



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

Roma
Dipartimento Turismo – Formazione e Lavoro
Direzione Turismo
UO Sportello Unico Attività Ricettive
protocollo.turismoformazioneelavoro@pec.comune.roma.it

e, p.c., Agenzia Regionale del Turismo
Programmazione Turistica e Interventi per le imprese
agenziaturismo@regione.lazio.legalmail.it

OGGETTO: Parere in merito al regime dei mutamenti di destinazione d'uso delle unità immobiliari adibite a strutture ricettive alberghiere alla luce del r.r. 17/2008 e dell'art. 20, commi 9 e 10, della l.r. 12/2016 – Dipartimento Turismo, Formazione e Lavoro - Direzione Turismo di Roma.

La Direzione Turismo del Dipartimento Turismo-Formazione e Lavoro di Roma ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito al regime dei mutamenti di destinazione d'uso delle unità immobiliari adibite a strutture ricettive alberghiere disciplinato dal regolamento regionale 24 ottobre 2008, n. 17 alla luce delle sopravvenute disposizioni di cui all'art. 20, commi 9 e 10, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12.

In particolare, in presenza di una unità immobiliare destinata a struttura ricettiva alberghiera ma ancora con destinazione residenziale, il quesito riguarda la possibilità di effettuarne mediante SCIA un ampliamento a fini ricettivi alberghieri alla luce di quanto previsto dalla citata l.r. 12/2016, che stabilisce la compatibilità e complementarietà delle categorie funzionali residenziali e a servizi con quella turistico ricettiva.

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. 2, comma 5, del regolamento regionale 17/2008 prevede che *"le unità immobiliari adibite a strutture ricettive alberghiere possiedono la relativa destinazione d'uso ai fini urbanistici e catastali"*. Pertanto, ai sensi della predetta norma, come correttamente evidenziato dall'amministrazione capitolina, anche gli ampliamenti di tali unità immobiliari devono avere la medesima destinazione d'uso, urbanistica e catastale, di struttura ricettiva alberghiera.



Tale norma non può infatti considerarsi superata dalle previsioni di cui all'art. 20 della l.r. 12/2016.

Il decreto legge 70/2011, convertito dalla legge 106/2011 aveva previsto la possibilità, per le regioni, di disciplinare interventi volti alla razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente che comportassero, tra le altre possibilità, anche le modifiche alle destinazioni d'uso purché tra loro compatibili o complementari (art. 5, comma 9, lett. c); il medesimo decreto legge aveva inoltre stabilito che, fino all'entrata in vigore della relativa normativa regionale, tale mutamento tra destinazioni d'uso compatibili o complementari era ammesso previo rilascio del permesso in deroga di cui all'art. 14 del d.P.R. 380/2001 (art. 5, comma 13, lett. a).

In applicazione delle suddette disposizioni, la citata l.r. 12/2016 ha previsto, al comma 9 dell'art. 20, che "costituiscono categorie funzionali compatibili e complementari per la destinazione d'uso turistico ricettiva quelle residenziali ed a servizi" e, al successivo comma 10, che per gli interventi di cui al comma precedente si applica l'art. 14 del d.P.R. 380/2001.

In sostanza, come previsto dal d.l. 70/2011, l'art. 20, commi 9 e 10, della l.r. 12/2016 ha stabilito la compatibilità e complementarietà delle destinazioni d'uso residenziali ed a servizi con quella turistico ricettiva, ed ha al contempo mantenuto, quale titolo abilitativo per consentire i relativi mutamenti tra tali destinazioni ritenute compatibili e complementari, il permesso di costruire in deroga di cui all'art. 14 del d.P.R. 380/2001, come già previsto dal d.l. 70/2011 seppure nelle more dell'intervento da parte della legislazione regionale.

Ne deriva che, alla luce delle richiamate disposizioni recate dalla l.r. 12/2016, il mutamento tra la destinazione residenziale e quella ricettiva alberghiera, seppure considerata compatibile e complementare, è possibile solo previo ricorso al permesso di costruire in deroga disciplinato dall'art. 14 del d.P.R. 380/2001.

Non deve quindi ritenersi ammissibile, alla luce di quanto previsto dal r.r. 17/2008, consentire mediante SCIA che l'ampliamento di un immobile a destinazione d'uso residenziale assuma una destinazione a struttura ricettiva alberghiera, in quanto le modifiche alle destinazioni tra loro complementari e compatibili di cui all'art. 20, comma 9, della l.r. 12/2016 sono ammesse esclusivamente previo permesso di costruire in deroga ai sensi del comma 10 del medesimo art. 20 della l.r. 12/2016.

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)