

**Prot. QI/2024/0043554
del 28/02/2024**

Alla Regione Lazio
Direzione Regionale per le Politiche Abitative
e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e
Urbanistica
Servizio Ufficio Speciale per la Rigenerazione
Urbana
territorio@regione.lazio.legallmail.it

Oggetto: Art.6, commi 1 e 2 della L.R. Lazio n.7/2017 – Applicabilità di intervento di cambio di destinazione d'uso in deroga alla normativa di PRG, per una U.I. porzione di un edificio recentemente oggetto di ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R. Lazio n. 21/2009.
Richiesta di parere

Viene frequentemente posta ai Municipi, con particolare riferimento ai tessuti della città storica e della città consolidata, la tematica in oggetto, nonostante sia stata già esaminata in precedenti pareri di codesto ufficio speciale.

Con riferimento a tale questione, al fine di supportare le direzioni Municipali competenti in materia, di seguito si rappresenta quanto dettagliatamente osservato in una specifica richiesta pervenuta ad un municipio in quanto emblematico della fattispecie.

Su un preesistente edificio ricadente in tessuto T7 della “Città storica” è stato effettuato un intervento ai sensi dell'art. 4 L.R. Lazio n.21/2009 che ne ha comportato la totale riqualificazione e la modifica della destinazione d'uso parte a “direzionale”, per il primo piano dell'edificio, parte a “residenziale”, per i piani superiori.

A causa dell'inutilizzo del primo piano dell'edificio, dovuto anche alle modifiche dell'organizzazione del lavoro conseguente al covid ed al mutato andamento del mercato immobiliare, a distanza di alcuni anni dall'effettuazione dell'intervento ai sensi della L.R. Lazio n.21/2009 è stata presentata una successiva istanza di P.d.C. per la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso del primo piano, da direzionale privato-studi professionali a residenziale in applicazione dell'art.6, commi 1 e 2 della L.R. Lazio n.7/2017. Alla richiesta di P.d.C. è allegata una relazione in cui si argomenta diffusamente sulle ragioni per cui l'intervento deve essere ritenuto conforme alle prescrizioni della L.R. Lazio n.7/2017.

Si evidenzia, in primis, nell'istanza, che non si realizzerebbe, nella fattispecie, alcun “cumulo” di premialità - vietato dall'art. 8, co.5, della citata L.R. n.7/2017 - posto che:

- la circolare esplicativa della legge sulla rigenerazione urbana (approvata con D.G.R. n.867 del 19/12/2017) chiarisce che il divieto di cumulo riguarda esclusivamente gli incrementi volumetrici (punto 7.4);
- la Direzione Regionale in indirizzo, in più di un parere reso in merito all'applicazione dell'art.6, ha chiarito che “Posto che la legge e la circolare escludono propriamente il cumulo delle misure premiali previste dalle due leggi, ne deriva che ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione

d'uso nel rispetto di quelle previste dagli strumenti urbanistici, come ammessa dall'art.6 della l.r. 7/2017, non è un intervento che contiene elementi di natura premiale, e pertanto deve ritenersi consentita anche laddove interessi un immobile già oggetto della l.r. 21/2009" (cfr. parere prot. n.827387 del 16/10/2019).

L'intervento sarebbe, inoltre, conforme alle finalità indicate dalla l.r. 7/2017 perseguendosi con esso la finalità, espressamente prevista dalla legge, di favorire il recupero *"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"*. Si andrebbero, dunque, a recuperare immobili già esistenti, contribuendo al contenimento del consumo di nuovo suolo ineditato.

A sostegno della possibilità di realizzare i suddetti interventi sono stati richiamati alcuni pareri già resi da codesta Direzione Regionale in cui si è affermato che *"Gli interventi di ristrutturazione edilizia, cui l'art.6 fa riferimento, sono tutti quelli previsti dall'art.3, co.1, lett.d), del D.P.R. 380/01; tra questi, come chiarito in numerosi precedenti pareri, solo la demolizione e la ricostruzione comporta la premialità in termini di volume/superficie prevista dalla norma"*.

L'art.6 potrebbe quindi essere applicato ad immobili che risultino inutilizzati, seppur non siano effettivamente degradati o fatiscenti dal punto di vista strutturale. L'art.1, co.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 sembrerebbero dunque alternative tra loro e, altresì, alternative a quelle di degrado strutturale dell'edificio. Del resto, *"il ventaglio di finalità che la rigenerazione 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"* (parere prot.633670 del 12/07/2021).

