



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Castel Madama
Settore VII – Assetto ed uso del territorio
protocollocmadama.rm@actaliscertymail.it

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione degli articoli 4 e 6 della l.r. 7/2017 relativamente al cambio di destinazione d'uso di locali accessori ed alla possibilità di realizzare volumi interrati – Comune di Castel Madama.

Il Comune di Castel Madama ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione ed applicazione degli artt. 4 e 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 recante disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio.

In primo luogo il Comune chiede se sia possibile assentire, ai sensi dell'art. 4 della legge, il cambio di destinazione d'uso di locali a destinazione accessoria, quali i garage, che non sono stati oggetto di computo nel calcolo della volumetria realizzata.

Con riferimento all'intervento di cui all'art. 6 della legge, invece, il Comune chiede se sia consentito, in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento di un manufatto ubicato in zona agricola, realizzare anche un livello interrato o seminterrato.

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. 4 della l.r. 7/2017 prevede la possibilità, previa deliberazione di consiglio comunale ed anche nelle more di essa, di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia che comportino il *"mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale"*.

Deve escludersi che tale mutamento di destinazione d'uso possa avere ad oggetto locali e volumi con destinazioni accessorie e tecniche, che sono stati esclusi dal calcolo della volumetria assentita al momento della realizzazione dell'edificio.

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,



REGIONE
LAZIO

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.

Quanto al secondo quesito, occorre chiarire che la possibilità di realizzare un livello interrato o seminterrato di un edificio sottoposto a demolizione e ricostruzione non può valutarsi ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017, a prescindere dalla destinazione di zona agricola.

Infatti tale norma consente, in ciò prevalendo rispetto alla pianificazione comunale, unicamente la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione, quest'ultima con ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie. Si atteggia dunque a disposizione di carattere prevalente rispetto alla pianificazione comunale unicamente per quanto riguarda gli aspetti in essa espressamente menzionati, mentre per tutto quanto non disciplinato continua a valere quanto stabilito dalla strumentazione urbanistica, dal regolamento edilizio ed in genere dalla disciplina urbanistica ed edilizia vigente.

Posto che l'art. 6 della l.r. 7/2017 non contiene alcun riferimento alla possibilità di realizzare volumi interrati o seminterrati, è alla luce della strumentazione urbanistica, del regolamento edilizio ed in genere della disciplina urbanistica ed edilizia che ne andrà valutata l'assentibilità.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Leyante)

Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)