



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
SERVIZIO "UFFICIO SPECIALE PER LA RIGENERAZIONE URBANA"

Comune di Cassino
Area Tecnica - Urbanistica
servizio.protocollo@comunecassino.telecompost.it

p.c. Area Legislativa e Conferenze di servizi
GR4107

OGGETTO: Parere in merito al cambio di destinazione d'uso ammissibile ai sensi dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Cassino.

Il Comune di Cassino ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'ammissibilità di un cambio di destinazione d'uso di un edificio ai sensi dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

Nello specifico, il Comune rappresenta che per un edificio avente destinazione produttiva, ricadente in una zona che la strumentazione urbanistica comunale classifica come "DI artigianale", è stata presentata, ai sensi dell'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017, un'istanza con la quale si chiede di autorizzare la ristrutturazione edilizia dell'edificio con cambio di destinazione d'uso a direzionale. Posto che gli usi produttivo e direzionale sono ricompresi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23ter, comma 1, lett. b), del d.P.R. 380/2001, il Comune chiede conferma circa l'ammissibilità di un siffatto cambio di destinazione.

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. 6, comma 2, della l.r. 7/2017 prevede che *"Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001"*.





Intanto è bene precisare che il cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6, comma 2, è ammesso solo in occasione degli interventi previsti dal comma 1 del medesimo art. 6, ossia ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione. Pertanto, la modifica della destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6, comma 2, non è ammessa se non è accompagnata dalla realizzazione di detti interventi.

Ciò detto, va evidenziato come la norma in questione ammette due tipologie di cambi di destinazione d'uso: quelli che avvengono in conformità allo strumento urbanistico generale, ossia nel rispetto degli usi da esso previsti per la zona omogenea in cui ricade l'edificio oggetto di intervento, e quelli interni alle categorie funzionali delineate dall'art. 23ter del d.P.R. 380/2001.

In merito a tale seconda modalità di modifica della destinazione d'uso, l'art. 23ter del d.P.R. 380/2001 prevede che è rilevante il mutamento di destinazione d'uso che comporti il passaggio da una categoria funzionale all'altra tra quelle elencate al comma 1, e che *"salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito"*. In particolare, nell'elencazione delle categorie funzionali di cui al comma 1 dell'art. 23ter, figura, alla lett. b), quella *"produttiva e direzionale"*.

L'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017, richiamando espressamente l'art. 23ter del d.P.R. 380/2001, ha quindi confermato di voler sempre consentire, per l'applicazione della legge volta alla rigenerazione urbana ed al recupero edilizio, i mutamenti interni a ciascuna categoria funzionale, in quanto, mutuando il principio fissato dalla normativa statale, non sarebbero rilevanti dal punto di vista urbanistico.

Posto che, come visto, la lett. b) del comma 1 dell'art. 23ter considera uso produttivo e uso direzionale come facenti parte della medesima categoria funzionale, ne deriva che, ai sensi dell'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017, il cambio di destinazione di un edificio da produttivo a direzionale deve ritenersi ammissibile, sempre purché associato ad un intervento di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione, atteso che si tratta di usi ricompresi in una medesima categoria funzionale tra quelle individuate dall'art. 23ter, comma 1, del d.P.R. 380/2001.

Il responsabile del Servizio
(dr. Stefano Levante)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)