zona F Attrezzature ricettive e pararicettive
 - Residenze stagionali
 - Attività artigianali cat. A
 - Negozi di prima necessità
- Zona G Attività consentite dal D.P.G.R. 1.8.1977, n. 9743-271



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA QUARTU SANT'ALENI

Servizio Edilizia Privata

Esempio: cambio di destinazione d'uso da commerciale (S.s.c.r.) a residenziale in zona B (non rilevante). Per calcolare il costo di costruzione sarà necessario usare le tabelle parametriche per la determinazione del costo di costruzione (D.M.LL.PP. 10/05/1978, n. 801) ed eseguire il calcolo come lo si farebbe normalmente in caso di nuova costruzione (in questo caso di una residenza), usando gli importi previsti dalla Determinazione del Dirigente n. 1357 del 17/11/2021. Al risultato ottenuto andrà poi applicato il coefficiente di riduzione riportato nella tabella di cui sopra che, per un cambio di destinazione d'uso da qualsiasi destinazione d'uso a residenziale, in zona B, corrisponde a "0,10".

Altri esempi relativi al coefficiente di riduzione da applicare :

CASO 1: Ho un immobile situato in zona D, destinato ad uffici e ricadente dunque all'interno della categoria funzionale direzionale, commerciale e socio-sanitaria. Si vuole cambiare la destinazione d'uso ad attività artigianale, ricadente all'interno della categoria funzionale artigianale e industriale. Poniamo il caso che sia ammissibile fare tale modifica, quale coefficiente di riduzione andrà applicato?

Lo "0.10", in quanto la tabella sopra riportata indica che tale è il coefficiente da applicare nei casi di cambio di destinazione d'uso da altre destinazioni a destinazioni specifiche di zona (per le zone D le attività artigianali sono previste – vedi punto (2) della tabella, evidenziato dal riquadro blu).

Se viceversa, volessi passare da un'attività artigianale ad uffici in genere, sempre in zona D, allora il coefficiente di riduzione sarà uguale a "1", poiché rientra tra i cambi d'uso da destinazioni specifiche di zona ad altre destinazioni purché consentite dalla normativa vigente.

CASO 2: Ho un immobile situato in zona F, destinato a struttura ricettiva alberghiera (categoria funzionale: turistico ricettiva). Si vuole cambiare la destinazione d'uso a struttura socio-sanitaria (categoria funzionale: direzionale, commerciale e socio-sanitaria). Poniamo il caso che sia ammissibile fare tale modifica, quale coefficiente di riduzione andrà applicato?

Il coefficiente sarebbe uguale a "1", in quanto sto passando da una destinazione specifica di zona ad altre destinazioni purché consentite dalla normativa vigente (per le zone F sono previste le attrezzature ricettive e pararicettive – vedi punto (2) della tabella, evidenziato dal riquadro blu).

Diversamente accadrebbe se facessi un mutamento di destinazione d'uso da struttura socio-sanitaria a struttura ricettiva alberghiera, sempre in zona D. Le strutture sociali non rientrano tra le destinazioni specifiche delle zone F, pertanto si parla di cambio di destinazione d'uso da altre destinazioni a destinazioni specifiche di zona, il cui coefficiente di riduzione è pari a "0.10".

CASO 3: Nei casi in cui il cambio avvenga da destinazioni specifiche di zona ad altre destinazioni specifiche di zona (es: da negozi di prima necessità ad attrezzature ricettive, in zona B), il coefficiente di riduzione è pari a "0.10".

11. Dotazione di parcheggi

Il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non richiede gli spazi per parcheggio previsti dall'art. 15-quater, comma 1, della L.R. n. 23/1985 e ss.mm.ii. (Art. 6, comma 4, lettera a, Decreto del Presidente della Giunta Reg. n. 79 del 09/08/2018).

12. Zone E - agricole e limitazioni per il cambio a residenziale

Per quanto riguarda le **zone agricole** trova applicazione l'art. 83 delle NTA del PPR, che costituisce norma di salvaguardia fino all'adeguamento dello strumento urbanistico comunale al PPR, estesa a tutto il territorio agricolo ricadente negli ambiti di paesaggio costiero, a prescindere dal fatto che l'area sia (o meno) vincolata paesaggisticamente.



COMUNE DI QUARTU SANT'ELENA QUARTU SANT'ALENI

Servizio Edilizia Privata

Tanto più che l'articolo 30 della L.R. n. 18 del 17 giugno 2025, "Interpretazione autentica", stabilisce che le previsioni del piano paesaggistico regionale prevalgono sulle disposizioni previste dal comma 1, dell'art. 26 della L.R. n. 8 del 2015, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio", e successive modifiche ed integrazioni.

13. Sanzioni

Le variazioni di destinazione d'uso eseguite in assenza di titolo edilizio prevedono una sanzione pecuniaria pari ad almeno 500 € o pari agli oneri dovuti in misura doppia (art. 11, comma 13 e 13-bis, L.R. 23/1985) .

14. Normativa di riferimento

- Regionale
 - Legge Regionale n. 23/1985 (art. 11, 15-quater)
 - Decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica. n. 70/1978.
 - Decreto del Presidente della Giunta Reg. n. 79 del 09/08/2018 – Direttiva riportante la "specificazione dei dati dimensionali" in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell'entrata in vigore dell'art. 11, comma 2, della L.R. n. 23/1985 e ss.mm.ii.
 - Norme di attuazione del PUC vigente.