



Prot. n. 138342/09

Roma, li 11 FEB 2009

SCARICATO

Alla Direzione Istituzionale ed Enti Locali - Sicurezza
Area Politiche di Sviluppo per gli Enti Locali
SEDE

OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di modificare la destinazione d'uso di un immobile di proprietà comunale – Comune di Casalattico.

L'Area in indirizzo ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di effettuare un cambio di destinazione d'uso di un immobile di proprietà comunale.

Le circostanze di fatto sono le seguenti. Il Comune di Casalattico, in attuazione del bando "Modalità e termini per l'accesso al concorso di idee per lo sviluppo economico-produttivo dei comuni denominato: Diamo gambe alle idee dei piccoli comuni per lo sviluppo locale", ha proposto il riuso a fini turistico-ricettivi di un edificio scolastico ormai dismesso.

In particolare, nella richiesta si evidenzia che il Comune è sprovvisto di strumento urbanistico e che, d'altra parte, tra i requisiti per autorizzare l'esercizio di una attività ricettiva extra-alberghiera è prescritta, dall'art. 7, comma 2, lett. f), del Regolamento Regionale 24 ottobre 2008 n. 16 ("Disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere"), "la conformità urbanistica e catastale alla normativa vigente".

La struttura regionale chiede pertanto se si possa procedere alla modifica della destinazione d'uso di un immobile di proprietà comunale in assenza di strumentazione urbanistica.

Lo strumento urbanistico ha, tra gli altri, il compito di stabilire, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 36/1987, le categorie di destinazione d'uso ammesse per ciascuna delle zone omogenee previste dal D.M. n. 1444/1968.

Laddove tuttavia manchi tale disciplina, soccorre l'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001, il quale indica le attività consentite in assenza di strumentazione urbanistica. Tra di esse rientrano, all'interno del perimetro dei centri abitati, la manutenzione ordinaria, quella straordinaria e il restauro e risanamento. Nessuno di tali interventi può comportare modifiche alla destinazione d'uso.

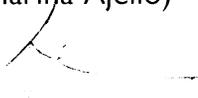
DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
AREA D2 2B 08 - LEGISLATIVO, CONTENZIOSO E CONFERENZA DI SERVIZI

Peraltro, il cambio di destinazione d'uso si configura quale intervento di ristrutturazione edilizia quando avviene nell'ambito della medesima categoria funzionale, e quale nuova opera se si realizza tra categorie diverse. Ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001, tuttavia, né la nuova opera né la ristrutturazione sono ammesse nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici.

Si deve pertanto ritenere che, in assenza di uno strumento urbanistico vigente, non siano ammessi mutamenti di destinazione d'uso in quanto non esiste il parametro di riferimento che consenta di verificare la compatibilità del nuovo uso con le previsioni della disciplina urbanistica.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr. Marina Ajello)



Il Direttore
(Arch. Daniele Jacovone)

