



4 APR. 2007

Prot. 29578

SCARICATO

Al Comune di Sora
Settore VI Sportello dell'Edilizia
Corso Volsci, 111
03039 - SORA (FR)

Oggetto: richiesta di parere in merito alla corretta applicazione dell'art. 9, comma 2, D.P.R. 380/01 - cambio di destinazione d'uso fino al 25% delle destinazioni preesistenti

Il Comune di Sora ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla norma specificata in oggetto. In concreto, il Comune, privo di strumenti urbanistici attuativi del P.R.G., informa di aver ricevuto domande di rilascio di titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi descritti nell'art. 9, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

La norma dell'art. 9, comma 2, prevede che:

2. "Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unita' immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o piu' edifici e modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo".

In sostanza la disposizione di legge in esame modula lo *jus aedificandi* in relazione al grado di pianificazione urbanistica esistente nel Comune. Laddove non sia stato approvato lo strumento urbanistico sono consentiti solo gli interventi di cui al comma 1; qualora invece manchino i soli piani attuativi, in presenza tuttavia di un PRG vigente, oltre agli interventi di cui al comma 1 sono ammissibili anche le opere di ristrutturazione entro i ristretti limiti specificati dalla legge stessa.

Il Comune evidenzia che la norma non specifica se le destinazioni preesistenti siano solo quelle residenziali (civili abitazioni) o meno, e pertanto chiede di sapere se sia ammessa la ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso fino al 25% anche di edifici aventi destinazione originaria diversa (artigianale, industriale, magazzino, ecc).

Inoltre, qualora tale ipotesi risulti ammissibile, chiede, in relazione ad una specifica istanza pervenuta, se sia possibile modificare il 25% di un edificio avente destinazione produttiva e procedere alla contestuale demolizione della restante superficie non soggetta al cambio di destinazione d'uso senza recupero delle relative volumetrie.

GDP

[Handwritten signature]



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

In merito, si ritiene che gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01 (ristrutturazione) richiamati nell'art. 9, comma 2, **riguardino esclusivamente gli immobili aventi precedente destinazione residenziale.**

Diversi elementi di carattere interpretativo suffragano tale conclusione.

Anzitutto, si evidenzia che il testo unico dell'edilizia ha carattere essenzialmente ricognitivo della previgente normativa. L'art. 9, comma 2, ricalca la disposizione dell'art. 27, u.c., della legge 5 agosto 1978, n. 457, avente ad oggetto: "Norme per l'edilizia residenziale". In tale ambito l'art. 27, inserito nel Titolo IV della legge, detta norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Inoltre la disposizione del testo unico, confermando la previsione dell'art. 27 l. 457/78, impone al proprietario di concordare col Comune i prezzi per la vendita e la locazione della "percentuale mantenuta ad uso residenziale".

Infine, allargando l'analisi all'intero art. 9, si evidenzia che il comma 1, lett. b), prevede che nei comuni sprovvisti di PRG al di fuori dei centri abitati nel limite di 0,03 metri cubi per metro quadro. Tale norma ricalca quella dell'art. 4, u.c., della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (*Norme per l'edificabilità dei suoli*), secondo cui: "a) fuori del perimetro dei centri abitati definito ... l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di metri cubi 0,03, per metro quadrato di area edificabile".

In sostanza, sembra potersi concludere che la disposizione in esame riguardi gli interventi di edilizia residenziale (con la circoscritta eccezione prevista nel comma 1, lett. b), per gli interventi a destinazione produttiva).

Ritenuto quanto sopra, la seconda questione posta dal Comune relativamente al caso di specie sopra evidenziato non necessita approfondimenti, non reputandosi applicabile l'art. 9, comma 2, in caso di destinazione d'uso originaria produttiva.

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. Paolo Ravaladini)

GDP

GDP