

Roma Capitale
Dipartimento Programmazione e attuazione
urbanistica
Direzione Edilizia
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

e p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito al mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 realizzato indipendentemente da prescrizioni previste negli strumenti urbanistici generali – Roma Capitale Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica.

Il Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica di Roma Capitale ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alle modalità di applicazione dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

In particolare, il Dipartimento rappresenta che le norme tecniche del proprio piano regolatore prevedono per il Sistema Insediativo “Città Consolidata”, all'art. 45, comma 6, che “*i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero [...] o altro strumento urbanistico esecutivo*” e che i medesimi cambi di destinazione “*devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.*”

Chiede, pertanto, come inquadrare la specifica previsione di riserva di una quota della SUL su cui si interviene a talune destinazioni alla luce di quanto stabilito dall'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017, norma che consente i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti “*indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste*”.

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 1, della l.r. 7/2017 (Interventi diretti) stabilisce che sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, questi ultimi con incremento fino al 20% della volumetria o della superficie lorda esistente. Il comma 2 prevede che *“Nell’ambito degli interventi di cui al comma 1, oltre al mantenimento della destinazione d’uso in essere, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d’uso nel rispetto delle destinazioni d’uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti i cambi all’interno della stessa categoria funzionale di cui all’articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001”*.

In proposito, la circolare esplicativa della legge, recante *“Indirizzi e direttive per l’applicazione delle «Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio» di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7”*, approvata con deliberazione di Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 867, pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018, ha chiarito al punto 6.1 che *“l’attuazione di tali interventi avviene con modalità diretta e non potrà trovare ostacoli o limitazioni in altre prescrizioni contenute nei Piani Regolatori Generali e nei loro allegati, sempre nel rispetto delle destinazioni d’uso ivi previste”*.

Con il parere prot. 649065 del 22.07.2020 reso a codesto Dipartimento già sono state espresse talune considerazioni in merito alla disposizione in questione, con particolare riferimento al concetto di prescrizione recata dal piano regolatore, precisandosi che *“Con il termine prescrizione, in effetti, si rimanda ad un concetto ampio e, sotto certi aspetti, anche generico; in questa sede è comunque possibile dire che si tratta di un limite e/o contingente concreto alla realizzabilità di un intervento, ossia una previsione che incide, in senso limitativo, sull’attuazione di un intervento”*.

Ora, la previsione in questione del piano regolatore di Roma, la quale consente il mutamento di destinazione d’uso verso abitazioni singole previa riserva del 30% della SUL ad altre, differenti, destinazioni (abitazioni collettive, servizi alle persone e attrezzature collettive) si configura senza dubbio quale limite e/o contingente concreto alla realizzabilità dell’intervento, incidendo su di esso in senso limitativo. Infatti, la disposizione di cui all’art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017 ha inteso ammettere i mutamenti di destinazione d’uso con maggior libertà rispetto alle previsioni dei piani regolatori, quindi consentendo di prescindere, sempre nel rispetto delle destinazioni comunque previste dallo strumento urbanistico, da quelle speciali prescrizioni, limitazioni, contingentamenti e restrizioni quale è, tipicamente, la riserva di una quota a specifiche altre destinazioni.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante

Il Direttore
Manuela Manetti