



31 OTT. 2007

Prot. 22832

SCARICATO

Al comune di Rocca Massima (LT)
Ufficio Urbanistica

Oggetto: parere in merito alla possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso in contrasto con le previsioni urbanistiche - art. 20 delle N.T.A. al P.R.G.

Il Comune di Rocca Massima ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibilità, ai sensi dell'art. 20 delle N.T.A. al P.R.G., di effettuare nel centro storico cittadino un mutamento di destinazione d'uso, non previsto nello strumento urbanistico attuativo, da cantine, stalle o locali commerciali ad abitazione.

L'art. 20 delle N.T.A. prevede infatti che "Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici devono essere indicate negli strumenti urbanistici attuativi" (comma 1) e devono fare riferimento alle categorie elencate nello stesso articolo 20. L'indicazione "... può consistere sia nella specificazione delle destinazioni consentite sia in quella delle destinazioni non consentite" (comma 2).

Per quanto riguarda i mutamenti di destinazione, il comma 5 dell'art. 20 prevede che: "Per i cambi di destinazione d'uso non conformi allo strumento urbanistico attuativo o generale, si dovrà acquisire il preventivo Nulla Osta del Consiglio Comunale".

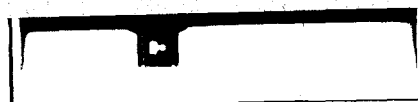
In sostanza, l'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G. espressamente prevede e disciplina il mutamento di destinazione d'uso in contrasto con la normativa di piano.

Tale previsione appare illegittima.

Nella Regione Lazio la disciplina fisiologica del mutamento di destinazione d'uso è contenuta nell'art. 7 della l.r. 2 luglio 1987, n. 36 ("Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure"). Il comma 1 dell'art. 7, infatti, stabilisce che: "Gli strumenti urbanistici generali debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse ... (omissis)".

Dalla lettura della norma appare evidente che la nuova destinazione d'uso può essere disposta esclusivamente fra quelle che il P.R.G. ammette per la specifica zona omogenea interessata. Mutamenti in contrasto con le previsioni urbanistiche possono essere effettuate solo previa approvazione della variante.

GDP





In conclusione, è illegittimo il cambio di destinazione in contrasto con le previsioni urbanistiche. Pertanto se il PRG rimanda al piano attuativo saranno ammesse quelle modifiche previste dal piano attuativo vigente. Al contrario la previsione che ammette destinazioni d'uso non consentite non appare legittima, e nemmeno la procedura atipica contenuta nell'art. 20 delle N.T.A. - che subordina il mutamento di destinazione in contrasto con la disciplina urbanistica al preventivo nulla osta del consiglio comunale - può conferire legittimità all'intervento, posto che l'ordinamento non attribuisce all'Organo consiliare la facoltà di derogare a propria discrezione alle disposizioni normative e alla pianificazione urbanistica.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Daniele Jacovone)

GDP

GDP

