

PARERE SULL'INTERPRETAZIONE DELL'ART. 26 DELLA L.R. N. 31 DEL 2002 (Mutamento d'uso)

Servizio Affari Giuridici del Territorio, Regione Emilia-Romagna

Prot. n. AMP/TUG/05/1535 del 21/01/2005

Dall'esame degli elementi rappresentati nella richiesta di parere in oggetto si evince che l'intervento edilizio in esame sia qualificato dallo sportello unico comunale nel modo seguente:

- opere edilizie di frazionamento dell'originaria unità immobiliare in due unità immobiliari, aventi autonomia funzionale e distinta destinazione d'uso: l'una manterrebbe la destinazione originaria di civile abitazione in zona agricola, l'altra sarebbe adibita ad un pubblico esercizio.

Detto aumento delle unità immobiliari, (per quanto magari realizzato attraverso opere di limitata consistenza) si configura dunque come un intervento di ristrutturazione, ed in quanto tale può essere ammesso solo nel caso in cui gli strumenti di pianificazione consentano detta tipologia di intervento edilizio e l'unità immobiliare di nuova realizzazione presenti una destinazione d'uso ammessa dalle previsioni di piano.

Ciò che invece caratterizza il caso disciplinato dall'art. 26, comma 6, della L.R. 31 del 2001, è il fatto che una limitata parte dell'unità immobiliare originaria sia destinata allo svolgimento di attività diverse da quelle cui è la stessa è destinata (nel nostro caso civile abitazione in zona agricola), senza che detto uso comporti un aumento delle unità immobiliari.

I casi tipici che la legge ha voluto così disciplinare sono quelli, per esempio, di una residenza nella quale uno o più locali (che nel loro insieme non superino il 30% dell'unità immobiliare originaria e comunque i 30 mq) siano destinati ad attività professionale o di produzione e vendita di prodotti artigianali, ecc., ma senza che con opere si trasformino le caratteristiche essenziali dell'organismo edilizio originario o si proceda al suo frazionamento funzionale.

In altre parole, l'art. 26, comma 6, non può essere inteso nel senso di legittimare, sempre e comunque, l'aumento delle unità immobiliari con cambio d'uso, se interessino non più del 30% dell'unità originaria e comunque non più di 30 mq.; bensì nel significato più limitato che, non hanno rilevanza urbanistica, cioè sono tollerati, (e per questa ragione "non costituiscono mutamento d'uso") gli usi diversi da quello legalmente riconosciuto (c.d. uso in atto dell'immobile, come definito ai sensi del comma 3), purché investano solo una parte dell'unità immobiliare originaria e che si mantengano le caratteristiche fisiche e funzionali dell'organismo edilizio originario.