

PARERE SULL'INTERPRETAZIONE DELL'ART. 23 DELLA L.R. N. 31 DEL 2002 (Variazioni in corso d'opera ed essenziali)

Servizio Affari Giuridici del Territorio, Regione Emilia-Romagna

Prot. n. AMP/TUG/05/6076 del 18/03/2005

Si premette che l'art. 19 della L.R. 31 del 2002 "Varianti in corso d'opera" pretende ai fini della sua applicazione:

- che la modifica attuata nel corso dei lavori sia conforme ai piani e alla normativa urbanistica ed edilizia;
- che la stessa modifica riguardi varianti leggere, ovvero variazioni che non raggiungono gli estremi delle variazioni essenziali;
- che la modifica attuata sia denunciata prima della comunicazione della fine dei lavori.

Il successivo art. 23 nel definire le variazioni essenziali circoscrive e specifica l'ambito di applicazione del precedente art. 19: è infatti stabilito il confine tra le modifiche eseguite che possono essere regolarizzate a fine lavori (art. 19) e le modifiche che prima di essere realizzate devono attendere la formazione di un ulteriore titolo abilitativo (art. 18).

Relativamente al quesito posto, l'art. 23, comma 1, lettera f) della L.R. 31 del 2002 stabilisce che ogni difformità rispetto al titolo edilizio anche quelle che non raggiungono i parametri e le quantità propri delle variazioni essenziali (come definiti alle precedenti lettere del comma), si qualifica comunque come variazione essenziale quando essa è realizzata su immobili vincolati da una legge statale o regionale e/o su immobili vincolati dai piani territoriali e dagli strumenti urbanistici comunali.

Pertanto ogni intervento difforme realizzato su immobili vincolati dai piani comunali è da valutarsi come variazione essenziale e pertanto è soggetto alle disposizioni dell'art. 18 della L.R. 31 del 2002 che, si ripete, prevede un nuovo titolo abilitativo per intraprendere lavori di modifica al progetto che ha abilitato l'intervento iniziale.

Conseguentemente le opere difformi dal titolo edilizio eseguite su immobili vincolati dai piani comunali senza il preventivo titolo edilizio potranno essere sanate a norma dell'art. 17 della L.R. 23 del 2004 che ammette l'accertamento di conformità nel caso di realizzazione di abusi formali determinando la relativa oblazione.

Si sottolinea infine che la circolare regionale prot. n. 3186 del 20 febbraio 1989 (esplicativa della abrogata legge regionale n. 46 del 1988) faceva rientrare tra le ipotesi di variazione essenziale anche (e non "soltanto" come è sostenuto nella richiesta di parere) il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione operata dal PRG ai sensi dell'art. 31 della L. 457/1978.