



Circolare 30 gennaio 2018, Protocollo Generale n. 6143

Istruzioni applicative dell'articolo 19.bis comma 1 della L.R n.23/2004 vigente, agli interventi attuativi del Piano Particolareggiato dell'Arenile.

Al fine di garantire la coerente applicazione delle norme edilizie vigenti e perseguire l'imparzialità di trattamento dei cittadini, con la presente circolare si intende fornire istruzioni per l'applicazione della norma contenuta al comma 1 dell'articolo 19-bis della vigente L.R. n.23/2004 in materia di tolleranze costruttive a cui rinvia l'art. 6.8.7 del vigente RUE.

La Regione Emilia Romagna con l'articolo 59 della Legge Regionale n.6/2009 ha modificato la Legge Regionale n.23/2004, introducendo l'articolo 19.bis, in recepimento dell'articolo 34 comma 2.ter del D.P.R. n.380/2001 il quale dispone che, in merito agli interventi in parziale difformità dal titolo edilizio, *"... non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali"*.

L'articolo 19.bis della L.R. n.23/2004, modificato da ultimo con la L.R. n.24/2017, nel recepire quanto disposto dalla suddetta norma nazionale, al comma 1, oggetto di modifica con la L.R. n.12/2017, prevede che *"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo"*.

A chiarimento di quanto disposto dall'articolo 19.bis della L.R. n.23/2004, la Regione ha emanato la circolare PG 312129 del 27/12/2011, con la quale, al fine di fornire indirizzi per una interpretazione uniforme della norma e la sua corretta applicazione precisa le condizioni di ammissibilità delle tolleranze ribadendo che l'entità di riferimento per la valutazione del limite di ammissibilità del 2% di scostamento rispetto a quanto autorizzato, è l'"unità immobiliare".

A tal proposito, è opportuno richiamare la corretta definizione di "unità immobiliare", con riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi emanate da Regione Emilia Romagna, in prima formulazione con Delibera di Assemblea Legislativa n.279 del 4 febbraio 2010, e successivamente con Delibera di Giunta Regionale n.922 del 28 giugno 2017.

Entrambi i suddetti atti definiscono l'"unità immobiliare" quale *"Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditualità nel locale mercato immobiliare, secondo le norme catastali."*



Pertanto la consistenza dimensionale della tolleranza costruttiva riconosciuta dall'articolo 19.bis comma 1 della L.R. n.23/2004, risulta essere determinata dal dimensionamento progettuale autorizzato per la singola unità immobiliare così come rappresentata, quest'ultima, dalle tipologie descritte nelle Definizioni Tecniche Uniformi dalla stessa Regione determinate.

Nel caso di specie, il Piano Particolareggiato dell'Arenile disciplina gli interventi sulla spiaggia individuando, all'articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione, le "Unità di intervento" che, in coerenza con l'assetto delle Concessioni Demaniali Marittime a presupposto degli interventi edilizi, *"Rappresentano l'entità immobiliare-funzionale minima che può essere sottoposta ad una singola concessione edilizia ed è costituita: a) da ciascun bagno con le proprie strutture di servizio, di ospitalità o di servizio alla nautica e relative pertinenze; b) da ciascun bar-ristorante con le proprie strutture di servizio, di ospitalità e relative pertinenze; c) altri tipi di attività già in corso di CDM."*

Appare quindi evidente che, riconducendo la suddetta definizione di NTA del Piano Particolareggiato dell'Arenile alle citate Definizioni Tecniche Uniformi regionali, negli ambito disciplinati dal PPA la "unità immobiliare" a cui riferire la tolleranza costruttiva normata dall'articolo 19.bis della L.R. n.23/2004 è rappresentata dall'"unità di intervento" quale *"gruppo di fabbricati e aree suscettibile di autonomia funzionale"*.

Pertanto si dispone, quale indirizzo operativo per l'applicazione di quanto disposto all'articolo 19.bis della L.R. n.23/2004, che nell'ambito territoriale della spiaggia, per gli interventi edilizi attuativi del Piano Particolareggiato dell'Arenile, l'entità fisico-funzionale di riferimento ai fini della valutazione dell'ammissibilità e dell'entità delle tolleranze riconosciute è l'"unità di intervento" definita all'art.11 delle NTA del PPA, in coerenza con quanto disposto dalla normativa vigente e dalle DTU emesse da Regione Emilia Romagna.

Il Dirigente

Settore Urbanistica, Edilizia privata, Attività economiche, SUE e SUAP
arch. Vittorio Foschi

(Documento informatico firmato digitalmente)