

PARERE SULL'INTERPRETAZIONE DELL'ART. 9 DELLA L.R. N. 31 DEL 2002 (interventi di demolizione soggetti a permesso)

Servizio Affari Giuridici del Territorio, Regione Emilia-Romagna

Prot. n. AMP/TUG/03/11878 del 5/06/2003

Si premette che l'art. 32 della L.R. 31 del 2002 non è una disposizione innovativa, infatti riprende una norma statale esistente, da tempo applicata, ed inoltre conferma il principio secondo il quale la destinazione d'uso ha rilevanza ai fini del calcolo del contributo di costruzione.

La disposizione regionale citata prevede che il costo di costruzione, previsto per la residenza, non sia dovuto per gli impianti e le costruzioni destinati ad attività industriali e artigianali, ma che la realizzazione di tali strutture comporti la corresponsione degli oneri di urbanizzazione ed il versamento di un contributo per la realizzazione delle opere per il trattamento dei rifiuti e per la sistemazione dei luoghi, in caso di loro alterazione causata dall'insediamento e dall'attività autorizzati.

Si ritiene pertanto che la superficie adibita ad alloggio del titolare o del custode ricavata all'interno della struttura produttiva sia soggetta alla contribuzione ordinariamente dovuta per la residenza, e quindi sia soggetta alla corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, le cui quantità peraltro sono differentemente determinate in relazione alla destinazione residenziale.

In merito al quesito relativo alle modalità di sanatoria delle opere pertinenziali si richiama la circolare interpretativa della L.R. 31 del 2002 (prot. n. 6515 del 21 marzo 2003) ed in particolare la parte relativa alla disciplina sanzionatoria, specificando quanto segue. Le opere pertinenziali sono soggette secondo la disciplina statale attualmente in vigore (DL 23.1.1982, n. 9 convertito con modifiche nella L. 25.3.1982, n. 94) ad autorizzazione gratuita.

Considerando che la materia sanzionatoria e della vigilanza non è stata trattata dalla legge regionale 31/02, la quale in più disposizioni fa salva l'applicazione della normativa statale, si ritiene che le opere pertinenziali eseguite senza titolo, cioè senza denuncia di inizio attività, possano essere sanate attraverso autorizzazione comunale in sanatoria, previo pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria e a condizione che sia accertata la doppia conformità dell'opera realizzata come previsto dall'art. 13 della L. 47 del 1985. La DIA in sanatoria non è infatti prevista né dalla legge regionale in questione né dalla legislazione statale vigente, ma è contenuta solo nel testo unico dell'edilizia non ancora in vigore.

Relativamente al terzo quesito si rileva che il permesso di costruire nella L.R. 31 del 2002 ha natura residuale, infatti l'art. 9, comma 2, stabilisce che gli interventi non contenuti nell'elenco di cui al precedente art. 8 sono soggetti a permesso di costruire fino a che non intervenga un atto del Consiglio comunale che ridefinisca l'ambito di applicazione della DIA.

Detto ambito:

- può essere ristretto sottoponendo a permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e di risanamento conservativo e i cambi d'uso senza opere,
- può essere ampliato per ricomprendere nella DIA sia gli interventi che trovano nei piani urbanistici una disciplina dettagliata, sia gli interventi non nominati nell'art. 8 da realizzare in via residuale con il permesso.

Pertanto la demolizione senza ricostruzione, ma ad esempio anche il ripristino tipologico, sono interventi soggetti a permesso in via di prima applicazione della legge regionale, poiché si ripete è consentito ai Comuni (art. 9, comma 1) di far transitare a DIA gli interventi non contenuti nell'elenco del citato art. 8.