



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

Comune di Tuscania
Area Dipartimentale Tecnico-Manutentiva
protocollo@pec.comune.tuscania.vt.it

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione della nozione di originaria destinazione d'uso di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. 380/2001 – Comune di Tuscania.

Il Comune di Tuscania ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione del significato dell'espressione "originaria destinazione d'uso" contenuta nella definizione di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. 380/2001.

Riferisce infatti il Comune che edifici a lungo inutilizzati sono stati dai proprietari accatastati, a fini fiscali, con destinazioni d'uso a bassa rendita, a fronte di una loro originaria destinazione d'uso diversa, quale quella residenziale, commerciale o produttiva.

Considerato che l'art. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. 380/2001 ammette la manutenzione straordinaria purché sia mantenuta "l'originaria destinazione d'uso", chiede pertanto il Comune cosa debba intendersi per destinazione originaria dell'immobile, se quella risultante dal regime urbanistico-edilizio o quella conseguente al successivo diverso accatastamento.

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. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. 380/2001 definisce la manutenzione straordinaria come "*le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso*".

In sostanza la disposizione prevede che la manutenzione straordinaria può consistere sia in opere di rinnovo e sostituzione degli edifici, con realizzazione dei servizi sanitari e tecnologici, sia nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari, purché, in entrambe tali modalità realizzative, non sia modificata né la volumetria complessiva né la destinazione d'uso.

Sotto tale specifico aspetto relativo alla modifica della destinazione d'uso, deve ritenersi che le due differenti espressioni usate nella norma perseguano lo stesso fine, ossia assicurare che le



REGIONE
LAZIO

opere di manutenzione straordinaria, tanto che consistano nel rinnovo o sostituzione quanto nel frazionamento o accorpamento, non possano condurre, come risultato, ad un edificio o ad una singola unità immobiliare che abbiano una destinazione d'uso differente da quella esistente, fattispecie che infatti ricadrebbe nel diverso intervento di ristrutturazione edilizia.

Pertanto le espressioni di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. 380/2001 "non comporti modifiche alle destinazioni d'uso" e "mantenere l'originaria destinazione d'uso" sono da considerare del tutto equivalenti quanto ai fini della disposizione in esame, la quale è volta ad escludere la possibilità di operare la modifica della destinazione d'uso di un immobile mediante l'intervento di manutenzione straordinaria.

Ciò detto, appare evidente che il concetto di modifica della destinazione d'uso fa esclusivo riferimento alla destinazione che è attribuita all'immobile dal regime urbanistico ed edilizio che gli è proprio al momento della realizzazione dell'intervento. La destinazione d'uso cui fare riferimento è quindi quella risultante, al momento della realizzazione dell'intervento di manutenzione straordinaria, dagli atti urbanistici ed edilizi che caratterizzano e conformano giuridicamente l'immobile, ossia strumento urbanistico, certificato di destinazione urbanistica, titolo edilizio. È unicamente in base a tali atti che è possibile desumere ed attribuire una determinata destinazione d'uso ad un immobile.

Al contrario, l'accatastamento consiste nel censimento degli immobili onde attribuire loro una rendita catastale ai soli fini fiscali, ragion per cui i dati catastali di un immobile non hanno rilevanza per quanto attiene il suo regime urbanistico ed edilizio. Le risultanze catastali hanno quindi rilievo esclusivamente fiscale e mai urbanistico-edilizio, prova ne sia, del resto, che è possibile risulti l'accatastamento di immobili abusivi senza che ciò abbia influenza alcuna sulla loro regolarità urbanistica.

Detto quanto sopra, ne consegue con tutta evidenza che la destinazione d'uso, che non può venire modificata, di un immobile da sottoporre a manutenzione straordinaria è quella risultante dal solo regime urbanistico-edilizio del medesimo, restando del tutto indifferente la corrispondente situazione catastale.

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)