



Comune di Sermoneta
Urbanistica, Edilizia, Ambiente - Area 6
areaurbanistica@pec.comune.sermoneta.latina.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito al mutamento della destinazione d'uso di cui all'art. 3, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Sermoneta.

Il Comune di Sermoneta ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione dell'art. 3, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 relativamente al regime del mutamento di destinazione d'uso.

Il quesito, precisato per le vie brevi, evidenzia due possibili scenari. Il primo concerne la possibilità di delocalizzare un edificio (quindi oggetto di demolizione e ricostruzione) in una zona urbanistica omogenea per la quale il piano regolatore comunale non consenta la destinazione d'uso in essere dell'edificio o una delle destinazioni compatibili o complementari di cui all'art. 3, comma 6. Il secondo riguarda la possibilità del mutamento di destinazione d'uso tra quelle compatibili o complementari di cui all'art. 3, comma 6, laddove tali destinazioni non siano ammesse dalle previsioni di PRG nella zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio.

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 dagli enti o amministrazioni richiedenti 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 nei quesiti.

L'art. 3 della l.r. 7/2017 consente, in ambiti territoriali urbani (da individuarsi – nelle porzioni di territorio urbanizzate - previa deliberazione di consiglio comunale), *"interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti"* (comma 1); il comma 3 prevede inoltre che *"Per gli interventi di cui al presente articolo è altresì consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità di cui al comma 1 in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale di cui al comma 1, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltretché il superamento degli indici edificatori"*.

Nello specifico, poi, quanto al tema di cui al presente parere assume particolare rilievo la disposizione del comma 2, sempre dell'art. 3 della l.r. 7/2017, il quale prevede che *"Per gli interventi di cui al presente articolo è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni"*

previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 6", il quale recita: "Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali: a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita".

Le norme in questione, quindi, ammettono due possibilità alternative di modifica della destinazione d'uso degli edifici sottoposti agli interventi di cui al comma 1: in conformità al piano regolatore oppure il passaggio alle funzioni compatibili o complementari di cui al comma 6.

Tali possibilità recate dall'art. 3, comma 2, della l.r. 7/2017 attinenti i mutamenti delle destinazioni d'uso, devono ora essere esaminate con riferimento alle casistiche evidenziate nel quesito.

In primo luogo, si pone la fattispecie in cui, per effetto della delocalizzazione, un edificio vada a localizzarsi in un'area in cui le previsioni del piano regolatore non consentono la destinazione d'uso attuale dell'edificio oppure una delle destinazioni con essa compatibili o complementari ai sensi del comma 6.

Intanto è a dirsi che questa ipotesi dovrebbe in linea di massima essere ridotta ai minimi termini da una attenta individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio da parte delle amministrazioni comunali. La delocalizzazione prevista dal comma 3 è infatti possibile solo all'interno di ciascun ambito individuato con deliberazione consiliare, per cui è più che mai opportuno che i comuni individuino ambiti il più possibile omogenei dal punto di vista urbanistico. Ciò detto, la disposizione recata dal comma 3 prescrive che la delocalizzazione abbia luogo "in aree trasformabili [...] prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltretutto il superamento degli indici edificatori"; seppure non cristallina nella formulazione, deve dedursi che tale disposizione prescriva il requisito della trasformabilità urbanistica dell'area di "atterraggio" dell'edificio delocalizzato, consentendo, solo in questa evenienza, che l'edificio ricostruito conservi la destinazione d'uso originaria o passi ad una di quelle compatibili o complementari, ed inoltre mantenga la propria volumetria, anche maggiorata in applicazione della premialità che l'articolo concede. In altre parole, ai sensi dell'art. 3 della l.r. 7/2017, la delocalizzazione di un edificio sottoposto a demolizione e ricostruzione deve ritenersi ammessa solo ove il nuovo edificio trovi ubicazione in un'area edificabile; soddisfatto tale requisito la norma ammette che possa prescindere dalle previsioni urbanistiche dell'area relative a destinazioni d'uso e volumetria.

