

Comune di Frascati
Settore IV Tecnico
Servizio Pianificazione e Governo del territorio
protocollofrascati@legalmail.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di mutamento della destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 relativamente alla modifica di una SCIA già presentata – Comune di Frascati.

Il Comune di Frascati ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 relativamente al regime del mutamento di destinazione d'uso riferito ad una SCIA già presentata.

Il quesito evidenzia una perplessità circa la possibilità di modificare, mediante variante alla SCIA presentata ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017, la destinazione d'uso di una porzione di un intervento, ancora in corso. Ciò che il Comune in sostanza domanda è se sia possibile mutare la destinazione d'uso (di una porzione di edificio caratterizzato, da progetto, da più destinazioni) rispetto a quanto contenuto nel titolo presentato, nel senso che mentre nella SCIA originariamente presentata il mutamento avveniva all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23 ter del d.P.R. 380/2001 (da produttivo a direzionale, dunque lett. b), la nuova destinazione d'uso che si chiede di attuare è tra quelle previste dallo strumento attuativo (piano particolareggiato attuativo di recupero ai sensi della l.r. 28/1980) vigente per l'area di intervento.

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.

L'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017 consente *"i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti, indipendentemente dalle percentuali previste dagli strumenti urbanistici comunali per ogni singola funzione nonché dalle modalità di attuazione, dirette o indirette, e da altre prescrizioni previste dagli stessi"* e *"i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche"*.

Con il precedente parere reso a Roma Capitale prot. 603670 del 12.07.2021 si è peraltro chiarito che il riferimento normativo alle previsioni degli strumenti urbanistici generali non deve ritenersi tassativo, in quanto laddove sia la pianificazione attuativa a disciplinare un determinato ambito è ad essa che occorre fare riferimento per individuare le destinazioni d'uso come ammesse dalla strumentazione urbanistica vigente.

Nello specifico, deve ritenersi che nulla osti alla modifica della destinazione d'uso proposta rispetto a quella già richiesta con la SCIA originaria.

La disposizione recata dall'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017, infatti, consente alternativamente e liberamente, il cambio di destinazione tra gli usi previsti dalla strumentazione urbanistica vigente (generale o attuativa) oppure tra gli usi ricompresi nelle categorie funzionali di cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001.

Ora, è evidente che tali opzioni alternative non vengono meno con la presentazione della SCIA (o, se del caso, con il rilascio del permesso di costruire), in quanto essendo i lavori ancora in corso, non si è esaurita la possibilità di scegliere una destinazione d'uso che faccia capo ad un criterio diverso tra i due possibili; per cui, se in sede di presentazione del titolo è stata effettuata una scelta (nel caso specifico, il mutamento all'interno della categoria funzionale di cui all'art. 23ter, lett. b) "*produttiva e direzionale*") resta sempre possibile, almeno fino alla conclusione dei lavori, modificare tale scelta, optando per una delle destinazioni d'uso conformi alla pianificazione urbanistica vigente (nel caso in esame, una delle funzioni ammesse dal piano particolareggiato attuativo).

Diversamente, a conclusione dei lavori, deve ritenersi che si attui la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio prevista dall'art. 8, comma 10, della l.r. 7/2017, il che ha l'effetto di inibire ogni possibile modifica della destinazione d'uso che faccia ancora riferimento alle funzioni previste dalla strumentazione urbanistica, ormai superata dalla destinazione d'uso in essere dell'intervento realizzato ai sensi della l.r. 7/2017.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante

Il Direttore
ad interim
Wanda D'Ercole