



Prot. n. 0010835
del 22/01/2007

OGGETTO: Normativa applicabile in materia di cambio di destinazione d'uso con opere interne in zona sottoposta al Piano del Parco del Conero - Coordinamento con la normativa tecnica del P.R.G. di Ancona.

Il Servizio legale del Comune di Ancona chiede un parere sullo “adeguamento alla normativa del Parco del Conero delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Ancona, al fine di ritenere ammissibile o meno il cambio d'uso da ex acquedotto comunale a civile abitazione, di cui peraltro il richiedente ha documentato la destinazione abitativa come “acquisita” dal 1960 al 1992, mediante due perizie, delle quali una giurata”.

In particolare chiede, “in presenza della normativa specifica del Parco del Conero, nonché dell'adeguamento ad esso operato dalle N.T.A. del P.R.G.”, se sia applicabile nel caso di specie l'art. 6 U1/3 delle predette N.T.A. che per “gli ex immobili destinati ad Attrezzature pubbliche che hanno perso la loro funzione originaria (Case Cantoniere, impianti destinati a infrastrutture a rete, scuole rurali, ecc. ...) configura “un uso analogo al precedente USO U1/1” e, cioè, l'uso ad abitazioni.

A tal proposito fa notare che l'art. 84.9 del P.R.G., nell'adeguarsi all'art. 7.9 del Piano del Parco, che disciplina la zona in cui sorge l'edificio in questione, specifica che fra gli usi in questa consentiti vi è l'uso U1/3, relativo appunto agli immobili che hanno perduto la loro funzione di attrezzature pubbliche.

Chiede perciò se sia ammissibile il cambio d'uso funzionale “invocando l'uso acquisito ad abitazione” o, in caso contrario, “se sia possibile la variazione di destinazione d'uso da ex acquedotto centrale di sollevamento a civile abitazione” alla luce delle disposizioni del Piano del Parco e di quelle del P.R.G. ad esso adeguato.

Il Servizio legale del Comune ritiene che possa essere riconosciuto l'uso acquisito in quanto l'uso abitativo dell'immobile appare acquisito prima dell'entrata in vigore della norma ed ancor prima dell'applicazione della Legge 10/1977”.

Alla richiesta di parere allega copia degli articoli 6, 84.1 e 84.9 delle N.T.A. del Piano regolatore generale del Comune.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

L'art. 7.9 della “Normativa per l'attuazione” del Piano del Parco del Conero - approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 245 del 16 marzo 1999 pubblicata nel B.U.R. n. 130 del 31.12.1999 ed in vigore dal 1° gennaio 2000, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 28 aprile 1994, n. 15, nel testo all'epoca vigente - che disciplina la zona in cui sorge l'edificio in questione, come viene esposto nel quesito, stabilisce che “per gli edifici esistenti sono ammesse le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di attrezzature al Servizio del Parco, nonché quelle normate dall'art. 9 della Legge 26/2/1994 n. 133 e successive modificazioni ed integrazioni”, cioè le modifiche di destinazione degli edifici rurali che, ai sensi del comma 3 di detto articolo (come modificato dall'art. 2 del D.P.R. 23.3.1998, n. 139) hanno perso i requisiti per essere considerati tali.



Il Comune di Ancona ha adeguato il proprio P.R.G. al Piano del Parco (vedi art. 84.1, secondo comma, delle N.T.A.) e l'art. 84.9 di questo, nell'attuare il disposto dell'art. 7.9 del Piano del Parco, stabilisce che per gli edifici esistenti "sono comunque consentite le variazioni di destinazione d'uso finalizzate alla realizzazione di Attrezzature al Servizio del Parco (uso U4/28) nonché quelle normate dallo art. 9 della Legge 26/2/1994 n. 133 e successive modificazioni ed integrazioni (uso U1/3)", facendo quindi riferimento agli edifici disciplinati dall'art. 6, uso U1/3.

