



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - *Legislativa Contenzioso e Vigilanza*

Prot. 129065

4 APR. 2008

Roma, li.....

SCARICATO

Al comune di Valleranno (VT)  
Ufficio sanatorie edilizie

**Oggetto:** parere in merito alla sanabilità di un abuso consistente in cambio di destinazione d'uso da magazzino a commerciale per un locale adibito a palestra privata uso Sportivo.

Il comune di Valleranno ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito ad una istanza di condono edilizio presentata ai sensi della Legge 326/2003 e L.R n.12/2004, con la quale l'istante chiede la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso di un magazzino di circa 207 mq, trasformati a commerciale. ( Locale adibito a palestra privata uso sportivo- club privato).

Il comune al riguardo pone i seguenti quesiti:

- La possibilità di sanare il cambio di destinazione d'uso oggetto dell'istanza. Occorre precisare che il comune afferma che il cambio di destinazione d'uso è conforme alla normativa di P.R.G., non specificando però se l'area sia comunque sottoposta a vincolo paesaggistico.
- Quale sia la corretta tipologia dell'abuso, al fine di determinare la misura esatta dell'oblazione. Al riguardo il comune di Valleranno, allega anche un parere del avvocato di parte da cui si desume la possibilità di procedere alla sanatoria inquadrando l'abuso nella tipologia 5 della L. 326/03
- La possibilità di accettare un integrazione documentale che prevede un aumento di superficie di mq. 138, rispetto a quelli iniziali di mq. 207.

Ciò premesso se corrisponde a realtà l'affermazione del comune secondo cui il cambio di destinazione d'uso è conforme alla normativa di P.R.G. e che nello specifico quindi le N.T.A. prevedano la destinazione "commerciale" dell'area interessata dalla domanda di sanatoria in esame, basterebbe procedere alla sanatoria ai sensi dell'articolo 36 D.P.R. 380/01 e ritirare quindi la domanda di condono edilizio presentata ai sensi della legge regionale n.12/04 e della legge 326/03.



Nel caso in cui, invece l'abuso ricada in area vincolata occorrerà ottenere anche la conformità paesaggistica. A seguito della modifica al "Codice Urbani" apportata dal D.lgs. 156/2006 con l'articolo 167 è possibile l'accertamento di compatibilità paesaggistica esclusivamente nei casi previsti al comma 4 del medesimo articolo (lavori realizzati in assenza o in difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; utilizzo di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica e per interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria).

Al di fuori di tale situazione ai sensi dell'art 146 comma 12 del D.lgs. 42/04 nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico non è ammesso l'accertamento paesaggistico postumo.

In ogni caso qualora, sempre in conformità al P.R.G., si volesse procedere al condono edilizio occorrerà applicare la tipologia 2, così come riportato nell'allegato A della legge regionale n.12/04; *Opere realizzate in assenza del o in difformità del titolo abilitativi edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'articolo 2, comma 1, lettere d), della presente legge.* Al riguardo è bene precisare che, il solo cambio di destinazione d'uso all'interno di una stessa categoria può essere inquadrato, così come chiarisce il ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con la circolare n.2699 del 7 maggio 2005 nella tipologia 3 (opere di ristrutturazione edilizia) o nella tipologia 5 (opere di restauro e risanamento conservativo) a secondo che sia conforme o meno alle prescrizioni urbanistiche vigenti. Nel caso invece di mutamento di destinazione d'uso tra due categorie diverse occorrerà applicare la tipologia 1 o 2 a secondo che l'abuso sia conforme al P.R.G.

La questione invece assume rilevanza nel caso di mutamento di destinazione d'uso non conforme alla normativa di P.R.G. La giurisprudenza sul mutamento di destinazione d'uso senza opere ha affermato che il medesimo "è *assoggettato a concessione edilizia solo quando sia connesso a variazioni essenziali del progetto, cioè ad interventi comportanti variazioni degli standards previsti dal D.M. 1 aprile 1968 n. 1444.* Ogni qualvolta quindi, indipendentemente dalla esecuzione di opere , si passa da una categoria edilizia ad un'altra va verificata la compatibilità dell'uso ed eventualmente la dotazione di standards urbanistici. Quindi tornando alla sanabilità del mutamento di destinazione d'uso senza opere esterne, in contrasto con la normativa di P.R.G, è bene precisare che questa Direzione Regionale si è già espressa attraverso numerosi pareri consultabili sul sito: [www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito\\_ist/pareri.php](http://www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php).

In linea generale si ritiene che, l'abuso consistente in un mutamento di destinazione d'uso senza opere esterne che comporti un cambio di categoria, si configuri quale opera in contrasto con il P.R.G, in quanto comporta un diverso carico urbanistico con una consequenziale modificazione degli standards urbanistici e pertanto ai fini del condono debba essere considerato a tutti gli effetti come un'opera abusiva realizzata ex novo. In tal caso il mutamento di destinazione d'uso in contrasto con il P.R.G. non può che essere disciplinato secondo le condizioni di sanabilità delle opere abusive stabilite dalla legge n.326/02 e dalla legge regionale n.12/04.



Alla luce delle sopra esposte considerazioni, il cambio di destinazione d'uso senza opere in contrasto con la normativa di P.R.G. che comporta un cambio di categoria è assimilabile ad un'opera di nuova costruzione e di conseguenza è sanabile solo nelle ipotesi previste dall'art 2, comma 1 lettera b) della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 " le opere abusive di nuova costruzione possono essere sanate solo se a destinazione esclusivamente residenziale."

Tornando quindi al quesito inerente la possibilità di sanare un cambio di destinazione d'uso da magazzino (categoria C/2) a locale commerciale ( categoria D/6), questa Direzione ritiene che il suddetto cambio di destinazione d'uso in contrasto con le prescrizioni urbanistiche non possa essere autorizzato, in quanto non avente destinazione residenziale.

Ciò premesso, ritenuto assorbente il motivo sopra accennato della non ammissibilità al condono dei mutamenti di destinazione d'uso non a scopo residenziale, si ritiene superfluo rispondere puntualmente ai rimanenti quesiti inoltrateci dal Comune di Vallerano.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito\\_ist/pareri.php](http://www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php)

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
Dott.ssa Marina Ajello