



Comune di Cisterna di Latina
Settore III – Urbanistica e Lavori pubblici
mail@postacert.comune.cisterna.latina.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Cisterna di Latina.

Il Comune di Cisterna di Latina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

In proposito, il Comune rappresenta che in merito ai mutamenti di destinazione d'uso che il comma 2 dell'art. 6 consente nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti, la circolare esplicativa della l.r. 7/2017, recante "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle <<Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio>> di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7", approvata con deliberazione di Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 867, pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018, ha precisato, al punto 6.1, che "*tali interventi sono sempre consentiti nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti nella componente di zona omogenea o di tessuto urbanistico in cui ricade l'intervento*".

Alla luce di ciò, il Comune chiede se, ai sensi del suddetto art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017, sia ammissibile il mutamento di destinazione d'uso in residenziale per un intervento localizzato in un'area in cui tale destinazione non è ammessa secondo le previsioni di piano regolatore (trattandosi di destinazione industriale) ma che tuttavia ricade in un più ampio contesto e/o tessuto urbanistico complessivamente a vocazione residenziale.

Nel merito si ritiene quanto segue.

L'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017 consente, nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1, "*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*".

La norma è chiara ed inequivoca nel permettere i mutamenti di destinazione d'uso solo ed esclusivamente tra le destinazioni espressamente previste dalla strumentazione urbanistica per la specifica area di intervento, senza alcuna possibilità di prendere in considerazione un diverso e più ampio ambito di riferimento.

La circolare esplicativa approvata con deliberazione di Giunta regionale 867/2017 non ha travisato tale principio e va intesa correttamente. Infatti, laddove ha precisato (punto 6.1) che gli interventi di cui all'art. 6 "*sono sempre consentiti nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti nella componente di zona omogenea o di tessuto urbanistico in cui ricade*

l'intervento” si è limitata a esplicitare che le destinazioni d’uso tra le quali è possibile effettuare il mutamento sono esclusivamente quelle previste dagli strumenti urbanistici per le zona omogenea, laddove il piano regolatore sia articolato in zone omogenee di cui al DM 1444/1968, o per il tessuto urbanistico, laddove il piano regolatore sia articolato in tessuti (come ad esempio il piano regolatore di Roma Capitale).

Il “tessuto” nominato nella circolare, dunque, non è da intendere come il generico termine che sta ad indicare un certo contesto urbanistico complessivo, ma come la specifica componente in cui è eventualmente articolato un piano regolatore. Del resto, non sarebbe potuto essere altrimenti, in quanto una circolare non può mai divergere dal testo normativo, ma semmai, nel suo solco, offrire chiarimenti per fattispecie di non immediata collocazione; nel caso in questione, la circolare si è limitata appunto a chiarire che le destinazioni urbanistiche previste dal piano regolatore possono essere rinvenute nelle zone omogenee o nei tessuti, a seconda di come è articolato lo strumento urbanistico.

Pertanto, il riferimento ai tessuti contenuto nella circolare non va certamente inteso nel senso che sia possibile “attingere” alle destinazioni d’uso del contesto urbanistico circostante all’area di intervento, ma deve, rigorosamente, essere applicato nel senso che le destinazioni d’uso ammissibili sono solo quelle che la strumentazione urbanistica vigente prevede in relazione alle componenti in cui è articolata la propria zonizzazione, ossia zona omogenea o, in alternativa, tessuti urbanistici.

Il funzionario
Stefano Levante

Il Direttore
Emanuele Calcagni