

Comune di Latina  
Dipartimento VII – Edilizia SUE  
protocollo@pec.comune.latina.it

p.c., Area Affari Generali

**OGGETTO: Parere in merito ai mutamenti di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6, comma 2, lett. b), della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Latina.**

Il Dipartimento VII del Comune di Latina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla disposizione di cui all'art. 6, comma 2, lett. b), della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 come modificata dall'art. 1, comma 1, lett. g), numero 3), della legge regionale 30 luglio 2025, n. 12.

Il quesito rileva che la novella legislativa ha inciso sul regime dei mutamenti di destinazione d'uso ammessi in conformità, eliminando il preesistente riferimento agli strumenti urbanistici generali, sostituito, adesso, da quello agli strumenti urbanistici in genere.

Chiede pertanto quale sia la ricaduta applicativa della suddetta modifica normativa.

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.

Come evidenziato dal Comune, la novella legislativa di cui alla l.r. 12/2025 ha sostituito, nel regime dei mutamenti di destinazione d'uso consentiti ai sensi dell'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017, il riferimento al piano regolatore generale con un più generico richiamo agli strumenti urbanistici vigenti, che dunque include sia la pianificazione di livello generale che quella di tipo attuativo.

La versione di tale disposizione previgente alla l.r. 12/2025 stabiliva, infatti, che *“Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 sono consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti [...]”*, mentre la norma introdotta con la l.r. 12/2025 consente, alla lett. b), *“i mutamenti di destinazione d'uso, nel rispetto delle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti [...]”*.

Già con il parere reso a Roma Capitale, prot. 603670 del 12.07.2021, nel vigore della precedente disposizione, si era chiarito che il richiamo alle destinazioni d'uso consentite dalla strumentazione generale non doveva ritenersi tassativo e ineludibile laddove fosse presente una pianificazione dettata da piani attuativi.

Ai sensi della disposizione vigente di cui all'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017 come novellata dalla l.r. 12/2025, pertanto, andrà fatto riferimento alla strumentazione urbanistica in essere che governa

gli interventi ammessi, che sia generale o attuativa, per individuare i mutamenti di destinazione d'uso consentiti in conformità ad essa.

In sostanza, si dovrà fare riferimento alle destinazioni d'uso previste dal piano regolatore generale laddove non vi sia una pianificazione attuativa e dunque gli interventi si realizzino in conformità al solo strumento urbanistico generale, ovvero si dovrà guardare alle destinazioni d'uso stabilite dallo strumento attuativo, che sia di iniziativa pubblica o privata, laddove sia presente una pianificazione in tal senso e in forza di essa si attuino gli interventi edilizi.

Naturalmente, quando l'intervento viene realizzato in attuazione diretta dello strumento urbanistico generale occorrerà fare riferimento alle destinazioni da quest'ultimo ammesse per la zona omogenea o per la relativa sottozona; quando è il piano attuativo che disciplina gli interventi, è alle destinazioni da esso ammesse che occorre attenersi, potendosi prescindere da quella specificamente prevista per il singolo lotto.

Il Funzionario  
Stefano Levante

Il Direttore  
Emanuele Calcagni