

VARIAZIONI CATASTALI

Occorre eseguire la variazione al Catasto Edilizio Urbano o al Catasto Terreni per ogni intervento che comporti la modifica della distribuzione degli spazi interni, della destinazione d'uso, della sagoma dell'edificio, nonché dei confini particellari.

La variazione catastale è obbligatoria, deve essere presentata entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori.

Le più comuni variazioni catastali sono le seguenti:

- **ampliamento o modifica** di unità immobiliare per ristrutturazione edilizia;
- **cambio di destinazione d'uso** dei locali: quando l'edificio o una porzione di esso viene destinato ad altro uso, anche senza modifiche dei locali o degli impianti: ad esempio da abitazione a laboratorio o a ufficio, da ufficio a negozio, da magazzino ad officina, da box garage a magazzino, da deposito a negozio;
- **modifica degli spazi interni** per lavori di ristrutturazione che prevedono lo spostamento o l'eliminazione di muri divisorii interni alla casa senza modificarne la destinazione d'uso, formazione di un locale in più, eliminazione dell'ingresso;
- **frazionamenti** per trasferimento di diritti, quando è necessario dividere l'unità immobiliare in più parti: ad esempio nel caso di una villetta a due piani fuori terra che venga ristrutturata per ricavare al piano terreno una attività commerciale aperta al pubblico ed al piano primo si mantenga l'abitazione. Oppure: lo scorporo della cantina dall'alloggio per poterla vendere separatamente, acquisto di una cantina o box, garages, posti auto;
- **fusioni** di due o più unità immobiliari: fusione di due alloggi, di capannoni adiacenti acquistati da un'unica ditta che li utilizza per un'unica attività;
- **divisione di unità immobiliare:** ad esempio divisione di un negozio in due attività distinte.

La pratica di variazione fa parte di quei documenti e certificazioni indispensabili per l'ottenimento del certificato di agibilità dell'immobile.