Come è noto il Piano del Parco del Conero non ha sostituito i piani territoriali o urbanistici ed ogni altro strumento di pianificazione degli Enti locali il cui territorio ricade ai suo interno, come sarebbe stato possibile in base alla legislazione statale e regionale in materia (vedi: art. 12, comma 7, della legge - quadro nazionale 6.12.1991, n. 394 e art. 15, comma 7, della L.R. n. 15/1994 nel testo all'epoca vigente), ma ha sostituito "le norme ed i contenuti degli strumenti urbanistici comunali vigenti, generali e particolareggiati" soltanto "nelle parti che non siano" ad esso conformi, prevedendo un loro "adeguamento" entro due anni (art. 4, primo comma, della Normativa di attuazione).

Nella "Relazione illustrativa" si spiega che in tal modo "il Piano del Parco non cancella gli altri Piani sul suo territorio, come pure sarebbe possibile sulla base di una interpretazione letterale e schematica del dettato legislativo. Al contrario, attribuisce loro un ruolo di necessaria specificazione dei tempi e dei modi per l'attuazione di una parte consistente degli interventi, per i quali si limita a definire le linee generali", concedendo in tal modo "un maggior margine di intervento ai P.R.G. comunali, ai quali è offerta la possibilità di approfondire e dettagliare le prescrizioni del Piano del Parco", risultando così "chiaro l'intento di salvaguardare l'iniziativa dei Comuni pur nell'ambito delle direttive definite" dal Piano stesso (punto 2.6).

Utilizzando i poteri concessigli dal Piano del Parco l'art. 84.9 del P.R.G. del comune di Ancona ha pertanto consentito, nella zona da esso disciplinata, la modifica della destinazione d'uso in abitazioni degli ex immobili destinati ad attrezzature pubbliche che hanno perso la loro funzione originaria, categoria alla quale appartiene anche un edificio un tempo destinato a servizio dell'acquedotto comunale, molto probabilmente per evitare così la loro rovina.

In applicazione della predetta norma del P.R.G. di Ancona, adeguato al Piano del Parco, è perciò possibile procedere alla modifica di destinazione d'uso in abitazioni degli edifici di cui all'art. 6, uso U1/3, dello stesso.

Da quanto viene esposto nel quesito risulta che nel caso di specie l'edificio ex centrale di sollevamento dell'acquedotto comunale è stato destinato all'uso abitativo fin dagli anni 1960 - 1992 e che quindi questo era già una abitazione alla data di entrata in vigore del Piano del Parco del Conero ed alla successiva data di entrata in vigore del P.R.G. del comune di Ancona ad esso adeguato.

Ciò significa che le opere che oggi si intendono eseguire su di esso non riguardano un edificio destinato ad attrezzature pubbliche che ha perso la sua funzione originaria ma un edificio destinato a civile abitazione e non ne mutano la destinazione d'uso.

E' noto infatti che le prescrizioni degli strumenti di pianificazione territoriale, ivi compresi i Piani regolatori generali ed i Piani dei Parchi, non hanno carattere retroattivo, a meno che non contengano



espresse disposizioni al riguardo, e producono effetti soltanto per gli interventi e le trasformazioni che si eseguono o avvengono dopo la data della loro entrata in vigore.

Quanto sopra è riconosciuto anche dal P.R.G. di Ancona laddove specifica che “i cambi d’uso senza opere su unità immobiliari avvenuti legittimamente prima del 07.04.1998 (data di adozione del PRG vigente) senza alcun atto abilitativo sono da considerarsi, ai fini della verifica degli usi regolati, come acquisiti” (art. 6 delle NTA, terzo comma).

Si ritiene quindi corretta la soluzione prospettata dal Servizio legale del Comune di Ancona e, cioè, che l’uso abitativo dell’immobile è stato acquisito prima dell’entrata in vigore della normativa del Piano del Parco e del P.R.G. ad esso adeguato e che quindi le opere che in questo gli attuali proprietari intendono eseguire non modificano la sua destinazione d’uso.