



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Roma
Municipio VI
Direzione Tecnica
Ufficio Edilizia Privata
protocollo.mun08@pec.comune.roma.it

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 3ter, comma 7, della l.r. 21/2009 – Roma Municipio VI.

Il Municipio VI di Roma ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione dell'art. 3ter, comma 7, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21.

Riferisce infatti il Municipio che un edificio a destinazione non residenziale è stato frazionato ricavandone in tal modo una porzione, sempre a destinazione non residenziale, inferiore a 500 metri quadrati.

Chiede pertanto se, realizzando sulla porzione frazionata l'intervento previsto dall'art. 3ter, comma 1, della l.r. 21/2009, sia applicabile la disposizione di cui al comma 7 che esonera gli edifici o parti di essi inferiori a 500 metri quadrati dalla necessità di destinare una quota della superficie oggetto dell'intervento ad edilizia residenziale sociale.

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 dai comuni 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 dai comuni.

L'art. 3ter, comma 1, della l.r. 21/2009, come noto, consente, attraverso interventi edilizi di diversa natura, il cambio di destinazione d'uso in residenziale "degli edifici o di parti degli edifici" a condizione che una quota della superficie oggetto dell'intervento venga destinata ad edilizia residenziale sociale.

A tale specifica condizione attinente la riserva ad edilizia residenziale sociale reca eccezione il comma 7 dell'art. 3ter il quale prevede che "nel caso in cui gli interventi previsti al comma 1 riguardino un edificio o una parte di un edificio con una superficie utile inferiore a 500 metri quadrati 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 sostanza, quindi, per interventi che



riguardino superfici non residenziali inferiori a 500 metri quadrati è possibile, invece di destinare una quota dell'intervento ad edilizia residenziale sociale, corrispondere un importo parametrato al valore catastale o impegnarsi a realizzare opere pubbliche di pari importo.

Le disposizioni citate, di cui ai commi 1 e 7 dell'art. 3ter, sono quindi chiare nel consentire l'intervento di cambio di destinazione d'uso sia per immobili nella loro interezza sia per parti o porzioni di essi. Sotto questo aspetto, poi, è bene rammentare come la scrivente Direzione, con il parere prot. 401249 del 06.11.2012 reso a Roma Capitale, ha chiarito che nell'ambito dell'intervento di cui all'art. 3ter, comma 1, per porzione di edificio deve intendersi sia l'intera porzione a destinazione non residenziale di un edificio avente anche destinazione residenziale, sia porzioni della parte non residenziale dell'edificio a destinazione mista. Tali considerazioni, peraltro, con il parere prot. 343730 del 09.11.2015 sono state estese anche alle previsioni dell'art. 3quater della medesima l.r. 21/2009.

Ciò detto, deve pacificamente ritenersi possibile che la porzione di edificio sulla quale si intende realizzare l'intervento volto al cambio di destinazione d'uso in residenziale derivi da un frazionamento di una parte da una maggiore estensione di una superficie non residenziale. La parte o porzione sulla quale si intende intervenire, cioè, non deve necessariamente preesistere in quanto tale ma può anche essere creata mediante un apposito atto quale il frazionamento.

Nel quesito formulato dal Municipio, poi, vi è un passaggio, non sufficientemente chiaro, che sembrerebbe alludere alla possibilità di eseguire l'intervento prima sulla parte frazionata e poi sulla restante parte, beneficiando in entrambe le occasioni, trattandosi di superfici, singolarmente considerate, di estensione inferiore a 500 mq, dell'esonero dal reperimento di una quota di edilizia residenziale sociale previsto dal comma 7 dell'art. 3ter.

Sotto questo aspetto, anche se non espressamente domandato dal Municipio, occorre fare la necessaria chiarezza.

L'art. 6, comma 7, della l.r. 21/2009 prevede che *"le disposizioni di cui agli articoli 3, 3bis, 3ter, 3quater, 4 e 5 possono essere applicate, con riferimento ad ogni singolo intervento, una sola volta a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge"*.

Costatato che la disposizione poteva prestarsi ad una lettura restrittiva orientata ad escludere in radice la possibilità di realizzare gli interventi di cui alla legge in più riprese pur se contenuti nei limiti dimensionali previsti dalla l.r. 21/2009 per ciascuna tipologia di intervento, si è ritenuto di intervenire a livello interpretativo al fine di ricondurre l'applicazione di detta disposizione in un quadro di legittima opportunità e ragionevolezza. Sono quindi state emanate due distinte circolari regionali esplicative, approvate una con D.G.R. n. 20 del 26.01.2012, pubblicata sul BURL n. 8 del 28.02.2012, e l'altra con D.G.R. n. 36 del 9 febbraio 2016, pubblicata sul BUR n. 13 del 16.02.2016, con le quali si è ritenuto, rispettivamente ai punti 7 e 13, di ammettere la reiterazione del medesimo intervento in momenti temporali diversi purché non vengano in ogni caso superati i limiti ed i benefici previsti dalla legge stessa in relazione a quella tipologia di intervento.

Inoltre, già con un precedente parere, prot. 109389 del 03.02.2014, questa Direzione si è già espressa in senso negativo in merito alla possibilità di presentare, ai sensi dell'art. 3ter, comma 1, in momenti temporali diversi due distinte istanze finalizzate al cambio di destinazione d'uso di superfici del medesimo immobile che singolarmente considerate erano inferiori a 500 mq ma sommate comportavano la modifica della destinazione d'uso di una superficie complessiva superiore a 500 mq, limite oltre il quale il citato art. 6, comma 2, della legge prevede la *"previa acquisizione del permesso di costruire, il cui ottenimento è subordinato all'esito di un'apposita conferenza dei servizi"*.

Pur se differente, la presente fattispecie è inquadrabile nella medesima logica e quindi deve essere ricondotta alle stesse conclusioni.

Non può infatti ammettersi che eseguendo in momenti, e cioè con due distinte istanze, l'intervento di cui all'art. 3ter, comma 1, della legge venga elusa la specifica condizione che prevede il reperimento di una quota da destinare ad edilizia residenziale sociale. La possibilità di eseguire il



REGIONE
LAZIO

medesimo intervento in momenti temporali diversi è ammessa dalla circolare solo a condizione che si rimanga entro il perimetro della disciplina di legge relativa ad ogni singolo intervento, perimetro chiaramente costituito dai limiti agli incrementi di superficie/volume, da altri diversi o ulteriori benefici nonché da tutte le eventuali condizioni che delimitano le singole fattispecie. In definitiva, il risultato che si può ottenere presentando più istanze non può complessivamente essere in nulla differente, e giammai più vantaggioso, da quello che si otterrebbe presentando un'unica istanza, pena una inammissibile disparità tra situazioni identiche.

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)