

Prot. n. 389043  
del 22 giugno 2011

**OGGETTO:** Richiesta di parere sull'applicazione dell'art. 2, comma 4 della Legge regionale n. 22/2009 e s.m.i.

**Il Comune chiede** un parere sull'applicazione dell'art. 2, comma 4, della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata dalla legge regionale n. 19/10, che prevede la possibilità per gli immobili non residenziali, che non siano più utilizzati prima del 1° gennaio 2007, di mutare la destinazione d'uso compatibilmente con quanto stabilito dallo strumento urbanistico.

Rilevano infatti che il PRG **del Comune** "individua le Zone a Tessuto Omogeneo specificando in ciascuna zona gli usi ammessi" e che in alcune di esse "individua altresì le 'Zone Specificatamente Individuate' (ZSI), in cui sono attualmente insediate funzioni non coerenti con i caratteri generali della Zona di appartenenza, che il PRG disciplina in maniera specifica al fine di consentire la razionale permanenza di tali funzioni" dettando per ogni ZSI una specifica normativa che "individua gli usi ammessi che sono molto più restrittivi rispetto alla Zona a Tessuto Omogeneo".

Ritenendo "che la ratio dell'art. 2 comma 4 della LR 22/09 sia quella di consentire la riqualificazione di immobili non residenziali dimessi e non più utilizzati per fini produttivi che si trovano in zone omogenee con destinazione prevalentemente residenziale o compatibili con la destinazione residenziale", **il Comune chiede** quindi "se sia legittimo equiparare le zone miste (zone a prevalente destinazione residenziale con porzioni disciplinate da ZSI a destinazione artigianale e industriale e individuate come zone D) alle zone omogenee B o C, in relazione a specifici contesti, consentendo dunque la piena applicazione della legge regionale 22/09", verificando la compatibilità con lo strumento urbanistico "non con gli usi consentiti nella ZSI, ma con gli usi previsti dalla più ampia Zona a Tessuto Omogeneo".

Si premette che questo Servizio, in base a quanto stabilito dalla [D.G.R. n. 769 del 27/6/2006](#) (pubbl. nel BUR n. 70 del 7/7/2006) deve svolgere la propria attività di consulenza a favore degli Enti locali delle Marche attraverso l'interpretazione delle norme giuridiche e senza riferimento ai casi specifici.

Pertanto, prescindendo dal caso specifico che ha dato occasione alla richiesta di parere sul quale dovrà decidere **il Comune** trattandosi di questione che attiene all'applicazione del proprio Piano Regolatore Generale, sull'interpretazione dell'art. 2, comma 4, della L.R. n. 22/2009 si osserva quanto segue.

L'art. 2 della LR n. 22/09, come integralmente modificato dall'art. 3 della L.R. n. 19/10, nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento degli edifici non residenziali, al comma 4 stabilisce che ne è consentito il mutamento della destinazione d'uso se sono ubicati nelle "zone omogenee B o C di cui al d.m. 1444/1968", se non sono "più utilizzati prima del 1° gennaio 2007" e a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici ovvero che l'intervento rientri in un programma di riqualificazione urbanistica ai sensi della l.r. 23 febbraio 2005, n. 16, precisando che in ogni caso, il mutamento della destinazione d'uso non è ammesso per gli edifici ubicati "nelle zone omogenee a destinazione agricola, industriale, artigianale, direzionale e commerciale di cui al d.m. 1444/1968".

Dal quesito risulta che le problematiche che sono sorte derivano dal fatto che il PRG **del Comune** individua delle Zone con terminologie diverse da quelle di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile

1968, n. 1444. Tale questione avrebbe dovuto essere risolta dal Comune con la deliberazione che questi poteva adottare ai sensi degli articoli 4, comma 1 e 9, comma 1, della legge, ma a quanto pare ciò non è stato fatto.

Nel quesito si spiega che nel vigente PRG **del Comune** all'interno di "Zone a tessuto omogeneo"(ZTO), nelle quali sono previsti determinati usi, sono state individuate delle "Zone Specificatamente Individuate"(ZSI), dove sono previsti usi diversi dalle prime e si chiede quindi, per quanto concerne gli edifici non residenziali ubicati in tali ZSI, se la compatibilità con lo strumento urbanistico debba essere verificata con gli usi consentiti nella stessa "ZSI" o con quelli previsti nella più ampia "ZTO".

Il Comune deve previamente accertare se le ZSI siano o meno delle zone diverse dalle ZTO.

Dal testo del quesito sembra di capire che le ZSI siano delle zone diverse dalle ZTO. Stando così le cose si ritiene che **il Comune** debba verificare la conformità della proposta di trasformazione con le specifiche destinazioni di zona delle aree denominate ZSI nel PRG, risultando queste zone diversamente normate rispetto alle ZTO.