Pertanto, per dare risposta al quesito, deve ritenersi che, nel caso di delocalizzazione di un edificio in un'area – che deve essere compresa nel medesimo ambito di riqualificazione e recupero deliberato dal comune – che sia trasformabile ai sensi della zonizzazione dello strumento urbanistico, la destinazione d'uso possa rimanere quella originaria oppure essere mutata in una di quelle (di cui al comma 6 dell'art. 3) con essa compatibili o complementari, anche se tale funzione risultasse non conforme alle relative previsioni recate in materia di destinazioni di zona – e quindi d'uso – dal piano regolatore per la suddetta area.

A chiosa di tale discorso va naturalmente evidenziato come una delocalizzazione ricadente in una zona, sempre che sia inclusa nell'ambito individuato con deliberazione comunale, urbanisticamente classificata come agricola (astrattamente possibile solo laddove questa sia classificabile tra le porzioni di territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7) non può ritenersi consentita; ciò in virtù della pacifica considerazione che le zone agricole non sono "trasformabili" come richiede il comma 3 dell'art. 3 della l.r. 7/2017, essendo, al contrario, destinate per legge (Titolo IV della l.r. 38/1999) all'uso agricolo. Per le medesime considerazioni che attengono al requisito della trasformabilità dell'area, analogamente è da escludersi la delocalizzazione in zone omogenee che il piano regolatore destina a verde pubblico o a standard.

La seconda casistica si presenta laddove il mutamento di destinazione d'uso dell'edificio (non delocalizzato) riguardi le funzioni compatibili o complementari di cui al comma 6, e queste non siano consentite dalle previsioni del piano regolatore per la zona urbanistica omogenea in cui ricade l'edificio sottoposto agli interventi di cui all'art. 3 della l.r. 7/2017.

In coerenza con le argomentazioni sopra svolte, deve ritenersi che tale evenienza sia ammissibile, rientrando effettivamente tra gli scopi della norma in questione. Gli ambiti territoriali individuati ai sensi dell'art. 3, infatti, sono funzionali al perseguimento di una o più tra le finalità di rigenerazione, riqualificazione e recupero urbano, urbanistico ed edilizio elencate all'art. 1 della l.r. 7/2017, tra le quali rientra, con evidenza, anche l'elasticità delle funzioni degli edifici esistenti allo scopo di favorirne il rinnovo. Deve quindi intendersi che l'art. 3, nel consentire, oltre alla modifica *“tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente”*, anche *“il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari”*, ammetta quest'ultima possibilità anche nel caso di contrasto con la normativa urbanistica comunale vigente in proposito. Del resto, ritenendo diversamente, il campo applicativo della norma sarebbe ridotto alle sole destinazioni previste dalla strumentazione urbanistica, il che escluderebbe del tutto l'utilità delle destinazioni compatibili o complementari, invece menzionate dalla disposizione, e che pertanto devono trovare applicazione anche laddove non siano in conformità con quelle previste dal piano regolatore.

Naturalmente, vi è consapevolezza del fatto che questa ipotesi possa presentarsi anche in zone omogenee in cui una modifica della destinazione d'uso (in quelle compatibili o complementari) non conforme al piano regolatore strida in modo particolare con le caratteristiche urbanistiche intrinseche di tali zone (ad esempio, agricole, verde pubblico, standard). Tuttavia, va considerato che, normalmente, in questi casi già sussiste (derivando da precedenti legittimazioni da condoni) un edificio destinato ad un uso non conforme rispetto alla zona omogenea in cui si trova, per cui il mutamento di tale uso non comporta una effettiva discontinuità con la situazione già esistente, e non arreca nocimento alla pianificazione urbanistica comunale, alla quale tale edificio, in effetti, già si pone come eccezione. Ovviamente, il discorso appena svolto non può essere esteso agli edifici agricoli e rurali (ivi inclusa quelli adibiti a scopo abitativo di cui alla l.r. 38/1999, la cui destinazione non è residenziale), e pertanto non potrà in nessun caso accedere al mutamento di destinazione d'uso di cui all'art. 3, comma 6.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante

Il Direttore
Manuela Manetti