

Prot. n. 193964

Roma, li 30 SET. 2013

Roma Capitale
Municipio XX
U.O.T.
Servizio Edilizia Privata
Ufficio Disciplina Edilizia
Via Flaminia, n. 872
00195 Roma**OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 3, comma 1, lett. c), della l.r. 21/2009 relativamente ad interventi di ampliamento di un edificio con destinazione a casa di cura – Roma Capitale Municipio XX.**

Il Municipio XX di Roma Capitale ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 3, comma 1, lett. c), della legge regionale 11 agosto 2009 n. 21 e s.m.i..

Il quesito riguarda la possibilità di consentire l'intervento di ampliamento ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), relativamente ad una casa di cura. In particolare si chiede se alla tipologia di destinazione in questione sia applicabile l'ampliamento genericamente previsto per tutti gli edifici a destinazione non residenziale nella misura del 20%, con un incremento massimo di 200 mq, ovvero l'ampliamento del 25%, con un incremento massimo di 500 mq, specificamente previsto dalla legge per le destinazioni produttive e artigianali.

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 dai comuni 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 dai comuni.

Nel caso in questione, pertanto, verranno offerte indicazioni circa gli aspetti da considerare nell'inquadramento della specifica fattispecie, mentre la valutazione dello specifico caso concreto compete all'ufficio tecnico.

In prima approssimazione può escludersi che le case di cura rientrino tra le destinazioni residenziali. Pertanto, in tema di ampliamento degli edifici a destinazione non residenziale, le disposizioni normative da prendere in considerazione sono quelle di cui alle lett. b) e c) dell'art. 3, comma 1, della l.r. 21/2009.

L'art. 3, comma 1, lett. b), disciplina l'ampliamento del 20% degli edifici destinati alle strutture che erogano servizi socio-assistenziali di cui alla legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41.

L'art. 3, comma 1, lett. c), della l.r. 21/2009 riguarda invece l'ampliamento degli edifici a destinazione non residenziale, prevedendo un incremento volumetrico pari al "20 per cento per gli edifici di cui all'articolo 2, a destinazione non residenziale, per un incremento massimo di 200 metri

Pagina 1 di 2

quadrati di superficie per l'intero edificio; tali limiti sono aumentati al 25 per cento, per un incremento massimo di 500 metri quadrati, in caso di destinazione per le attività produttive e artigianali". La norma, quindi, consente, per tutti gli edifici a destinazione non residenziale, un ampliamento del 20% - per un incremento complessivo massimo di 200 mq - e, solo per gli edifici a destinazione produttiva e artigianale, un ampliamento del 25%, per un incremento complessivo non superiore a 500 mq.

Ciò premesso, è necessario in primo luogo verificare se la casa di cura rientri o meno nella fattispecie di cui alla lett. b) dell'art. 3, ossia integri una struttura che eroga i servizi socio-assistenziali di cui alla l.r. 41/2003. La citata legge riguarda "le strutture a ciclo residenziale e semiresidenziale, che prestano i servizi socio-assistenziali di cui al comma 2" (art. 1, comma 1, lett. a, della l.r. 41/2003), ossia quelli rivolti ai minori, ai disabili, agli anziani ed alle persone con problematiche psico-sociali, e le "strutture che prestano i servizi di mensa sociale e di accoglienza notturna, i servizi per la vacanza, i servizi di emergenza e di pronto intervento assistenziale, nonché dei centri diurni" (art. 1, comma 1, lett. b, della l.r. 41/2003).

La casa di cura del caso in questione, ad esempio, può ritenersi pacificamente esclusa da tale fattispecie in quanto essa - come riportato negli atti a corredo del parere - eroga, nell'ambito di un'attività medico/sanitaria esercitata in forma di impresa, servizi diagnostici, di ricerca e terapeutici, in nulla assimilabili a quelli socio-assistenziali.

Quindi occorre verificare se una casa di cura che svolge in forma di impresa attività diagnostica e terapeutica rientri nel novero delle mere destinazioni non residenziali di cui alla prima parte della lett. c) dell'art. 3 della l.r. 21/2009 (ampliamento del 20%, con incremento complessivo massimo di 200 mq) oppure delle destinazioni ad attività produttive e artigianali di cui alla seconda parte della medesima lett. c) della norma (ampliamento del 25%, con incremento complessivo massimo di 500 mq).

In merito alla disposizione di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), della l.r. 21/2009 è specificamente intervenuta la circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 20 del 26 gennaio 2012 (pubblicata sul BURL n. 8 del 28.02.2012 - Parte Prima) la quale, al punto 6.2., precisa che sono da considerare destinazioni produttive "tutte quelle che ineriscono la produzione, la distribuzione e la commercializzazione di beni e servizi in forma diversa da quella artigiana", e non residenziali quelle, diverse dalle produttive ed artigianali, "relative a funzioni che non attengono alla produzione di beni e servizi che non siano il prodotto o il risultato di un'attività di impresa".

Alla luce di quanto detto deve pertanto ritenersi che l'attività medico/sanitaria svolta da una casa di cura, diversa da quella a carattere socio-assistenziale di cui alla l.r. 41/2003, consistente nella prestazione di servizi diagnostici e terapeutici rivolti al pubblico ed esercitata in forma di impresa, possa ragionevolmente essere ricompresa tra quelle produttive di servizi, con conseguente applicazione della seconda parte del disposto di cui alla lett. c) dell'art. 3, comma 1, della l.r. 21/2009 che consente l'ampliamento del 25% degli edifici fino ad un incremento complessivo massimo pari a 500 mq.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il responsabile del procedimento
(dott. Stefano Levante)

Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)