

Comune di Rieti  
Settore IV – Pianificazione e gestione del  
territorio – Ufficio Piani attuativi di iniziativa  
pubblica  
protocollo@pec.comune.rieti.it

e p.c., Area Legislativa e Conferenze di servizi

**OGGETTO: Parere in merito alla nozione di “edificio produttivo” di cui all’art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con riferimento ad immobili risalenti di cui non si dispone di precedenti edilizi documentali – Comune di Rieti.**

Il Comune di Rieti ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla nozione di “edificio produttivo” contenuta nell’art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con riferimento ad edifici dei quali, in quanto risalenti, non si dispone di titoli edilizi.

In proposito, il Comune rappresenta la situazione di un “antico complesso industriale ex zuccherificio”, realizzato da almeno settanta anni e dismesso da più di quaranta, del quale non sussistono agli atti titoli edilizi che ne indichino la destinazione d’uso licenziata dall’amministrazione, ma di cui è indiscussa la natura originaria di complesso produttivo.

Chiede pertanto il Comune se in tale ipotesi debba farsi riferimento, nell’applicazione dell’art. 6 della l.r. 7/2017, alla premialità del 20% o a quella del 10%, prevista specificamente per gli edifici produttivi.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

L’art. 6, comma 1, della l.r. 7/2017 prevede che *“Per le finalità di cui all’articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l’incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta”*. La norma, quindi, specificamente ed espressamente per i soli “edifici produttivi” ammette un incremento massimo pari al 10 per cento della superficie coperta, mentre per gli edifici aventi altre destinazioni consente che il volume o la superficie lorda possano essere aumentati fino al 20 per cento.

Sulla nozione di “edificio produttivo” sono già state formulate alcune considerazioni con il parere reso al Comune di Fondi prot. 707306 del 09.09.2019; la questione sottoposta con il quesito

in esame riguarda tuttavia un profilo differente, il quale attiene, a ben vedere, più che alla nozione in sé di edificio produttivo, alle modalità con la quali accertare la sussistenza di tale requisito in relazione ad edifici di risalente edificazione per i quali non siano rinvenibili titoli abilitativi rilasciati.

A tal fine soccorre il disposto dell'art. 9bis, comma 1-bis, del d.P.R. 380/2001, recentemente aggiunto dal d.l. 76/2020 convertito dalla legge 120/2020, il quale prevede che *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”*.

Per quanto di interesse, la previsione stabilisce, ai fini della determinazione dello stato legittimo, che per gli immobili antecedenti alle disposizioni sui titoli abilitativi è possibile fare riferimento alle informazioni catastali o ad altri documenti probanti. Tale previsione in merito allo stato legittimo di un immobile può dunque essere utilizzata anche ai fini di cui all'art. 6 della l.r. 7/2017 per individuare la natura di edificio produttivo; nel caso in questione, pertanto, laddove la funzione produttiva, sebbene dismessa da lungo tempo, risulti dalla documentazione probante di cui all'art. 9bis del d.P.R. 380/2001, ossia dati catastali, riprese fotografiche, cartografie, documenti d'archivio, o altro, il complesso in questione deve sicuramente essere considerato come tale.

Lo scopo sostanziale della norma di cui all'art. 6 della l.r. 7/2017, come già detto nel parere sopra richiamato, è quello di ragionevolmente contenere le potenzialità di incremento di edifici quali quelli produttivi caratterizzati, per la funzione che sono chiamati a svolgere, da rilevanti dimensioni; tale scopo del legislatore deve essere scrupolosamente assicurato dalle amministrazioni comunali nel rilascio dei titoli abilitativi, basandosi su ogni tipo di documentazione disponibile con efficacia probante al fine di individuare la natura produttiva o meno dell'immobile per cui è richiesta l'applicazione dell'art. 6 della l.r. 7/2017.

Con riferimento al profilo in esame è bene chiarire come, sempre ai fini della norma in questione, l'avvenuta dismissione o la cessazione di ogni attività non fa perdere all'immobile la natura produttiva, sempre, chiaramente, che a tale funzione non siano nel tempo legittimamente, e documentatamente, succedute altre e differenti funzioni. Cosa che sembra doversi escludere nel caso di cui al quesito.

Infine, si conferma quanto ipotizzato dal Comune, ossia che la limitazione al 10 per cento dell'incremento ammissibile a seguito di demolizione e ricostruzione prevista dall'art. 6, comma 1, della l.r. 7/2017 relativa agli edifici produttivi non trova invece riscontro nell'art. 3 della legge stessa; ai sensi di tale ultima disposizione, infatti, a seguito della necessaria deliberazione comunale, indistintamente per tutti gli edifici ricadenti nell'ambito individuato saranno ammissibili interventi di demolizione e ricostruzione con incremento del 30% del volume o della superficie lorda, senza distinzioni tra edifici produttivi e non.

Il responsabile del Servizio  
Stefano Levante  
Firmato digitalmente

Il Direttore  
Manuela Manetti