



REGIONE  
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
SERVIZIO "UFFICIO SPECIALE PER LA RIGENERAZIONE URBANA"

Comune di Corchiano  
comunedicorchiano@legalmail.it

p.c. Area Legislativa e Conferenze di servizi  
GR4107

**OGGETTO: Parere in merito al rapporto tra l'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e le eventuali previsioni difformi delle NTA – Comune di Corchiano.**

Il Comune di Corchiano ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito al rapporto tra l'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e le difformi previsioni contenute nelle norme tecniche attuative dello strumento urbanistico generale.

In particolare, il Comune chiede se le disposizioni recate dall'art. 6 della l.r. 7/2017, al comma 1 in tema di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico o di superficie, e al comma 2 in tema di cambio di destinazione d'uso possano o meno derogare alle prescrizioni contenute nelle NTA che siano difformi da esse.

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.

Il comma 1 dell'art. 6 della l.r. 7/2017 prevede che, per le finalità di cui all'art. 1 della legge, "sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento" del volume o della superficie. Il comma 2 stabilisce che, nell'ambito dei suddetti interventi, "sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001".

Ora, il Comune non indica quali sono concretamente gli aspetti di contrasto tra le previsioni delle NTA del proprio strumento urbanistico generale e le norme di legge suddette, motivo per cui l'argomento sarà necessariamente trattato in modo generico.



È opportuno esaminare separatamente gli interventi edilizi previsti dal comma 1 dell'art. 6 e il cambio di destinazione d'uso di cui al comma 2 del medesimo articolo.

La disposizione del comma 1 stabilisce, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, solo quest'ultima con ampliamento volumetrico o superficiale, che essi "sono sempre consentiti", senza alcun riferimento ad atti comunali di recepimento, menzionati invece nei precedenti interventi di cui agli artt. 2, 3, 4 e 5 della legge. Da ciò è possibile desumere due profili applicativi della norma in esame: il primo è che per realizzare tali interventi non è necessaria alcuna preventiva deliberazione comunale di recepimento e disciplina di tale art. 6; mentre il secondo è che, essendo per legge tali interventi "sempre consentiti", essi possono essere realizzati in ogni caso, quindi a prescindere da difformi previsioni urbanistico-edilizie contenute nelle norme tecniche di attuazione comunali. In tal senso si è peraltro già espressa la circolare esplicativa della legge recante "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7", approvata con deliberazione di Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 867, pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018, la quale al punto 6.1 ha chiarito che "il legislatore regionale, con le disposizioni di cui all'articolo 6, ha recepito gli indirizzi, i criteri ed i principi della legge 106/2011. Pertanto, nel rispetto delle previsioni dei commi 9, 10 e 11 della legge 106/2011, le disposizioni di cui all'articolo 6 della legge costituiscono il recepimento in sede di legislazione regionale di indirizzi di una legge dello stato, dandone immediata attuazione. Per questo, tali disposizioni rappresentano di fatto norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale".

È facilmente immaginabile che l'aspetto di difformità rispetto alle norme tecniche comunali consista non tanto nella tipologia degli interventi consentiti, in quanto ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione sono interventi normalmente permessi, ma nell'incremento della volumetria o superficie esistente conseguente alla demolizione e ricostruzione come disciplinata dall'art. 6 stesso. Va quindi evidenziato come tale profilo beneficia della previsione di legge che lo dichiara sempre consentito, quindi anche in prevalenza rispetto a quanto previsto dalla strumentazione urbanistica comunale.

Quanto alle destinazioni d'uso, il comma 2 dell'art. 6 ne consente la modifica nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti "indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi" nonché "all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001".

La norma, dunque, consente la modifica della destinazione d'uso nel rispetto di quanto previsto dalla pianificazione comunale o comunque ai sensi dell'art. 23ter del d.P.R. 380/2001; l'unico aspetto per il quale, pertanto, potrebbe venire in rilievo un contrasto rispetto con le norme tecniche comunale è rappresentato dall'inciso "indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi". La circolare sopra richiamata ha a tal proposito puntualmente chiarito che "l'attuazione di tali interventi avviene con modalità diretta e non potrà trovare ostacoli o limitazioni in altre prescrizioni contenute nei Piani Regolatori Generali e nei loro allegati, sempre nel rispetto delle destinazioni d'uso ivi previste".

Il responsabile del Servizio  
(dr. Stefano Levante)

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)