

Roma Capitale  
Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica  
U.O. Studio degli assetti procedurali della materia  
edilizia  
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

p.c., Area Affari Generali

**OGGETTO: Parere in merito al divieto di cumulo di premialità, alle finalità e all'ammissibilità di interventi su parte di edifici con riferimento all'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Roma Capitale.**

La U.O. Studio degli assetti procedurali della materia edilizia del Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica di Roma Capitale ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito ad alcuni aspetti attinenti l'applicabilità dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

Viene, in proposito, rappresentato che è stato richiesto il rilascio di un titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017 per realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso – da direzionale a residenziale – del solo primo piano di un edificio già interessato, nel suo complesso, da un precedente, nonché recente, intervento di sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 21/2009 e caratterizzato, allo stato attuale, da inutilizzazione e non da degrado dal punto di vista strutturale.

In relazione a ciò, vengono posti i seguenti quesiti:

1) se il cambio di destinazione d'uso consentito dall'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017 concretizzi o meno una premialità per gli effetti del “divieto di cumulo” stabilito dall'art. 8, comma 5, della medesima legge;

2) se l'art. 6 della l.r. 7/2017 sia applicabile ad edifici che risultino inutilizzati ma non anche in condizioni di degrado, abbandono o dismissione;

3) se la circostanza che un edificio sia stato in tempi recenti oggetto di un intervento di riqualificazione, nella specie ai sensi della l.r. 21/2009, sia da ritenersi elemento ostativo all'applicabilità dell'art. 6 della l.r. 7/2017;

4) se gli interventi di cui all'art. 6 della l.r. 7/2017 possano avere ad oggetto un edificio in forma parziale – nella specie, il solo primo piano – e non necessariamente complessiva.

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.

Le questioni oggetto del quesito sono state in parte già affrontate in precedenti pareri resi dalla scrivente Direzione, che saranno nel seguito puntualmente richiamati, ma meritano effettivamente degli approfondimenti specifici in quanto presentano, nel caso di specie, caratteristiche ed elementi peculiari.

1) l'art. 8, comma 5, della l.r. 7/2017 stabilisce che *“Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali”*. Sul tema della premialità è stato reso il parere prot. 827387 del 16.10.2019 al Comune di Ischia di Castro, nel quale si è affermato che *“la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso nel rispetto di quelle previste dagli strumenti urbanistici, come ammessa dall'art. 6 della l.r. 7/2017, non è un intervento che contiene elementi di natura premiale, e pertanto deve ritenersi consentita anche laddove interessi un immobile già oggetto di l.r. 21/2009”*.

Tale posizione deve essere ribadita nell'analoga fattispecie in questione; infatti, il mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017, in quanto in conformità alla strumentazione urbanistica vigente, si atteggia quale agevolazione procedimentale piuttosto che premialità, trattandosi di beneficio che opera sul piano delle previsioni urbanistiche procedurali anziché sostanziali.

2) l'art. 6 della l.r. 7/2017 mira al *“perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1”* (comma 1), per cui è a tali plurime finalità che occorre fare riferimento nella valutazione dell'ammissibilità dell'intervento proposto, per cui, come da ultimo ricordato nel parere reso a codesto Dipartimento di Roma capitale, prot. 268863 del 27.02.2024, *“gli interventi di cui all'art. 6 non possono considerarsi ammissibili sempre e comunque, ma lo diventano nella misura in cui siano funzionali al raggiungimento di una o più delle finalità elencate all'art. 1, le quali il comune, anche implicitamente, è tenuto a vagliare nel rilasciare il titolo abilitativo o nel verificare la legittimità della SCIA”*.

Nello specifico caso in questione a venire in rilievo è la finalità di cui alla lett. b) del comma 1 dell'art. 1, relativa alla riqualificazione *“di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare”*. A tale proposito deve dirsi come le condizioni di degrado, abbandono, dismissione, inutilizzazione, dismissione o rilocalizzazione si palesano, secondo la formulazione della norma, come tra di loro alternative, non dovendo quindi esse ricorrere tutte contemporaneamente; per giustificare un intervento può quindi essere sufficiente, sempre se il comune lo valuti opportuno, anche una sola di tali condizioni, pur in assenza delle altre; d'altronde, il comune potrebbe anche ritenere non adeguatamente giustificato un intervento che riguardi un edificio solo per il fatto di essere inutilizzato in assenza di tutte le altre condizioni. Si tratta, a bene vedere, di un campo in cui la discrezionalità, basata su un ampio ventaglio di elementi di fatto estremamente variabili da valutare caso per caso, riveste una particolare ampiezza.

3) come già accennato nel parere reso al Municipio VI di Roma Capitale prot. 603670 del 12.07.2021, nell'architettura della l.r. 7/2017 l'epoca di realizzazione o riqualificazione di un edificio non costituisce elemento che, di per sé, assume autonoma valenza ostativa all'applicazione degli interventi di cui all'art. 6. Come visto al punto precedente, la reciproca autosufficienza delle finalità di cui all'art. 1, comma 1, lett. b), porta a concludere per l'ammissibilità dell'art. 6 in riferimento anche ad un edificio che sia *“solo”* inutilizzato o abbandonato, seppur di recente realizzazione o riqualificazione e quindi non colpito da fenomeni di deperimento strutturale/costruttivo; in tali casi, comunque, il comune ben potrebbe valutare come sufficiente al raggiungimento della finalità di riqualificazione il solo mutamento di destinazione d'uso, negando invece la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria.

4) nel parere prot. 186356 del 29.03.2018 reso al Comune di Ronciglione si è detto che l'intervento di demolizione e ricostruzione consentito dall'art. 6 della l.r. 7/2017 può riguardare anche solo una parte di un edificio, e si è precisato che, in questa ipotesi, la premialità volumetrica deve essere calcolata in relazione alla sola porzione oggetto di effettiva demolizione.

Ad analoghe conclusioni deve pervenirsi, stante il tenore della norma, anche per la ristrutturazione edilizia non realizzata mediante demolizione e ricostruzione, la quale deve, in linea di massima, ritenersi ammissibile solo per una parte di un edificio.

Resta comunque indispensabile per il privato dimostrare, e per il comune valutare, che un siffatto intervento di ristrutturazione edilizia sia idoneo a realizzare, in modo apprezzabile, una finalità tra quelle di cui all'art. 1, comma 1, della l.r. 7/2017; per far ciò, è evidente che essa deve necessariamente riguardare porzioni significative di un edificio, essendo, per forza di cose, in capo alla discrezionalità del comune valutare, caso per caso, le fattispecie nelle quali l'intervento di ristrutturazione "parziale" abbia ad oggetto porzioni significative di un edificio, in modo tale che esso conduca ad esiti che abbiano un rilievo apprezzabile.

Il responsabile del Servizio  
Stefano Levante

Il Direttore  
*ad interim*  
Wanda D'Ercole