Disposizioni di interesse per il settore costruzioni nella “Legge comunitaria regionale 2015”

28 Luglio 2015
L’Assemblea Legislativa dell’Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale n. 9 del 16 luglio 2015 denominata: “Legge comunitaria regionale 2015”.

Di particolare interesse per il settore delle costruzioni è la parte del Titolo V – Capo I intitolata “*Norme in materia edilizia”* (artt. 33-35) i cui contenuti riportiamo in estrema sintesi di seguito.

L’articolo 33 ha confermato, recependo quanto disciplinato dall’articolo 7bis del decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28, che l’installazione dei pannelli solari fotovoltaici, a servizio degli edifici continua ad essere, sotto il profilo edilizio, un intervento totalmente liberalizzato che tuttavia, per gli aspetti connessi alla produzione di energia, necessita di comunicazione al gestore di rete, da presentare secondo il modello unico approvato con Decreto del Ministro dello sviluppo economico.

L’art. 34 va a modificare l’art.28 della L.R. n. 15/2013 “*Semplificazione della disciplina edilizia*” sul mutamento della destinazione d’uso, rivedendo i casi in cui questo è subordinato all’effettivo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste e comporti il versamento di oneri di urbanizzazione.

Il nuovo art. 28 ribadisce il compito della pianificazione urbanistica di definire le destinazioni d’uso ammissibili nei diversi ambiti del territorio comunale (commi 1 e 2).

Tuttavia limita i casi di mutamento d’uso con modifica del carico urbanistico e quindi subordinati agli obblighi di cui sopra solo a due ipotesi: nel passaggio fra le diverse categorie funzionali elencate nella nuova legge (residenziale, recettivo, produttivo, direzionale, commerciale e rurale); nei casi in cui la legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi prevedano un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima categoria funzionale e che richiedano per questa ragione differenti criteri localizzativi e diverse dotazioni territoriali e pertinenziali.

La questione era già stata affrontata con la Circolare Regionale del 11 marzo 2015 sul mutamento d’uso urbanisticamente rilevante (si veda in merito nostra circolare prot.n. 99/FF/ff del 30 marzo 2015) quindi con la legge in questione la Regione ha voluto rafforzarne la valenza normativa.

Il comma 6 del nuovo art.28 precisa che la destinazione d’uso dell’immobile o dell’unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione (o ultimo intervento di recupero) o dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

In carenza di ogni documentazione, si fa riferimento alla destinazione d’uso in atto, in termini di superficie utile prevalente.

Il comma 7 dell’art.28 stabilisce che non costituisce mutamento d’uso ed è attuato liberamente il cambio dell’uso in atto nell’unità immobiliare per superfici utili limitate e per gli edifici delle aziende agricole a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell’impresa stessa entro certi limiti di

superficie.

Per assicurare l’attuazione delle nuove disposizioni sul mutamento della destinazione d’uso, il secondo comma dell’articolo 34 prevede che i Comuni debbano adeguare i propri strumenti entro il termine perentorio di 180 giorni, con un procedimento speciale di variante che richiede la sola approvazione di una deliberazione consiliare; trascorso tale termine cessano di avere efficacia le previsioni di piano incompatibili con le nuove disposizioni.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura del testo della legge regionale allegato alla presente.

21504-BURERT n_171 del 16_07_2015 -P1-PDF-A.pdfApri