



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

12 FEB. 2008

12 FEB. 2008

Prot. 166236

QUARANTATO

Al Comune di Tivoli - Settore VI "Urbanistica"
Piazza del Governo, 1
00019 - TIVOLI (RM)

Oggetto: sanatoria edilizia - parere in merito alla interpretazione dell'art. 2, comma 1, lett. e), della l.r. 12/04 - destinazione commerciale

Il Comune di Tivoli ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla interpretazione della norma indicata in oggetto.

L'art. 2, comma 1, lett. e), della l.r. 8 novembre 2004, n. 12, dispone che sono suscettibili di sanatoria:

"e) opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) modificato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, eseguite all'interno della sagoma originaria del fabbricato entro e fuori terra, anche con aumento della superficie utile lorda; limitatamente alle opere di ristrutturazione edilizia degli immobili ad uso commerciale l'eventuale ampliamento della superficie utile lorda non può superare il 20 per cento della superficie utile lorda originaria e, comunque, i 200 metri quadrati".

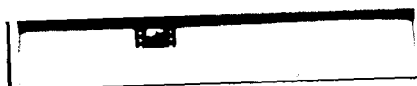
Ciò premesso, il Comune chiede se la destinazione d'uso commerciale di cui al secondo periodo della norma ricomprenda tutte le destinazioni d'uso non strettamente residenziali (quindi anche usi produttivi, turistico-ricreativi, sanitari, ecc.); in tal senso, il Comune allega un parere dell'ANCI - sul quale esprime perplessità - secondo cui in diritto urbanistico, a differenza di quanto previsto nel diritto civile, " ... l'immobile commerciale è la generica categoria di riferimento ad ogni immobile non strettamente residenziale".

In merito, questa direzione regionale ritiene invece che anche in diritto urbanistico la destinazione commerciale di un immobile non comprende tutte le utilizzazioni non residenziali. Tale interpretazione trova riscontro oggettivo nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico dell'edilizia), che all'art. 19 (*Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza*) distingue le attività industriali, artigianali (comma 1), e quelle turistiche, commerciali e direzionali o dirette allo svolgimento di servizi (comma 2) al fine della determinazione del contributo dovuto. La legge, pertanto, separa le strutture commerciali da quelle turistiche (attrezzature alberghiere e ricettive) e dagli insediamenti direzionali (attività di enti pubblici ed attività di produzione di servizi diversi da quelli commerciali, quali, ad esempio, quelle bancarie ed assicurative), nonché da quelle specificate nel comma 1 (industriali e artigianali).

GDP

Via Giorgione, 129 - 00147 Roma Tel. 06.51681

Rif





In secondo luogo, con riferimento agli oneri concessori, la giurisprudenza ha rimarcato le differenze fra le diverse categorie non residenziali, affermando che: *"E' dovuto il pagamento del costo di costruzione per gli interventi finalizzati alla realizzazione di strutture destinate ad albergo in quanto, ai fini dell'art. 10 L.n. 10/1977, le attività alberghiere non rientrano nella categoria degli impianti a destinazione industriale, ma in quella, diversa, delle costruzioni destinate ad attività turistiche, attesa l'evidente differenza tra i settori economici considerati che si riflette anche sul tipo di incidenza determinata nel concreto assetto del territorio"* (C.d.S., sez. V, 29 aprile 2000, n. 2559).

In generale, la giurisprudenza ha affermato la autonoma rilevanza di ciascun utilizzo non residenziale quale risulta dalle previsioni normative e dal titolo abilitativo: *"Va infatti messo in rilievo che la destinazione di un immobile non è argomentabile dall'uso che ne abbia fatto il titolare, dovendo essere desunte dalla legge, dai vincoli urbanistici e dalla concessione a nulla rilevando l'uso di fatto che dell'immobile dà il titolare. L'abuso eventualmente commesso dal proprietario che abbia destinato a scopi commerciali parte di un immobile con destinazione industriale non vale ad imprimere allo stesso una destinazione diversa da quella risultante dal titolo"* (C.d.S., sez. V, 11 giugno 2003, n. 3295).

Da quanto sopra, si evince che la destinazione commerciale di un immobile non coincide con tutte le possibili utilizzazioni non residenziali.

Tale distinzione conserva la propria efficacia anche in relazione al condono edilizio del 2003-2004, non risultando dal testo della l.r. 12/04 alcun elemento che consenta di accomunare in una unica categoria tutti gli usi non residenziali.

In conclusione, si ritiene che l'art. 2, comma 1, lett. e), della l.r. 12/04, trovi applicazione esclusivamente agli immobili destinati ad uso commerciale, ossia ad attività intermediare nella circolazione e nello scambio dei beni. Per tutti gli altri utilizzi vale invece la disposizione di cui alla prima parte della norma, che non ammette alcun ampliamento.

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 Jacobone)

GDP

GDP

