



Roma Capitale
Dipartimento Programmazione urbanistica
Direzione Trasformazione urbana
U.O. Rigenerazione e Progetti speciali
protocollo.programmazioneurbanistica@pec.comune.roma.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito ai mutamenti di destinazione d'uso compatibili e complementari ai sensi dell'art. 3, comma 6, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Roma Capitale.

La Direzione Trasformazione urbana di Roma Capitale ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione dei mutamenti d'uso compatibili e complementari di cui alla disposizione recata dall'art. 3, comma 6, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 come modificata dall'art. 1, comma 1, lett. c), numeri 3) e 4), della legge regionale 30 luglio 2025, n. 12.

Con due articolati e connessi quesiti viene sostanzialmente chiesto se:

- 1) ai sensi della norma vigente, gli immobili destinati a servizi, pubblici o privati, siano da considerare esclusi dal regime dei mutamenti di destinazione d'uso di cui al predetto art. 3, atteso che la novella legislativa recata dalla l.r. 12/2025 ha eliminato, dal comma 6, il riferimento ai "servizi";
- 2) gli immobili destinati a servizi, pubblici o privati, siano riconducibili alla categoria "produttiva e direzionale" di cui all'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001, e, in caso affermativo, con quale criterio assegnare l'una o l'altra;
- 3) le destinazioni d'uso previste dall'art. 102 delle NTA comunali per la componente delle "Infrastrutture tecnologiche" siano riconducibili o meno ad una delle destinazioni previste dall'art. 3, comma 6, della l.r. 7/2017;
- 4) la quantificazione della dotazione di standard da reperire per la realizzazione degli interventi previsti dall'art. 3 della l.r. 7/2017 debba avvenire applicando le previsioni del piano regolatore generale o invece in base a quanto previsto dal DM 1444/1968, richiamato dall'art. 8, comma 1, della medesima legge regionale.

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.

1) Come noto, l'art. 3 della l.r. 7/2017 consente, in ambiti territoriali definiti da apposite deliberazioni comunali, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica nonché di demolizione e ricostruzione accompagnati da mutamenti di destinazione d'uso tra le destinazioni consentite dallo strumento urbanistico o tra categorie funzionali individuate, al comma 6, come tra loro compatibili o complementari.

La disposizione precedentemente in vigore annoverava, tra le categorie funzionali, i "servizi"; la recente novella legislativa recata dalla l.r. 12/2025 ha espunto, dalle suddette categorie elencate al comma 6 dell'art. 3 della l.r. 7/2017, la parola "servizi", per cui la disposizione vigente prevede che *"Sono definite tra loro compatibili o complementari le destinazioni d'uso individuate all'interno delle seguenti categorie funzionali: a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato; b) produttivo, direzionale e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita"*.

Con l'eliminazione della parola "servizi" dal comma 6 dell'art. 3, il legislatore regionale ha inteso allineare le destinazioni elencate nella disposizione con quelle di cui all'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001, in cui la destinazione "servizi" non è presente. Dunque, la novella legislativa del 2025 non è volta ad escludere i "servizi" dalla sua portata applicativa, quanto piuttosto ad uniformarsi alle destinazioni d'uso previste dalla normativa statale.

Ne consegue che gli immobili destinati a servizi, pubblici o privati, non sono da considerare esclusi dal regime dei mutamenti di destinazione d'uso di cui al comma 6 dell'art. 3 della l.r. 7/2017 a seguito delle modifiche introdotte con la l.r. 12/2025.

2) Gli immobili destinati a servizi, pubblici o privati, possono sicuramente essere ricondotti alla categoria "produttiva e direzionale" di cui all'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001, pur se non è rinvenibile nella normativa un preciso e oggettivo criterio in base al quale effettuare la ricognizione della destinazione effettiva e la conseguente assegnazione della categoria. In definitiva, rientra nella discrezionalità del comune valutare caso per caso la destinazione degli immobili.

3) L'art. 102 delle NTA comunali individua la componente delle "Infrastrutture tecnologiche", in cui ricadono le aree per "impianti e attrezzature funzionali all'erogazione di servizi pubblici". Tralasciando la questione se tale componente individui una destinazione urbanistica o anche una destinazione d'uso edilizia, si ritiene che in ogni caso gli edifici in essa ricompresi debbano essere riconducibili ad una delle destinazioni d'uso previste dall'art. 3, comma 6, della l.r. 7/2017, che si basa su quelle di cui all'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001.

Diversamente opinando, infatti, si dovrebbe concludere che il piano regolatore ha introdotto una destinazione d'uso estranea a quelle delineate dal legislatore statale, creando una categoria originale. Invece, a parere della Scrivente, gli impianti e le attrezzature deputati ad erogare servizi pubblici quali quelli menzionati nell'art. 102 possono nella sostanza essere ricondotti a funzioni produttive o talvolta direzionali, a seconda del tipo di attività svolta.

Pertanto, si ritiene che, per gli immobili che ricadono nella componente disciplinata dall'art. 102 del PRG ricompresi in un perimetro di ambito definito con deliberazione ai sensi dell'art. 3 della l.r. 7/2017, siano ammissibili mutamenti di destinazione d'uso tra le categorie compatibili o complementari di cui al comma 3, attribuendo loro una destinazione secondo un metodo di analogia funzionale.

4) L'art. 8 della l.r. 7/2017 stabilisce che *"Gli interventi di cui agli articoli 3, 3 bis, 4, 6 e 7, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, tale da esigere il reperimento di ulteriori standard urbanistici secondo i parametri minimi previsti dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, devono prevedere la cessione di questi ultimi [...]"*.

La disposizione, quindi, reca un esplicito riferimento alla quantificazione della dotazione di standard prevista dal DM 1444/1968, senza contenere richiami ad eventuali diverse previsioni contenute nei piani regolatori relativamente al loro reperimento.

Deve quindi ritenersi che il legislatore regionale abbia inteso dettare una disciplina unitaria e uniforme per tutti i comuni quanto alla dotazione di standard da garantire, introducendo in tal modo una disciplina volta a favorire, anche sotto il profilo della quantificazione degli standard, gli interventi di rigenerazione urbana rispetto ad eventuali previsioni difformi, in maggiorazione, recate dagli strumenti urbanistici comunali.

Il Funzionario
Stefano Levante

Il Direttore
Emanuele Calcagni