

Prot. n. 109389

Roma, lì



Area Urbanistica e Copianificazione
Comunale (Province FR-LT)
Sede

OGGETTO: Quesiti in merito all'applicazione della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21.

L'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale delle Province di Frosinone e Latina ha formulato diversi quesiti concernenti l'interpretazione ed applicazione della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i..

La vicenda da cui i quesiti traggono origine riguarda un immobile destinato a struttura turistico-alberghiera realizzato grazie ad un programma integrato per lo sviluppo e la riqualificazione della città con relativo atto d'obbligo che prevede l'immodificabilità di tale destinazione. Il proprietario ha in un primo momento presentato una s.c.i.a. al fine di realizzare l'intervento di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale ai sensi dell'art. 3ter, comma 1, e successivamente una seconda s.c.i.a. per un'ulteriore modifica della destinazione d'uso a residenziale che, sommata a quella precedentemente effettuata, avrebbe portato a realizzare complessivamente un cambio di destinazione d'uso superiore a 500 metri quadrati. A seguito di ciò il Comune ha ritenuto "inaccoglibili" entrambe le s.c.i.a., ingiungendo la demolizione delle opere già eseguite.

Il primo ordine di quesiti verte sui titoli abilitativi richiesti dalla legge regionale e sulla corretta procedura per ottenerli. In particolare si domanda se l'intervento di cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale ai sensi dell'art. 3ter, comma 1, possa essere consentito avvalendosi dell'istituto della s.c.i.a. anziché della d.i.a. e se sia possibile presentare in tempi diversi due distinte istanze relative allo stesso immobile, il che comporterebbe una superficie complessivamente destinata a residenziale superiore a 500 metri quadrati, limite al superamento del quale la legge prevede la necessità del rilascio di un permesso di costruire subordinato all'esito di una conferenza di servizi.

Altro quesito riguarda la possibilità di derogare con la l.r. 21/2009 atti d'obbligo o convenzioni relativi a programmi integrati. Nel caso in questione, infatti, per l'immobile realizzato in virtù di un programma integrato per lo sviluppo e la riqualificazione della città, il relativo atto d'obbligo prevede l'immodificabilità della destinazione a struttura turistico-alberghiera, laddove l'intervento che si intende realizzare, ai sensi dell'art. 3ter, comma 1, della l.r. 21/2009, prevede il cambio della precedente destinazione d'uso in residenziale.

Infine, l'ultima questione prospettata riguarda la possibilità di ammettere l'intervento di cambio di destinazione d'uso realizzata in base alla prima istanza ad accertamento di conformità urbanistica disciplinato dall'art. 22 della l.r. 15/2008 e dall'art. 36 del d.P.R. 380/2001.

Nel merito si ritiene quanto segue.



Si premette che i pareri rilasciati 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.

La segnalazione certificata di inizio attività (c.d. s.c.i.a.) è stata introdotta nell'ordinamento dall'art. 49, comma 4bis, del decreto legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito dalla legge 30 luglio 2010 n. 122, che ha sostituito integralmente la disciplina della dichiarazione di inizio attività (c.d. d.i.a.) contenuta nell'art. 19 della legge 241/1990.

L'applicabilità del nuovo istituto della s.c.i.a. in materia edilizia è stata dapprima affermata dall'Ufficio Legislativo del Ministro per la semplificazione normativa con la circolare del 16 settembre 2010 ed in seguito prevista normativamente dall'art. 5 del decreto legge 13 maggio 2011 n. 70, convertito dalla legge 12 luglio 2011 n. 106, che ha espressamente stabilito che le disposizioni di cui all'art. 19 della legge 241/1990, ossia quelle relative alla s.c.i.a., *“si applicano alle denunce di inizio attività in materia edilizia disciplinate dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con esclusione dei casi in cui le denunce stesse, in base alla normativa statale o regionale, siano alternative o sostitutive del permesso di costruire”* e che esse *“non sostituiscono la disciplina prevista dalle leggi regionali che, in attuazione dell'articolo 22, comma 4, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, abbiano ampliato l'ambito applicativo delle disposizioni di cui all'articolo 22, comma 3, del medesimo decreto”*.

La disciplina dei titoli abilitativi relativi alla l.r. 21/2009 è contenuta nell'art. 6, il quale stabilisce che *“gli interventi di cui agli articoli 3, 3bis, 3ter, 3quater, 4 e 5 sono consentiti previa denuncia di inizio attività (DIA)”* (comma 1).

Appare evidente come la d.i.a. prevista dall'art. 6 della l.r. 21/2009 per gli interventi di cui agli artt. 3, 3bis, 3ter, 3quater, 4 e 5 non si configuri quale d.i.a. ordinaria, bensì come l'istituto alternativo al permesso di costruire (c.d. superDIA) di cui all'art. 22, comma 3, del d.P.R. 380/2001. Infatti gli interventi in questione consistono sostanzialmente in ampliamenti volumetrici ed in ristrutturazioni c.d. pesanti con modifiche delle destinazioni d'uso in deroga agli strumenti urbanistici, ossia in interventi per i quali sarebbe ordinariamente necessario il permesso di costruire ma che il legislatore regionale ha ritenuto, per ragioni di snellimento delle procedure amministrative, di sottoporre al regime della d.i.a., da ricondurre pertanto, senza ombra di dubbio, alla d.i.a. alternativa al permesso di costruire.

Visto che, come detto, la s.c.i.a. ha sostituito unicamente la d.i.a. ordinaria e non la d.i.a. alternativa al permesso di costruire, per gli interventi di cui agli artt. 3, 3bis, 3ter, 3quater, 4 e 5 della l.r. 21/2009 è necessaria la d.i.a., non potendosi ritenere che questa, per le ragioni sopra esposte, sia stata sostituita dalla s.c.i.a..

Quanto alla possibilità di presentare due distinte istanze relative al medesimo immobile, l'art. 6, comma 7, della l.r. 21/2009 stabilisce che *“le disposizioni di cui agli articoli 3, 3bis, 3ter, 3quater, 4 e 5 possono essere applicate, con riferimento ad ogni singolo intervento, una sola volta a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge”*. La circolare regionale approvata con D.G.R. n. 20 del 26.01.2012, pubblicata sul BURL n. 8 del 28.02.2012, ha chiarito, al punto 7, che tale disposizione mira ad evitare incrementi di superficie o volume in misura superiore a quella prevista dalla legge, ma non impedisce che si fruisca dei benefici della legge in momenti temporali diversi purché ci si mantenga nei limiti quantitativi dalla stessa previsti.

Tuttavia, se è teoricamente ammissibile presentare due distinte istanze relative al medesimo immobile, ciò non può comunque comportare il superamento dei limiti di volume e superficie previsti dalla legge ma neppure l'elusione di altre disposizioni della medesima.

Nel caso in esame, quindi, deve ritenersi non consentito presentare, in momenti temporali diversi, due istanze ai sensi dell'art. 3ter, comma 1, al fine di ottenere il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale che complessivamente comportano il cambio di



REGIONE
LAZIO

destinazione d'uso di una superficie superiore a 500 mq del medesimo immobile, poiché in tal modo verrebbe eluso il disposto di cui all'art. 6, comma 2, della legge che prevede la "previa acquisizione del permesso di costruire, il cui ottenimento è subordinato all'esito di un'apposita conferenza dei servizi".

Quanto alla possibilità di derogare, con l'applicazione della l.r. 21/2009, le previsioni contenute nelle convenzioni e negli atti d'obbligo sono parte integrante del regime urbanistico-edilizio, la questione richiede uno specifico approfondimento che non è possibile affrontare in questa sede e sarà oggetto di un separato parere.

Per quanto sopra detto, non è più rilevante la questione relativa alla possibilità di ammettere l'accertamento di conformità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso realizzato in base alla prima istanza presentata tramite s.c.i.a..

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

Il responsabile del procedimento
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)