

Servizio Affari Giuridici del Territorio***Il Responsabile***Bologna, **25 luglio 2005**

Prot. n. AMP/TUG/05/14612

Al Comune di Traversetolo
c.a. geom. Marco Valentini
Piazza Vittorio Veneto, n. 30
43029 Traversetolo (PR)**Oggetto: art. 26, comma 6, della L.R. 31 del 2002**

Sulla questione in oggetto lo scrivente servizio si è già espresso con nota inviata al Comune di Bagno di Romagna, di cui è stata trasmessa copia all'amministrazione in indirizzo con posta elettronica. Si confermano pertanto i contenuti della citata nota regionale e si forniscono i seguenti ulteriori chiarimenti.

La finalità della disposizione in oggetto è di rendere liberamente attuabili gli usi nuovi e diversi da quelli originariamente assentiti che riguardano parti limitate della superficie utile delle unità immobiliari: in specifico ed in riferimento alla prima parte del citato art. 26, comma 6, il 30% della superficie utile dell'unità immobiliare (fino a max 30 mq.) può essere destinato a nuovo e diverso uso senza che ciò costituisca mutamento di destinazione d'uso.

E' chiaro che la cifra di 30 mq. costituisce la soglia massima di superficie che può essere distolta dall'uso originario, affinché il nuovo (e circoscritto) uso possa essere attuato liberamente e non sia subordinato a preventivo titolo edilizio. La norma in ogni caso ha riguardo ad un uso promiscuo di un'unica originaria unità immobiliare e quindi non trova applicazione quando l'insieme dei lavori attuati anche con provvedimento edilizio autonomo configurino un oggettivo frazionamento dell'unità immobiliare stessa.

L'articolo in questione è dunque stato scritto con riguardo alla superficie utile massima sottraibile dall'intera superficie utile dell'unità immobiliare entro la quale è posto in essere il nuovo uso. Quindi per rispondere al quesito posto, il nuovo uso (comprensivo del locale bar con banco per clienti e i locali accessori, bagni, spogliatoi, ecc) deve svolgersi entro detti 30 mq.. Diversamente se nei 30 mq. fossero compresi solo le superfici per il banco clienti, dove potrebbero essere ricavati gli altri spazi accessori necessari se non sottraendoli, in violazione alla norma, alla superficie utile dell'unità immobiliare?

Giunta Regionale
Direzione Generale Programmazione Territoriale e Sistemi di Mobilità

Per superficie utile di norma la Regione fa riferimento alla definizione contenuta nel regolamento edilizio tipo che, per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole, è la seguente:

“Superficie utile (Sn): è costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori e entro terra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici a condizione che gli stessi siano funzionali all’esercizio dell’impresa.”.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

rv