



Prot. n. 343730 e 488137

Roma, li

10 9 NOV. 2015

Comune di Anzio  
protocollo.comuneanzio@pec.it

**OGGETTO: Parere in merito all'ammissibilità dell'intervento di cui all'art. 3 quater della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 relativamente ad una porzione di edificio – Comune di Anzio.**

Il Comune di Anzio ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 3 quater della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 nella parte in cui consente per edifici o unità immobiliari aventi destinazione non residenziale la modifica della destinazione in altro uso non residenziale.

A tale proposito il Comune riferisce di un immobile a destinazione commerciale in parte in attività ed in parte dismesso con autonomia funzionale e di accesso. Chiede pertanto se sia applicabile l'art. 3 quater della l.r. 21/2009.

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 dai comuni 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 dai comuni.

Innanzitutto va ribadito che nella formulazione dei pareri vanno indicati espressamente i profili di diritto che si ritengono dubbi e meritevoli di chiarimento. Non è sufficiente illustrare gli estremi dell'intervento di cui si tratta e chiedere genericamente se esso sia ammissibile. Non rientra infatti tra le funzioni di questa struttura verificare la legittimità di un intervento nel suo complesso e tanto meno effettuare, pur se sommariamente, una sorta di istruttoria della pratica in questione. Nel caso di specie, ad esempio, cui si fornisce risposta in via eccezionale solo in quanto ritenuto di particolare interesse vista l'oggettiva ambiguità della norma, il Comune si limita a riferire di un edificio collocato in zona B e su un'unica particella catastale, dotato di autonomia funzionale e di accesso, parzialmente in uso e per il resto dismesso, e chiede se sia possibile applicare ad esso l'art. 3 quater della l.r. 21/2009. Non viene quindi in alcun modo evidenziato il profilo di incertezza giuridica che ha determinato il Comune a porre il quesito, ossia nessun riferimento viene fatto alla questione dell'applicabilità dell'art. 3 quater solamente ad una porzione dell'edificio, che è stato possibile desumere e poi effettivamente accertare per le vie brevi.



L'art. 3 quater è stato introdotto nella l.r. 21/2009, in una sorta di analogia con l'art. 3 ter comma 1, dall'art. 1, comma 7, della l.r. 12/2012; in tale originaria formulazione consentiva il mutamento ad altro uso non residenziale *“degli edifici di cui all'articolo 2 aventi destinazione non residenziale”*.

Successivamente, l'art. 1, comma 32, n. 2), della l.r. 10/2014 ha modificato la disposizione inserendo le parole *“nonché di altre unità immobiliari”*, per cui ad oggi, ai sensi dell'art. 3 quater della l.r. 21/2009, è ammissibile il cambio di destinazione d'uso degli edifici nonché di altre unità immobiliari aventi destinazione non residenziale.

La disposizione, in effetti, non risulta sufficientemente chiara ad una prima lettura, non essendo con immediatezza palese cosa il legislatore abbia voluto intendere con l'espressione *“altre unità immobiliari”* e se l'intervento sia ammissibile per porzioni di edifici aventi destinazione non residenziale.

La questione va pertanto correttamente ricostruita ed inquadrata per consentire la fedele interpretazione della norma.

Come detto, l'art. 3 quater è disposizione analoga all'art. 3 ter comma 1, ma da questo differisce per la destinazione d'uso non residenziale nella quale si effettua il cambiamento.

La versione originaria dell'art. 3 ter comma 1, introdotto dalla l.r. 10/2011, riguardava solamente gli edifici, mentre la l.r. 12/2012 ha inserito il riferimento anche a porzioni di edifici, per cui nella versione vigente dal 2012 l'intervento può riguardare gli edifici o parti degli edifici. Questa Direzione, con il parere n. 401249 del 06.11.2012 reso a Roma Capitale e successivo alla novella di cui alla l.r. 12/2012, ha avuto modo di chiarire che l'art. 3 ter comma 1, per come formulato, deve essere inteso nel senso che esso consente il cambio d'uso sia che interessi un intero edificio a destinazione non residenziale, sia che riguardi tutta la porzione con destinazione non residenziale di un edificio a destinazione mista sia, infine, laddove sia relativo a singole parti dell'edificio o unità immobiliari di esso, sempre a destinazione non residenziale, che non coincidono con l'intera porzione non residenziale.

Occorre quindi verificare se tali conclusioni, relative all'art. 3 ter comma 1 che parla di edifici o parti di edifici, siano valide anche per l'art. 3 quater che invece fa riferimento agli edifici nonché ad altre unità immobiliari, sempre con destinazione non residenziale.

Già la circolare interpretativa della Regione Lazio, approvata con D.G.R. 8 maggio 2012 n. 184, a proposito dell'art. 3 ter comma 1 nella sua originaria formulazione relativa unicamente agli edifici e non alle parti di essi, precisava, al punto 3, che era possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso per *“singole porzioni non residenziali di edifici”*, purché *“l'edificio (o la sua parte) sul quale si interviene sia dismesso o mai utilizzato alla data ed alle condizioni specificate dal medesimo comma 1”*. E ciò, come detto, prima che la l.r. 12/2012 ampliasse espressamente la portata della norma anche alle *“parti degli edifici”*. Pertanto, a fronte di una norma che faceva meramente riferimento agli edifici, la circolare regionale ha concluso per l'applicabilità di essa anche a loro porzioni.

Ne deriva interpretativamente che l'art. 3 quater, già nella formulazione originaria del 2012 contenente il solo riferimento agli edifici e non alle unità immobiliari, era suscettibile di applicazione a porzioni di essi, in quanto analogamente si era ritenuto nella circolare per l'art. 3 ter comma 1.

Il succitato parere regionale, poi, ha desunto che il legislatore regionale con la novella del 2012 relativa all'art. 3 ter comma 1, abbia voluto, aggiungendo il riferimento alle parti degli edifici, estendere ulteriormente l'applicazione della norma anche alle singole unità immobiliari pur non coincidenti con la porzione non residenziale tutta.

Ora, come visto l'art. 3 quater fa riferimento agli edifici ed alle altre unità immobiliari.

Deve ragionevolmente dedursi, per quanto sopra detto, che il riferimento agli edifici comprenda anche quello alle porzioni di essi, come affermato espressamente nella circolare regionale. Del resto, facendo la norma espresso riferimento ad edifici e ad unità immobiliari, sarebbe del tutto illogico escludere invece le porzioni di edificio a destinazione non residenziale.

Il riferimento alle unità immobiliari, aggiunto con la novella del 2014, infine, è da presumere sia volto a fornire “copertura” legislativa all’ipotesi esaminata dal suddetto parere regionale, ossia quella di una o più unità immobiliari aventi estensione inferiore alla porzione di edificio con destinazione non residenziale.

In conclusione, anche per ragioni di omogeneità rispetto all’analogia fattispecie di cui all’art. 3 ter comma 1, il cambio di destinazione d’uso previsto dall’art. 3 quater della l.r. 21/2009, analogamente all’art. 3 ter comma 1, deve considerarsi ammissibile, purché ne ricorrano tutti i requisiti previsti dalla norma, per gli edifici interamente a destinazione non residenziale, per le porzioni a destinazione non residenziale di edifici a destinazione mista e per le unità immobiliari inferiori per superficie alla porzione di edificio a destinazione non residenziale.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:  
[http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Il funzionario  
(dr. Stefano Levante)

Il Dirigente dell’Area  
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)