



Alla Regione Lazio
Direzione Regionale per le Politiche
Abitative e la Pianificazione Territoriale,
paesistica e Urbanistica
Servizio "Ufficio Speciale per la
Rigenerazione Urbana"
territorio@regionelazio.legalmail.it

e p.c. all' Avvocatura Capitolina

Oggetto: legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio art. 6 comma 2 – Interventi diretti.

Quesito

Il presente quesito è riferito ad una Domanda di Permesso di Costruire presentata per un intervento da realizzarsi ai sensi dell'art. 6 della L.R. Lazio n. 7/2017 riguardante la demolizione di un compendio industriale e successiva ricostruzione con ampliamento di due edifici a destinazione residenziale.

L'area su cui insiste il compendio industriale secondo il PRG vigente ricade in "Città da ristrutturare, **Tessuto prevalentemente per attività**" all'interno di un ambito per i Programmi Integrati (per il quale non è ancora stata avviata la procedura di attivazione del Programma preliminare), artt. 52 e 53 delle NTA.

Sul tema del mutamento della destinazione d'uso preesistente si richiamano alcuni passaggi della legge regionale di rigenerazione urbana, n. 7 del 18 luglio 2017 e alcuni Pareri già espressi da Codesta amministrazione.

Secondo il tenore letterale del comma 2 dell'art. 6 - recentemente sostituito dall'art. 9, c. 70, l. b), della L. R. 23 n. 19 del 23.11.2022 – si rileva 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 smi."*

Ebbene, gli esiti derivanti dall'applicazione della disposizione, come certamente intuibile, dipendono strettamente anche dalla architettura dello strumento urbanistico generale e dai suoi criteri di impostazione, ottenendo, in taluni casi, a parere di chi scrive, effetti distorsivi qualora applicata in maniera asettica ed automatica.

Infatti, proprio sulla base dei meccanismi del vigente strumento urbanistico generale, (cfr. artt. 52 co. 11 e 53 co. 15), qualora automaticamente applicati, consentirebbero indistintamente la trasformazione di edifici esistenti in ambiti produttivi, industriali e artigianali (il più delle volte in



stato di degrado, dismessi o in via di dismissione) senza la possibilità (almeno è così ritenuto soprattutto da parte di operatori privati) di poter valutare i singoli interventi proposti in relazione al contesto territoriale entro in quale essi ricadono, ed alle finalità generali cui tenderebbe invece la norma.

Paradossalmente, proprio ad esito di tali interventi, ancorché promossi in funzione di alcuni degli obiettivi posti dalla legge (es. il recupero di edifici in stato di abbandono, dismessi o inutilizzati), potrebbero crearsi altre ulteriori condizioni che sempre la l.r. 7/2017 tenderebbe invece a contrastare, come ad esempio la creazione di tessuti disorganici, compresenza di funzioni eterogenee e fenomeni contrari alla razionalizzazione del patrimonio edilizio.

La casistica più ricorrente è quella data dalla possibilità di potenziali cambi di destinazioni d'uso verso funzioni residenziali di singoli edifici produttivi localizzati in ambiti industriali/artigianali di PRG, condizionando in maniera irreversibile le restanti porzioni produttive o ancor peggio eventuali insediamenti industriali/artigianali in sede propria ed ancora in esercizio.

Ciò detto si chiede a Codesta amministrazione, in qualità di Organo legiferante, se le disposizioni della legge regionale consentono valutazioni anche afferenti il contemperamento delle sue finalità, ai fini della verifica di ammissibilità dei singoli interventi proposti.

Tanto si rappresenta, restando in attesa di cortese gradito riscontro.

Il Funzionario incaricato di E.Q.

Maurizio Sorima

Il Direttore della Direzione Edilizia Privata
Fabrizio Mazzenga

Il Direttore del Dipartimento
Gianni Gianfrancesco