



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Prot. 126867

4 APR. 2008

SCARICATO

Al Comune di Sora
Sportello dell'edilizia
Corso Volsci, n. 111
03039 – SORA (FR)

Oggetto: parere in merito al mutamento di destinazione d'uso senza opere in assenza di piano urbanistico attuativo del P.R.G.

Il Comune di Sora ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla ammissibilità del cambio di destinazione d'uso, senza esecuzione di opere, da uffici ad abitazioni e viceversa.

Il Comune informa di essere dotato di piano regolatore generale ma di essere sprovvisto dei necessari strumenti attuativi (piani particolareggiati). Gli interventi richiesti sono localizzati in ambiti urbanizzati del "centro pianificato", con destinazione espansione e completamento. Non è dato sapere se le aree interessate sono gravate da vincoli.

In merito, supponendo che le aree non siano vincolate, si ritiene quanto segue.

La mancanza dello strumento urbanistico attuativo costituisce il punto nodale della questione, in quanto rimanda, in una più ampia prospettiva che trascende il mutamento di destinazione d'uso, agli interventi edilizi attuabili direttamente sulla base delle sole previsioni del P.R.G. La relativa disciplina è desumibile dalla legislazione di settore e dalla giurisprudenza.

L'art. 9, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dispone che in assenza dello strumento attuativo previsto dal PRG come "presupposto per l'edificazione" sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. a), b), c), del testo unico), nonché opere di ristrutturazione (lett. d)) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse (e sempre che siano rispettate le ulteriori prescrizioni contenute nello stesso art. 9).

Dal canto suo, la giurisprudenza ha ampliato i casi in cui è possibile rilasciare direttamente la concessione. Sebbene infatti, come principio generale, i piani regolatori trovino attuazione a mezzo dei piani particolareggiati, l'orientamento costante dei giudici amministrativi li reputa assolutamente necessari quando il PRG contenga soltanto

dm



previsioni di massima o direttive di carattere generale, ovvero quando sia lo stesso PRG a rinviare ai piani esecutivi. Qualora invece il PRG non rimandi allo strumento attuativo e contenga prescrizioni e vincoli puntuali che non necessitano di ulteriore attività normativa, il titolo edilizio abilitativo può essere rilasciato direttamente.

Nel caso di specie, il Comune di Sora precisa che si tratta di cambi di destinazione d'uso senza realizzazione di opere edilizie. Pertanto, l'ammissibilità degli stessi prescinde da un eventuale rinvio del PRG al piano attuativo – in quanto l'art. 9 si riferisce ad opere edilizie che possono essere comunque eseguite – e deve essere valutato sulla base del contenuto delle norme di piano e del loro grado di dettaglio.

Quanto al primo aspetto, si evidenzia che il **Comune può consentire i mutamenti di destinazione d'uso richiesti soltanto nei casi in cui le nuove destinazioni siano conformi alle previsioni di PRG**. Infatti la Corte costituzionale ha affermato, relativamente ai mutamenti di destinazione senza opere, che le destinazioni stesse sono in diretto rapporto con l'assetto del territorio e costituiscono attuazione delle funzioni e degli usi delle zone in cui viene articolato il territorio medesimo secondo le previsioni della pianificazione comunale (cfr. Corte cost., sent. n. 73 del 1991).

Inoltre, sempre in tema di conformità urbanistica, questa direzione regionale ha avuto modo di precisare in precedenti pareri che, in generale, il mutamento di destinazione d'uso senza opere esterne che comporta un cambio di categoria si configura in contrasto con il PRG (peraltro, per quanto attiene al caso di specie, le destinazioni residenziale e ufficio sono entrambi comprese nella categoria "A").

Una volta accertato che le nuove destinazioni sono compatibili con quelle ammesse dal PRG, il Comune dovrà appurare se per la zona interessata esso contenga o meno disposizioni di dettaglio immediatamente attuabili. Anche in tal caso, tuttavia, la necessità di un piano attuativo non può essere esclusa sulla base di circostanze di fatto che devono essere puntualmente analizzate. Si tenga conto, ad esempio, che anche in zone già urbanizzate può essere necessario il piano attuativo qualora emerga la necessità di realizzare ulteriori opere di urbanizzazione, avuto riguardo alle dimensioni degli interventi e alla destinazione funzionale. In tal caso, " *... le opere di urbanizzazione sono opere che trascendono le dimensioni del singolo lotto edificabile, per cui la loro pianificazione è effettuabile soltanto con uno strumento urbanistico attuativo*" (C.d.S., sez. V, 15 febbraio 2001, n. 790).



In sostanza, **si ritiene che occorra valutare in concreto il peso urbanistico dei mutamenti di destinazione d'uso richiesti, considerati nel loro complesso.**

Infine, quanto ai titoli abilitativi, si ritiene utile accennare alla disciplina generale, con l'avvertenza, tuttavia, che in giurisprudenza non mancano eccezioni, in ordine a prescrizioni particolari contenute nei piani regolatori che devono essere accertate caso per caso (cfr., ad esempio: C.d.S., sez. V, 28.1.1997, n. 77, concernente il computo dei locali seminterrati nel volume complessivo dell'edificio a seconda della loro destinazione). In linea di principio il mutamento di destinazione d'uso funzionale, purché realizzato in zone non vincolate e senza implicare una modifica degli standards urbanistici, a norma dell'art. 32 del D.P.R. 380/1 (integrato dalla legge regionale), è soggetto al mero regime autorizzatorio (dichiarazione di inizio attività). Infatti, sulla scorta della legislazione vigente ed alla luce della consolidata giurisprudenza della Suprema Corte, qualora esso sia posto in essere senza la materiale realizzazione di opere strutturali significative che comportino una variazione urbanistica essenziale - allorché sia cioè puramente funzionale - non è soggetto a concessione edilizia ma alla semplice autorizzazione, salvo diversa previsione regionale. Anche la giurisprudenza amministrativa ha ribadito tale principio: *"In mancanza di una disciplina regionale non è necessario il rilascio di concessione edilizia per il semplice mutamento di destinazione d'uso dell'immobile che non sia accompagnato dalla realizzazione di opere edilizie, sempreché esso non si ponga in manifesto contrasto con i vigenti assetti urbanistici di zona"* (C.d.S., sez. V, 10 luglio 2003, n. 4102).

Viceversa, laddove il mutamento della destinazione dell'immobile sia realizzato attraverso opere che comportino una rilevante trasformazione dei locali o modifiche di sagome e prospetti ovvero aumenti volumetrici, l'intervento richiede il permesso di costruire, costituendo una variazione essenziale che incide sull'ordinato assetto del territorio.

Quanto al contenuto delle variazioni essenziali, si richiama il disposto dell'art. 32 del D.P.R. 380/01, e dell'art. 8 della legge regionale del Lazio 2 luglio 1987, n. 36.

Infine, qualora il Comune di Sora, sulla base dei numerosi riscontri sopra indicati, ritenga di poter autorizzare i mutamenti di destinazione d'uso senza opere richieste, dovrà comunque richiedere il pagamento degli oneri di urbanizzazione qualora la nuova destinazione comporti un maggior carico urbanistico, indipendentemente dal titolo abilitativo richiesto. L'indirizzo costante della giurisprudenza è infatti nel senso che il



regime autorizzatorio (anche in casi in cui le leggi regionali sottraggono il cambio di destinazione d'uso senza opere a qualunque atto di assenso) non comporta *ipso jure* l'esenzione dal pagamento e quindi la gratuità dell'operazione (cfr., TAR Brescia, 13 giugno 2002, n. 957).

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 Iacovone)

GDP