

Servizio affari generali, giuridici e programmazione finanziaria

Il Responsabile

TIPO ANNO NUMERO
Reg. PG | 2008 | 224656
del 30/09/2008

Al Comune di Ravenna
Area pianificazione territoriale,
servizio gestione, controllo edilizio
e sportello unico
Piazzale C. Farini 21
48100 Ravenna

c.a. arch. F. Magnani

Oggetto: Risposta a Vostra nota P.G. 47989/2008 del 26 /05/2008 Codice n. 388/2008. Cambio d'uso da rurale a civile abitazione di due unità di cui una con funzione diversa dall'abitazione.

Si risponde alla Vostra nota relativa alla comunicazione del cambio d'uso da abitazione rurale ad abitazione civile di unità immobiliare con funzione abitativa e delle relative pertinenze.

Come è noto il caso particolare è disciplinato all'art. 26, comma 7, della l.r. 31 del 2002 e al riguardo questo ufficio, con parere del 15 febbraio 2008 (PG/2008/46625), nel fornire chiarimenti sull'applicazione della citata norma, ha ritenuto che il cambio d'uso da residenza agricola a civile abitazione si produca semplicemente con la comunicazione al Comune della richiesta di variazione catastale, senza la preventiva acquisizione di un titolo edilizio. Si è ritenuto che il cambio d'uso in questione non sia riconducibile ad un intervento di trasformazione stante l'assenza di opere e di carico urbanistico.

La citata nota regionale non ha specificato se il cambio d'uso si produce automaticamente anche per le unità pertinenziali dell'abitazione, come i locali adibiti ad autorimessa.

Al riguardo si ritiene coerente con il citato articolo 26, comma 7, e con il parere del 15 febbraio scorso comprendere nella semplificazione procedimentale anche le variazioni catastali relative alle pertinenze che si caratterizzano per il loro rapporto accessorio e strumentale con l'unità abitativa.

Le unità immobiliari non funzionalmente collegate all'uso abitativo, ma connesse all'esercizio dell'attività agricola, non rientrano nell'ipotesi contenuta nel citato articolo 26, comma 7, che riguarda gli immobili con funzione abitativa che hanno perduto i requisiti di ruralità.

40121 Bologna - Via dei Mille, 21 Tel.0516396012 – Fax 0516396019
email: aaggprogrammazione@regione.emilia-romagna.it

ANNO NUMERO INDICE LIV.1 LIV.2 LIV.3 LIV.4 LIV.5 ANNO NUMERO SUB
a uso interno DP Classif. Fasc.

Il cambio di destinazione d'uso delle costruzioni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola resta dunque disciplinato dalla normativa generale relativamente al conseguimento del titolo edilizio (DIA anche in assenza di opere) ed al regime contributivo nel caso in cui la nuova destinazione comporti aumento di carico urbanistico.

Concludendo, si concorda con la soluzione prospettata dal Comune.

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo