

Servizio affari generali, giuridici e programmazione finanziaria

Il Responsabile

TIPO ANNO NUMERO
 Reg. PG | 2008 | 219256
 del 23/9/2008

Al Sindaco del Comune di Cervia
 Piazza Garibaldi 1
 48015 Cervia (RA)

p.c. Cooperativa Bagnini di Cervia
 Lungomare G. D'Annunzio
 48015 Cervia (RA)

Oggetto: risposta a quesito relativo all'art. 26, comma 6, della L.R. 31 del 2002.

Il quesito trasmesso riguarda la possibilità di applicare la disposizione indicata in oggetto ai cambi d'uso di parte delle attrezzature edificate di stabilimenti balneari, per utilizzare i locali originariamente per il bar come spogliatoi e spazi complementari di deposito e servizio e viceversa.

1. L'art. 26, comma 6,¹ rende liberamente attuabili gli usi, diversi da quelli autorizzati e in atto, che riguardano una parte limitata della superficie utile della singola unità immobiliare; più precisamente, con riferimento alla prima parte del comma in questione, il 30% della superficie utile dell'unità immobiliare (fino ad un massimo di 30 mq.) può essere destinato a un diverso uso senza che ciò determini un mutamento d'uso e conseguentemente senza la necessità di acquisire un preventivo titolo edilizio.

I casi tipici che la legge ha inteso disciplinare sono relativi alle abitazioni nelle quali una o più stanze possono essere utilizzate per l'esercizio dell'attività professionale o per la produzione e vendita di prodotti artigianali; ultimamente peraltro la norma ha trovato applicazione anche alle strutture per il commercio all'ingrosso dove nei limiti della superficie consentita è svolta la vendita al dettaglio e nelle strutture per attività produttive dove si esercita la vendita.

Si tratta dunque di una norma di tolleranza che esclude dalla disciplina del mutamento funzionale gli usi di parti di unità immobiliare qualora il diverso utilizzo è caratterizzato:

¹ La prima parte della disposizione in oggetto era già contenuta nell'art. 2 della L.R. 46 del 1988 nel testo modificato con la L.R. n. 6 del 1995.

- 1) dai limiti quantitativi di superficie sopra richiamati,
- 2) da limiti funzionali, nel senso che eventuali opere edilizie non possono trasformare le caratteristiche dell'unità immobiliare, la cui destinazione funzionale non cambia e resta quella originale;
- 3) da limiti fisici, nel senso che l'unità immobiliare non è frazionabile e resta unica.

2. Nel quesito trasmesso è rilevato un contrasto tra la disposizione legislativa regionale e la normativa del piano dell'arenile del Comune, nel quale gli usi ammessi nelle singole unità di intervento sono disciplinati come segue: "le attrezzature edificate possono essere utilizzate per spogliatoi, bar e relativi spazi complementari di deposito e servizio, nei limiti della rispettiva Superficie Coperta risultante dalle concessioni o autorizzazioni edilizie alla data di adozione delle presenti Norme, come ridotta ai sensi del successivo punto 4.2;".

La norma comunale, nel richiamare unicamente gli usi ammessi, secondo quanto specificato nel titolo edilizio, non presenta alcun richiamo alla possibilità di modificare gli stessi usi nella superficie coperta.

Si ritiene tuttavia che la disposizione legislativa regionale, per quanto non richiamata nelle norme del piano particolareggiato in esame, trovi comunque applicazione anche per le unità immobiliari relative agli stabilimenti balneari, in quanto norma generale sovraordinata, la cui efficacia non è soggetta a limitazioni ad opera delle amministrazioni locali. Essa è infatti riferita alla generalità delle unità immobiliari, presentando il carattere di norma di liberalizzazione, rispetto alle rigide previsioni urbanistico edilizie, direttamente applicabile da parte dei cittadini.

Si ritiene dunque che la norma di piano debba essere coordinata con la tolleranza stabilita dall'art. 26, comma 6, e conseguentemente interpretata nel senso che le limitazioni previste dalla norma comunale restano vincolanti solo per i mutamenti d'uso che eccedono i limiti definiti dalla legge regionale, elencati in precedenza.

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo