

Città di Fiumicino  
Area Edilizia e TPL  
protocollo.generale@pec.comune.fiumicino.rm.it

p.c., Area Affari Generali

**OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 relativamente all'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso di locali accessori – Città di Fiumicino.**

Il Comune di Fiumicino ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 relativamente all'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso di locali accessori.

La situazione rappresentata dal Comune riguarda un edificio, a destinazione residenziale, oggetto di concessione edilizia in sanatoria, la quale riguarda indistintamente l'intera volumetria, inclusi volumi che in sede di istanza di condono sono stati definiti come box auto e deposito, e dunque aventi natura accessoria. Si chiede quindi se, per essi, sia ammissibile o meno il cambio di destinazione d'uso in residenziale disciplinato dall'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017 in sede di demolizione e ricostruzione dell'edificio, applicando di conseguenza la premialità del 20% a tutta la volumetria oggetto di condono.

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, come recentemente sostituito dall'articolo 9, comma 70, lettera b), della l.r. 23 novembre 2022, n. 19, prevede 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, indipendentemente dalle percentuali previste dagli strumenti urbanistici comunali per ogni singola funzione nonché dalle modalità di attuazione, dirette o indirette, e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti incondizionatamente i cambi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche”*.

Sulla questione del cambio di destinazione d'uso che interessi locali accessori è già stato reso, al Comune di Castel Madama, il parere prot. 415987 del 10.07.2018, con il quale, relativamente all'art. 4 della legge, si è escluso che sia possibile modificare la destinazione d'uso di locali e volumi con destinazioni accessorie e tecniche per attribuire loro una delle categorie funzionali di cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001, in quanto esclusi dal calcolo della volumetria assentita al momento della realizzazione dell'edificio.

Si riportano, per completezza, i passaggi essenziali del parere inerente la questione: *“Infatti tali volumi, quali cantine, soffitte o sottotetti, garage, depositi, volumi tecnici e quant'altro, per la funzione complementare ed accessoria svolta in relazione ai volumi principali, non sono oggetto di computo in sede di calcolo della cubatura autorizzabile e dunque non hanno una autonoma destinazione urbanistica, e si caratterizzano quali volumi che non implicano un autonomo carico urbanistico in quanto funzionali alla migliore utilizzazione dei volumi principali, purché, naturalmente, non interessati dalla stabile permanenza di persone, di dimensioni contenute e destinati ad usi episodici o meramente serventi rispetto ai volumi abitabili. Come visto, l'art. 4 della l.r. 7/2017 permette il cambio di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001, ossia quelle residenziali, turistico-ricettive, produttive, direzionali e commerciali; da ciò si deduce che, non potendosi annoverare i volumi accessori e tecnici in nessuna di tali categorie, risultano esclusi dall'applicazione della norma in questione, la quale presuppone, appunto, l'appartenenza del volume di cui si intende mutare la destinazione d'uso ad una delle categorie funzionali previste dall'art. 23ter del d.P.R. 380/2001, circostanza che non si verifica per i volumi accessori. Peraltro, se si ammettesse il mutamento della destinazione d'uso di volumi che sono stati realizzati come irrilevanti dal punto di vista urbanistico si produrrebbe l'effetto di generare un ampliamento volumetrico in senso urbanistico con aumento del connesso carico urbanistico, esiti certamente esclusi dal campo di applicazione del predetto art. 4 della l.r. 7/2017”.*

Le medesime considerazioni devono ribadirsi e confermarsi anche per quanto riguarda l'art. 6 della l.r. 7/2017, pur nella nuova formulazione, al quale, infatti, sono sottesi i medesimi principi sopra esposti.

Il cambio di destinazione d'uso consentito ai sensi del comma 2 dell'art. 6, in sede di demolizione e ricostruzione di un edificio, deve quindi ritenersi relativo ai soli volumi e/o superfici che sono stati computati ai fini delle categorie funzionali di cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001, con esclusione quindi di quelli accessori e tecnici, i quali non incidono sul carico urbanistico in quanto non “cubano”.

Ciò detto, occorre esaminare la questione rappresentata nel quesito, la quale effettivamente differisce da quella analizzata nel parere sopra menzionato.

Infatti, si tratta di stabilire se, ai sensi della l.r. 7/2017, possa considerarsi interamente superficie residenziale quella interessata da una concessione edilizia in sanatoria, rilasciata per un edificio nel quale sono presenti, in quanto dichiarati come tali in sede di istanza di rilascio, volumi a destinazione accessoria.

Posto che una questione siffatta deve essere analizzata e risolta caso per caso, per la fattispecie in esame, dagli elementi di cui si è in possesso, si ritiene che le superfici calcolate come non residenziali nella concessione in sanatoria (e difatti ragguagliate al 60%), in quanto adibite ad autorimessa e deposito, debbano considerarsi come non suscettibili di cambio di destinazione d'uso in residenziale e, parimenti, vadano escluse dal computo della premialità del 20% prevista dal comma 1 dell'art. 6 della l.r. 7/2017.

Infatti, da un lato, la loro espressa qualificazione in termini di autorimessa e deposito nella istanza di concessione in sanatoria vale a connotarle chiaramente come superfici accessorie alla destinazione residenziale principale, di cui non possono condividere la funzione residenziale ai sensi dell'art. 23ter d.P.R. 380/2001; dall'altro, la loro accessorietà emerge con evidenza laddove si pensi che potrebbe essere mutata la destinazione d'uso dell'edificio sanato come residenziale (ad esempio in commerciale, direzionale o altro) senza dover invece mutare la destinazione di tali volumi, avendo

essi, appunto, vocazione prettamente accessoria. Il che vale a distinguere tali superfici e/o volumi dalle altre superfici e/o volumi non residenziali ragguagliati nei condoni al 60% (ad esempio sgabuzzini, disimpegni o simili), i quali sono inscindibili e connaturati alle superfici o volumi residenziali veri e propri e come tali ne condividono l'essenza.

In altre parole, è da ritenere che le superfici interessate dai permessi in sanatoria vadano trattate analogamente a quelle oggetto dei permessi di costruire rilasciati in via ordinaria; ossia considerate alla stregua delle superfici assegnate ad una delle categorie funzionali tra quelle di cui all'art. 23ter d.P.R. 380/2001 laddove nel rilascio del permesso di costruire sarebbero state computate ai fini del calcolo della cubatura in quanto dotate di incidenza sul carico urbanistico, altrimenti da annoverare tra quelle accessorie, non rilevanti quanto a calcolo della volumetria e a impatto sul carico urbanistico e dunque, come tali, non suscettibili di applicazione della l.r. 7/2017.

Diversamente opinando, del resto, si verificherebbe una non corretta equa situazione di favore per i titoli rilasciati in sede di condono rispetto a quelli ordinariamente rilasciati come permessi di costruire.

Il responsabile del Servizio  
Stefano Levante

Il Direttore  
Manuela Manetti