



Prot. n. 401249

Roma, lì

6 NOV. 2012

SCARICATO

A Roma Capitale
Direzione attuazione degli strumenti urbanistici
Ufficio piano casa
Viale Civiltà del Lavoro, 10
00144 - ROMA

Oggetto: parere in merito alla ammissibilità di un intervento di ristrutturazione ex art. 3-ter, comma 1, L.R. 21/09, su una singola unità immobiliare con superficie utile inferiore alla porzione di edificio avente destinazione non residenziale

L'ufficio piano casa di Roma Capitale ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla ammissibilità di un intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato al cambio di destinazione d'uso di un immobile, da direzionale/ufficio a residenziale.

L'intervento è stato richiesto ai sensi dell'art. 3-ter della L.R. 11 agosto 2009, n. 21, introdotto con la L.R. 10/2011 e modificato con la recente legge n. 12/2012, e riguarda una singola unità immobiliare avente superficie utile inferiore alla porzione di edificio con destinazione non residenziale. La problematica sollevata da Roma Capitale riguarda proprio la possibilità che gli interventi previsti dalla norma, che consentono il cambio di destinazione d'uso, possano essere effettuati non solo sull'intera porzione di edificio non residenziale, uniformando in tal modo la destinazione d'uso dell'intero immobile, ma su singole unità immobiliari.

La circolare esplicativa della Regione Lazio, approvata con D.G.R.L. 8 maggio 2012, n. 184, non affronta specificamente la questione proposta e, pertanto, da essa possono trarsi solo indicazioni indirette, oltre tutto non univoche.

In merito, si ritiene quanto segue.

Dopo l'approvazione della circolare esplicativa è intervenuta la modifica dell'art. 3-ter ad opera della L.R. 6 agosto 2012, n. 12, che, all'art. 1, comma 6, prevede: *"All'articolo 3 ter della l.r. 21/2009, come da ultimo modificato dalla l.r. 10/2011, sono apportate le seguenti modifiche: a) all'alinea del comma 1 dopo le parole: "degli edifici" sono inserite le seguenti: "o di parti degli edifici".* Per effetto della modifica, la disposizione di legge attualmente in vigore risulta essere la seguente: *"In deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati nonché nei comuni sprovvisti di tali strumenti, sono consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale attraverso*

interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, e di completamento, con ampliamento entro il limite del 30 per cento della superficie utile esistente nei limiti previsti dalla lettera c), previa acquisizione del titolo abilitativo di cui all'articolo 6, degli edifici o di parti degli edifici di cui all'articolo 2 aventi destinazione non residenziale, che siano dismessi o mai utilizzati alla data del 30 settembre 2010, ovvero che alla stessa data siano in corso di realizzazione e non siano ultimati e/o per i quali sia scaduto il titolo abilitativo edilizio ovvero, limitatamente agli edifici con destinazione d'uso direzionale, che siano anche in via di dismissione. Gli interventi di cui al presente comma sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni:... (omissis).

Il significato della norma è meno chiaro di quanto possa apparire ad una lettura non attenta: la locuzione parti degli edifici, infatti, se da una parte chiarisce che la norma trova attuazione agli edifici "misti", aventi cioè differenti destinazioni, dall'altro non scioglie il dubbio se gli interventi edilizi ed il cambio d'uso debbano interessare tutte le parti non residenziali dell'edificio ovvero anche singole parti che non coincidono con l'intera porzione non residenziale.

In base al disposto di legge, entrambi le ipotesi sono attendibili: la prima, più restrittiva, consentirebbe l'omogenea destinazione residenziale dell'intero edificio favorendo un più ordinato assetto del territorio; d'altra parte, sussistono argomenti che lasciano aperta la possibilità che ogni singolo proprietario effettui gli interventi in discorso per la propria unità immobiliare. Così, nella circolare interpretativa, al punto 3, si precisa che "... nelle ipotesi di cui al comma 1, ferma restando la possibilità di imprimere destinazione d'uso residenziale a singole porzioni non residenziali di edifici, occorre che l'edificio (o la sua parte) sul quale si interviene sia dismesso o mai utilizzato alla data ed alle condizioni specificate dal medesimo comma 1". Inoltre, con riferimento agli edifici "misti", si prevede che "la norma troverà applicazione per le sole unità immobiliari dell'edificio aventi destinazione non residenziale" (punto 2). E' vero che tali riferimenti si inquadrano nella diversa tematica della applicabilità dell'art. 3-ter agli edifici "misti", affermata nella circolare prima che la l.r. 12/12 sciogliesse ogni dubbio ampliando l'ambito di operatività della norma alle "... parti degli edifici", e tuttavia, proprio perché la questione dell'applicabilità della norma agli edifici "misti" era già stata risolta in via interpretativa con la circolare, l'intervento del legislatore non sarebbe stato necessario se non avesse voluto introdurre una ulteriore apertura a favore delle singole unità immobiliari.

Ulteriori indicazioni indirette possono trarsi dal campo di applicazione dell'art. 3-ter,

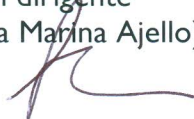
concernente “edifici o parti degli edifici di cui all’art. 2”, ossia l’intero campo di operatività del c.d. “piano casa”, che include anche manufatti aventi pluralità di proprietari; in tal caso, subordinare la trasformazione di una porzione non residenziale al consenso di tutti ridurrebbe considerevolmente l’applicazione della norma, in dissonanza con lo spirito e le finalità del c.d. “piano casa” che introduce misure straordinarie ed ampie nel settore edilizio.

Infine, la facoltà di applicare l’art. 3-ter anche alle singole unità immobiliari non può ritenersi ostativa al raggiungimento della finalità di reperire alloggi a canone calmierato. Infatti, la previsione che impone di riservare ad edilizia sociale una quota della superficie complessiva oggetto di trasformazione (comma 1, lett. c)), è derogabile in base al comma 7, secondo cui: “*Nel caso in cui gli interventi previsti al comma 1 riguardino un edificio con una superficie utile inferiore a 500 metri quadrati o riguardino un immobile edificato in un comune con popolazione inferiore a 15.000 abitanti o un immobile ricompreso all’interno di un piano di recupero approvato ai sensi della l.r. 2 maggio 1980, n. 28 (Norme concernenti l’abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente) e successive modifiche, può non applicarsi la condizione di cui al comma 1, lettera c), purché l’interessato corrisponda, prima dell’ultimazione dei lavori, il pagamento di un importo pari al 20 per cento del corrispondente valore catastale determinato ai fini dell’imponibile ICI o si impegni alla realizzazione di opere pubbliche di interesse dell’amministrazione comunale di pari importo*”.

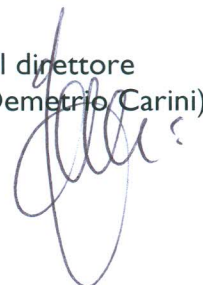
In conclusione, questa direzione regionale ritiene che, sebbene la novella introdotta con la l.r. 12/12 lasci impregiudicata la possibilità di una diversa lettura, il legislatore regionale abbia voluto ampliare ulteriormente la portata della disposizione in esame consentendone l’applicazione non solo agli edifici “misti”, ma anche alle singole unità immobiliari aventi superficie utile inferiore alla porzione di edificio con destinazione non residenziale.

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

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



GDP

GDP

