



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Velletri
Ufficio Urbanistica - Edilizia privata
protocollo@pec.comune.velletri.rm.it

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 23ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001 in tema di cambio di destinazione d'uso – Comune di Velletri.

Il Comune di Velletri ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione dell'art. 23ter, comma 2, del d.P.R. 380/2001 in tema di modifica della destinazione d'uso di un immobile.

Riferisce il Comune di aver ricevuto, con riferimento ad un immobile ricadente in zona E di piano regolatore generale, una SCIA finalizzata ad ottenere il cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale della porzione di tale immobile posta al piano terra, immobile che per la restante, e prevalente parte insistente al primo piano, ha destinazione residenziale a seguito di permesso di costruire in sanatoria rilasciato ai sensi della legge 47/1985.

Riferisce inoltre che, con una successiva SCIA, è stato ulteriormente chiesto il frazionamento di tale immobile in due distinte unità immobiliari.

Chiede pertanto il Comune se tale operazione sia ammissibile.

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.

Nessuno dei due interventi prospettati nel quesito risulta ammissibile ai sensi di legge.

L'art. 23ter del d.P.R. 380/2001, introdotto dal d.l. 133/2014 (c.d. Decreto Sblocca Italia) convertito dalla legge 164/2014, stabilisce al comma 1 che "costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale".

Il comma 2 della citata disposizione prevede che *“La destinazione d’uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile”*.

Infine il comma 3 dispone che *“Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d’uso all’interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito”*.

La norma, in sostanza, delinea al comma 1 la nozione di mutamento della destinazione d’uso di un immobile o singola unità immobiliare rilevante ai fini urbanistici, definendolo come quello che comporta il passaggio dall’una all’altra delle cinque diverse categorie funzionali individuate.

Il comma 2 riguarda gli immobili o le singole unità immobiliari aventi destinazione mista, al cui proposito precisa che per essi la destinazione d’uso da prendere in considerazione è quella prevalente in termini di superficie

Il comma 3 stabilisce il principio per cui i mutamenti di destinazione d’uso interni a ciascuna delle cinque categorie, in quanto irrilevanti urbanisticamente, sono sempre consentiti.

Il cambio di destinazione d’uso di un magazzino a residenziale non è certamente ammesso, e tantomeno può esserlo in zona agricola.

In primo luogo, infatti, va rilevato, come la destinazione a magazzino non rientra in nessuna di quelle di cui all’art. 23ter del d.P.R. 380/2001, e quindi per essa non è ammessa nessuna modifica ai sensi della norma citata. Tale norma, infatti, non ha sicuramente inteso consentire il passaggio dalle destinazioni quali cantine, depositi e/o magazzini in una di quelle urbanisticamente rilevanti elencate nel medesimo art. 23ter.

Inoltre è evidente che il cambio di destinazione d’uso di cui all’art. 23ter, pur relativo alla sola parte non prevalente di un immobile o unità immobiliare, deve essere conforme alle previsioni di piano regolatore generale. Ora, come già detto nel parere prot. 415806 del 10.07.2018 reso al Comune di Carpineto Romano, la destinazione d’uso delle zone agricole non è quella residenziale, in particolare a seguito delle recenti riforme alla l.r. 38/1999 che hanno accentuato i caratteri di vocazione agricola delle zone E, nelle quali, pertanto, la residenzialità è solo funzionale all’attività agricola o ad altra ad essa connessa, e non costituisce di fatto una autonoma destinazione di uso della zona urbanistica. E ciò, sempre rifacendosi al parere di cui sopra, vale anche quando gli strumenti urbanistici generali consentano espressamente le residenze in zona agricola, in quanto tali previsioni vanno lette ed interpretate alla luce dei principi, dello spirito e delle disposizioni, quanto alle finalità delle residenze, della l.r. 38/1999, la quale costituisce la normativa di riferimento delle zone agricole e la tutela minima per esse assicurata, come tale prevalente sulle previsioni dei piani regolatori.

Deve quindi escludersi che sia possibile in zona agricola passare da destinazioni non residenziali a residenziali, anche solo per porzioni non prevalenti di immobili o unità immobiliari.

In tal senso si è pronunciata anche la Cassazione penale, sez. III, n. 26455/2016, la quale non ha ritenuto ammissibile *“un cambio di destinazione d’uso, realizzato mediante opere edilizie, di alcuni locali da cantina-garage ad abitazione, ovvero dalla categoria d’uso non residenziale alla diversa categoria d’uso residenziale”*.

Analogamente, TAR Campania, Napoli, sez. VII, n. 5152/2017 secondo cui *“non si può ritenere che il cambio di destinazione d’uso dell’immobile in questione da deposito ad attività connessa ai servizi del turismo e di biglietteria integri un cambio di destinazione d’uso nell’ambito della medesima categoria funzionale di cui alla lettera b) dell’art. 23ter del D.P.R. n. 380/2001, come tale irrilevante e liberamente eseguibile. È, infatti, evidente che il passaggio dalla destinazione dell’immobile da deposito, poco importa se utilizzato in via autonoma o funzionale ad altro fabbricato, a luogo ove si svolge un’attività di “servizi annessi al turismo, servizi di biglietteria” di tipo commerciale determina senza ombra di dubbio non solo un cambio tra categorie non omogenee, ma anche idoneo a incidere sul carico urbanistico”*.

Ne deriva che una porzione a destinazione non residenziale non può essere mutata in residenziale sebbene quest'ultima sia la destinazione prevalente dell'immobile o dell'unità immobiliare nel suo complesso.

Quanto sopra detto ha l'effetto di escludere che sia ammissibile il conseguenziale intervento proposto consistente nel frazionamento in due distinte unità immobiliari.

Tale intervento, del resto, sarebbe inammissibile nel caso in esame anche in quanto ai sensi dell'art. 55, comma 4, della l.r. 38/1999 l'intervento finalizzato al frazionamento o accorpamento di unità immobiliari in zona agricola previsto dal comma 3bis del medesimo articolo 55 rientra tra quelli riservati esclusivamente agli imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 c.c., ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli professionali.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

