



Comune di Formello  
Area 3 Tecnica - SUE  
sue.formello@pec.it

p.c., Area Affari Generali

**OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 relativamente all'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso di locali accessori – Comune di Formello.**

Il Comune di Formello 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 all'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso di locali accessori.

Il Comune chiede se un locale accessorio, nella specie una cantina, dotato di autonomia funzionale e non asservito all'unità residenziale che si trova nel medesimo edificio possa essere oggetto di cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017.

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, come recentemente sostituito dall'articolo 9, comma 70, lettera b), della l.r. 23 novembre 2022, n. 19, prevede che *"Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 sono consentiti 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. Sono, altresì, consentiti incondizionatamente i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche"*.

Sulla questione del cambio di destinazione d'uso che interessi locali accessori è già stato reso, al Comune di Castel Madama, il parere prot. 415987 del 10.07.2018, con il quale, relativamente all'art. 4 della legge, si è escluso che sia possibile modificare la destinazione d'uso di locali e volumi con destinazioni accessorie e tecniche per attribuire loro una delle categorie funzionali di cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001, in quanto esclusi dal calcolo della volumetria assentita al momento della realizzazione dell'edificio. Più recentemente, con il parere reso al Comune di Fiumicino prot.

1296909 del 19.12.2022 si è ribadito che il cambio di destinazione d'uso consentito ai sensi del comma 2 dell'art. 6, in sede di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione di un edificio, *“deve quindi ritenersi relativo ai soli volumi e/o superfici che sono stati computati ai fini delle categorie funzionali di cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001, con esclusione quindi di quelli accessori e tecnici, i quali non incidono sul carico urbanistico in quanto non “cubano”*”.

Pertanto, si conferma che i locali la cui destinazione d'uso non appartiene a nessuna delle categorie funzionali previste dall'art. 23ter del d.P.R. 380/2001 non possono essere oggetto di mutamento d'uso ai sensi della l.r. 7/2017, e ciò indipendentemente dal fatto che essi siano o meno dotati di autonomia funzionale, in quanto tale requisito non ricorre nella legge in questione.

Il responsabile del Servizio  
Stefano Levante

Il Direttore  
*ad interim*  
Wanda D'Ercole