

Roma Capitale
Municipio VI
Direzione Tecnica
protocollo.municipioroma06@pec.comune.roma.it

e p.c., Area Legislativa e Conferenze di servizi

Roma Capitale
Avvocatura Capitolina
protocollo.avvocatura@pec.comune.roma.it

Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e attuazione
urbanistica
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, con particolare riferimento al comma 2 relativamente ai cambi di destinazione d'uso – Roma Capitale.

Il Municipio VI di Roma Capitale ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito a taluni aspetti inerenti l'applicabilità dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, con particolare riferimento ai cambi di destinazione d'uso previsti dal comma 2.

I quesiti del Municipio vertono sulle seguenti questioni:

- 1) considerato che l'art. 6, comma 2, consente i cambi di destinazione “*nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali*”, il Municipio rappresenta come nel sistema insediativo di PRG “Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita”, le NTA rimandano all'applicazione della disciplina definita da piani attuativi o da programmi urbanistici, per cui le destinazioni d'uso consentite andrebbero rinvenute nella strumentazione particolareggiata anziché in quella generale, come previsto dalla legge;
- 2) la suddetta strumentazione urbanistica attuativa stabilisce il divieto delle trasformazioni d'uso esistenti, divieto per il quale è da chiedersi se possa inquadrarsi nella previsione di cui all'art. 6, comma 2, che ammette i cambi di destinazione “*indipendentemente [...] da altre prescrizioni previste dagli stessi*”;
- 3) se gli interventi di ristrutturazione edilizia, cui l'art. 6 fa generico riferimento, siano o meno tutti quelli previsti dall'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 380/2001;
- 4) l'ammissibilità dell'applicazione dell'art. 6 con riferimento ad immobili non degradati ma inutilizzati per sopravvenuti mutamenti delle situazioni socio-economiche.

Nel merito si ritiene quanto segue.

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”*. Con riferimento ai quesiti proposti dal Municipio si rappresenta quanto segue.

1) Effettivamente l'art. 6, comma 2, relativamente alle destinazioni d'uso ammissibili in occasione degli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione fa riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali e non anche di quelli attuativi. Tale indicazione, tuttavia, non deve ritenersi tassativa e ineludibile.

In particolare, in una fattispecie come quella rappresentata dal Municipio, in cui il piano regolatore si limita a stabilire che in determinati ambiti trova applicazione la disciplina definita dai piani attuativi, è naturalmente ad essi che occorre fare riferimento per individuare le destinazioni d'uso ammesse. In tali casi, in sostanza, la pianificazione di livello attuativo ha sostituito - non attuato - quella generale, per cui pare ragionevole rinvenire in essa gli elementi di disciplina che richiede la norma in questione e dunque considerare le destinazioni previste dal piano attuativo in cui l'immobile su cui si interviene ricade. Del resto, diversamente ragionando, la norma di cui al comma 2 resterebbe del tutto inapplicabile, in quanto nel piano regolatore generale manca qualsiasi contenuto di disciplina.

2) Il divieto delle modifiche delle destinazioni d'uso esistenti deve essere considerato, agli effetti del comma 2 dell'art. 6, quale prescrizione.

Si tratta infatti di una previsione che si atteggia a limite e/o contingente volto ad ostacolare l'accesso alle altre destinazioni d'uso previste dalla strumentazione urbanistica per un determinato ambito. Ed è proprio la circostanza che il legislatore regionale ha inteso superare con la previsione di cui al comma 2, consentendo, in un'ottica di liberalizzazione controllata degli usi, di accedere a tutte le destinazioni d'uso che, per un determinato ambito, la strumentazione urbanistica, in questo caso attuativa, ha comunque previsto.

Pertanto, siffatto divieto rinvenibile nella pianificazione di livello attuativo deve considerarsi non applicabile in forza del disposto della superiore previsione di cui all'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017.

3) Gli interventi di ristrutturazione edilizia, cui l'art. 6 fa riferimento, sono tutti quelli previsti dall'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 380/2001; tra questi, come chiarito in numerosi precedenti pareri, solo la demolizione e ricostruzione comporta la premialità in termini di volume/superficie prevista dalla norma.

4) L'art. 6 può certamente essere applicato ad immobili che risultino inutilizzati, seppure non siano effettivamente degradati o fatiscenti dal punto di vista strutturale.

L'art. 1, comma 1, lett. b), della l.r. 7/2017 elenca infatti, tra le finalità della legge, quella di *“promuovere e agevolare la riqualificazione [...] di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare”*. Le condizioni di abbandono, dismissione o di inutilizzazione sono dunque alternative tra loro e, altresì, alternative a quelle di degrado strutturale dell'edificio. Del resto, il ventaglio di finalità che la rigenerazione e riqualificazione urbana intendono conseguire ha una certa ampiezza, e sicuramente comprende gli interventi volti a conferire un nuovo e diverso utilizzo a volumetrie esistenti ma prive di una utile funzione attiva.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante
Firmato digitalmente

Il Direttore
Manuela Manetti