

PARERE SULL'INTERPRETAZIONE DELL'ART. 23 DELLA LEGGE 31/2002 (Definizione di variazione essenziale)

Servizio affari generali, giuridici e programmazione finanziaria

PROT. N. NP/2007/121716 del 7 maggio 2007

L'art. 23 della L.R. 31 del 2002 ha definito la categoria delle variazioni essenziali ovvero ha individuato l'entità di quelle modifiche al progetto autorizzato: - che per essere realizzate in corso d'opera comportano l'acquisizione di un nuovo titolo edilizio; - che, se realizzate senza titolo danno luogo all'applicazione delle sanzioni amministrative previste agli artt. 13 e 14 della L.R. 23 del 2004, qualora le opere illegittimamente realizzate siano in contrasto con i piani urbanistici vigenti, ovvero all'applicazione delle sanzioni previste all'art. 17 della L.R. 23 del 2004, se le opere eseguite siano illegittime sotto il profilo formale, ma non sotto il profilo sostanziale, essendo conformi al piano urbanistico vigente.

Pare di desumere dalla nota trasmessa che le opere realizzate nel Comune di siano riconducibili ad una ipotesi di ristrutturazione edilizia, la quale per definizione legislativa consiste in un intervento rivolto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Nel caso in esame la costruzione esistente su due piani sarebbe stata ristrutturata trasferendo il volume esistente su un solo piano. L'opera realizzata, per il fatto che non corrisponde esattamente al progetto autorizzato, relativamente all'area di sedime occupata dall'edificio recuperato, è stata giudicata difforme in quanto avente una superficie coperta minore di quella oggetto del titolo edilizio. La difformità realizzata è stata ricondotta dal Comune ad una ipotesi di variazione essenziale, ed in particolare alla fattispecie relativa alla modifica dei parametri urbanistici di cui alla lettera b), comma 1, dell'art. 23 della L.R. 23/04 (in quanto tale preclusiva della presentazione di una denuncia di variazioni minori in corso d'opera, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 31 del 2002).

Si ritiene:

- che la realizzazione di muri perimetrali più corti di circa mezzo metro rispetto al progetto assentito non possa costituire una modifica essenziale dei caratteri dell'intervento originariamente progettato, in quanto ciò non comporta la violazione di alcun parametro urbanistico-edilizio, stabilito dalla legge o dai piani (superficie, altezza, volumi ammissibili, distanze minime, ecc.); - che pertanto non possa configurarsi la fattispecie della variazione essenziale, la quale è rinvenibile solo quando i dimensionamenti siano stati modificati in aumento (si veda la sentenza del Consiglio di Stato n. 5496 del 2001); - che, infine, per la difformità edilizia in esame non è prevista alcuna sanzione. Infatti, non può essere richiesta la riduzione in pristino, poiché l'intervento eseguito, per la sua minore consistenza, dovrebbe risultare conforme al piano urbanistico; e non può essere richiesta la sanzione pecuniaria per la parziale difformità, poiché questa è da calcolarsi in relazione all'aumento del valore venale, ipotesi che non pare ricorrere nel caso in oggetto.

Pertanto ritenendo, alla luce del testo in esame, che la difformità non abbia un carattere innovativo rispetto all'opera autorizzata, che non sia applicabile per la stessa difformità rispetto al titolo edilizio alcuna sanzione amministrativa, che l'intervento eseguito sia conforme al piano urbanistico, si è del parere che l'opera realizzata, nei termini in cui è stata illustrata, non configuri una violazione edilizia, ma piuttosto una variazione in corso d'opera soggetta a denuncia di inizio attività da presentare a conclusione dei lavori.