



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Al Comune di Mazzano Romano  
Responsabile del Servizio Area V  
Arch. Stefano Gasperini  
protocollo.mazzanoromano@pec.it

**Oggetto: Parere in merito all'applicazione dell'art. 4 bis della l.r. n. 59 del 1980  
(Norme sugli asili nido) e ss.mm. Comune di Mazzano Romano.**

Il Comune di Mazzano Romano ha richiesto a questa Direzione un parere in merito all'applicazione dell'art. 4 bis della l.r. n. 59 del 1980 (Norme sugli asili nido) e ss.mm. In particolare, l'Amministrazione comunale chiede se, alla luce della citata disposizione:

1. l'apertura dell'asili nido possa essere consentita in un immobile che ha come destinazione d'uso CI, negozi e botteghe, in quanto avvio di un'attività imprenditoriale, che comporta il reperimento di locali idonei, personale specializzato e servizi all'infanzia regolamentati;
2. in caso di risposta negativa al primo quesito, sia possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso temporaneo a servizio socio educativo di interesse pubblico (asilo nido), di un immobile concesso per categoria CI, negozi e botteghe in zona agricola EI di PRG.

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, essendo rimessa esclusivamente al prudente apprezzamento dell'Ente richiedente la verifica circa l'applicabilità della norma alla fattispecie concreta. Pertanto, non sono espresse valutazioni in merito alle richieste che riguardano nello specifico singoli casi concreti o l'interpretazione delle norme tecniche degli strumenti urbanistici. Occorre, inoltre, sottolineare che nella redazione dei pareri le circostanze di fatto riferite 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.

Nel merito della questione posta si rappresenta quanto segue.

L'art. 4 bis, aggiunto dall'art. 1, l.r. 3 gennaio 2000, n. 3, e rubricato "*Cambio di destinazione d'uso*" dispone che "*1. Nelle more dell'entrata in vigore della legge regionale sul governo del territorio è consentito il cambio, anche temporaneo, di destinazione d'uso di edifici o parti di essi in tutte le zone urbanistiche di piano regolatore generale per la realizzazione di asili nido pubblici e privati, micronidi, spazi per bambine e bambini e simili, per l'educazione dell'infanzia da zero a tre anni, fatti salvi i diritti dei terzi e:*

a) nel rispetto della normativa igienico sanitaria sui progetti edilizi, della normativa concernente i nulla osta sanitari e le autorizzazioni sanitarie nonché della normativa vigente in materia di sicurezza per gli asili nido;

b) nel rispetto della normativa edilizia ed urbanistica e ai sensi dell'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e successive modificazioni.

2. Non sono dovuti oneri di urbanizzazione primaria e oneri concessori qualora al termine del servizio lo spazio riacquisti la precedente destinazione urbanistica.

3. Ai fini di cui al comma 1 i comuni si dotano di un piano di localizzazione rapportato alle documentate esigenze demografiche e produttive”.

Occorre, preliminarmente, soffermarsi sull'inciso “Nelle more dell'entrata in vigore della legge regionale sul governo del territorio”, che pone la questione dell'attuale vigenza dell'art. 4 bis l.r. n. 59 del 1980 alla luce della l.r. 22 dicembre 1999 n. 38 recante “Norme sul governo del territorio”. Deve ritenersi che tale inciso non possa essere riferito alla l.r. n. 38 del 1999, pubblicata nel B.U.R.L. 30 dicembre 1999 n. 36, s.o. n. 7 ed entrata in vigore il 31 dicembre 1999 in virtù della dichiarazione d'urgenza di cui all'art. 80 della stessa legge, in quanto il citato art. 4 bis della l.r. n. 59 del 1980 è stato aggiunto successivamente dall'art. 1, l.r. 3 gennaio 2000, n. 3, pubblicata nel B.U.R.L. 29 gennaio 2000, n. 3. Con riferimento all'art. 4 bis l.r. n. 59 del 1980 la recente giurisprudenza ha evidenziato che “criteri di ragionevolezza conducono a riconoscere la piena vigenza e, specificamente, ad escludere che la stessa possa essere venuta meno in ragione di un fatto preesistente, costituito - appunto - dalla l.r. n. 38 del 1999, pena - in caso contrario - il riscontro di un'inaccettabile inutilità ab origine dell'operato del legislatore regionale, in distonia, peraltro, con i principi che regolamentano la successione delle leggi nel tempo” (cfr. Tar Lazio - Roma, II bis, 20 giugno 2017, n. 7197; Id., 17 dicembre 2015, n. 14241).

Il disposto dell'art. 4 bis della l.r. n. 59 del 1980, seppure in una formulazione che presenta diverse problematiche applicative, esprime chiaramente un favor del legislatore regionale per la realizzazione degli asili nido e di altri servizi per la prima infanzia, considerati di particolare rilevanza sociale. Tale disposizione è “chiaramente diretta a consentire l'utilizzazione di edifici preesistenti per ampliare l'offerta all'utenza e ridurre lunghe liste di attesa comunali e, pertanto, risulta supportata da ragioni di indiscusso interesse pubblico, destinate a prevalere rispetto ad interessi differenti (cfr. Sez. II, n. 14241 del 2015)” (Tar Lazio - Roma, II bis, 20 giugno 2017, n. 7197). Tale disciplina di favore per l'attivazione dei servizi per la prima infanzia si giustifica in ragione della difficoltà di reperire nuovi spazi e della conseguente necessità di utilizzare anche strutture preesistenti messe a disposizione da soggetti privati, in modo da poter ampliare l'offerta all'utenza e ridurre le lunghe liste d'attesa.

L'art. 4 bis introduce, pertanto, una deroga agli strumenti urbanistici per consentire, attraverso il solo cambio di destinazione d'uso, l'apertura di asili nido pubblici e privati in tutte le zone urbanistiche di piano regolatore; la formulazione di tale articolo presenta, tuttavia, taluni profili che rendono necessario chiarirne la portata applicativa nell'attuale quadro normativo.

In particolare, occorre chiarire il rapporto tra l'alinea del comma 1, che consente, per la realizzazione di asili nido pubblici e privati, micronidi e simili, il cambio di destinazione d'uso di edifici o parti di essi in tutte le zone di piano regolatore generale, e le prescrizioni poste alla successiva lett. b).



REGIONE  
LAZIO

Il richiamo ivi contenuto all'art. 2, comma 60, della l. n. 662 del 1996 e ss. mm., relativo alle procedure per il rilascio delle concessioni edilizie, è ormai superato e deve farsi attualmente riferimento alla disciplina dei titoli abilitativi edilizi di cui al Titolo II del d.P.R. n. 380 del 2001.

La lett. b) richiede, altresì, il rispetto della normativa edilizia ed urbanistica. Questa previsione va letta in combinato disposto con il citato alinea del comma 1; ne discende che l'unica deroga urbanistico edilizia consentita ai sensi dell'art. 4 bis l.r. n. 59 del 1980 attiene alla destinazione d'uso, fermo il rispetto di tutte le altre previsioni edilizie ed urbanistiche oltre che della normativa igienico sanitaria e della normativa vigente in materia di sicurezza per gli asini nido richiamata alla lett. a) del medesimo comma.

Alla luce di quanto sopra, non assume rilevanza l'attuale destinazione d'uso dell'immobile che si intende destinare ad asilo nido né la zona di piano regolatore in cui esso ricade; devono ritenersi, di conseguenza, assorbite le ulteriori questioni poste dall'Amministrazione comunale.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento 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 estensore

(avv. D. Cannarelli)

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

*(Signature)*

Il Direttore

(arch. Manuela Manetti)

*(Signature)*