Nella relazione che accompagna l'istanza si fa anche presente che non può ritenersi ostativa all'applicazione della legge la circostanza per cui l'edificio sarebbe di recente realizzazione. Si è evidenziato, in proposito, che l'applicabilità della legge a edifici di nuova realizzazione - proprio al fine di garantirne il riuso o la rifunzionalizzazione - è stata espressamente presa in considerazione e ritenuta ammissibile dalla Regione Lazio nella circolare esplicativa della legge (di cui alla citata D.G.R. n.867/2017) nella quale gli interventi di rigenerazione sono stati ritenuti ammessi anche su edifici in corso di realizzazione e, persino, su edifici di futura realizzazione. Si legge, infatti, al punto 1.1 della citata circolare, che *"al fine di definire correttamente il campo di applicazione della norma, va chiarito che gli interventi previsti dalla legge sono consentiti con riferimento ad edifici legittimi o legittimati che siano stati realizzati, ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori sensi del d.p.r. 380/2001. In tal senso va anche evidenziato come il requisito dell'avvenuta realizzazione dell'edificio non è subordinato alla data di entrata in vigore della legge, per cui sarà certamente possibile applicare la l.r. 7/2017 ad edifici ad oggi inesistenti ma che verranno realizzati in futuro. In merito al requisito dell'avvenuta realizzazione dell'edificio come presupposto dell'applicazione della legge, un apposito specifico chiarimento merita l'ipotesi in cui sia in corso di efficacia un titolo abilitativo edilizio, che sia segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire. La legge infatti deve ritenersi senz'altro applicabile in presenza di titoli per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori nel caso in cui essi siano relativi ad edifici già realizzati e dunque esistenti"*.

Posto, dunque, che la legge è stata ritenuta applicabile anche edifici *"che verranno realizzati in futuro"*, e che i detti edifici non abbisognerebbero di riqualificazione, non sembrerebbero esservi

ragioni per cui la legge non possa essere ritenuta applicabile ad edifici realizzati di recente ma inutilizzati, ai soli fini del loro recupero e riuso funzionale.

Sotto il profilo della compatibilità con le destinazioni ammesse nel tessuto di riferimento, viene evidenziato che il cambio di destinazione d'uso richiesto è conforme al criterio di preservazione della destinazione d'uso residenziale all'interno della "Città storica" (art 24, lett.b), co.2 delle N.T.A.) e, anche ai sensi della norma di componente, l'intervento che si propone è ammesso, essendo la destinazione "abitativa" tra quelle ammesse nel tessuto di riferimento, pur essendo i cambi di destinazione d'uso subordinati alla condizione della preventiva approvazione di un piano di recupero o altro strumento indiretto. L'unica deroga di cui si beneficerebbe sarebbe, dunque, costituita dalla realizzazione dell'intervento in via diretta, in ossequio a quanto espressamente previsto dall'art.6 co.2 della citata l.r. n.7/2017 in cui si dispone espressamente che *"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"*.

In considerazione di ciò, al fine di assicurare la corretta ed uniforme applicazione della normativa di cui alla l.r. 7/2017 da parte di tutti gli uffici di Roma capitale, si chiede a codesto ufficio speciale:

- 1) se può essere considerata "premialità" non cumulabile con altre la mera applicazione delle semplificazioni procedurali per il cambio di destinazione d'uso, nei termini consentiti dall'art.6 co.2 della l.r. n.7/2017, e se a tale possibilità di applicazione eventualmente osti il disposto dell'art.8 co.5 della legge;
- 2) se la citata l.r. n.7/2017 sia applicabile anche ad edifici che risultino essere solo "inutilizzati" e non versino contemporaneamente in condizioni di degrado e se le condizioni di abbandono, dismissione o di inutilizzazione possano essere considerate alternative tra loro;
- 3) se può ritenersi ostativa all'applicazione della legge la circostanza per cui l'edificio su cui si intendono applicare le disposizioni di cui alla l.r. n.7/2017 sia stato oggetto di un intervento di riqualificazione di recente realizzazione;
- 4) se è possibile applicare le disposizioni di cui alla l.r. n.7/2017 ad interventi che riguardino non tutto ma solo parte dell'edificio.

Tanto si rappresenta, restando in attesa di cortese riscontro.

Il Dirigente della U.O.
Studio degli assetti procedurali
della materia edilizia
Ing. Piero Presutti

Il Direttore della Direzione
Edilizia Privata
Ing. Fabrizio Mazzenga

Il Direttore del Dipartimento
Arch. Gianni Gianfrancesco