

ALLEGATO

**ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALE AI SENSI DELL'ART. 12
LR 15/2013, PER LA DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO
COMPORTANTI IL FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI, ESONERATE
DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (art. 32, comma 1, lettera g),
E PER L'INDIVIDUAZIONE DEI CASI DI FRAZIONAMENTO DEI FABBRICATI
PRODUTTIVI IN DEROGA A LIMITI FISSATI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI
(art. 55, comma 5)**

INDICE

1. PREMESSA – IL FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI ESONERATO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (art. 32, co. 1, lett. g, LR 15/2013)
2. CLASSIFICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO
3. REGIME ABILITATIVO DELL'INTERVENTO E VERIFICHE DI CONFORMITÀ
4. NATURA ED ENTITÀ DELLE OPERE CONSENTITE
5. CONDIZIONI PRECLUSIVE
6. CONFORMITÀ URBANISTICA E POSSIBILITÀ DI DEROGA PER I FABBRICATI PRODUTTIVI (art. 55, co. 5, LR 15/2013)

**1. PREMESSA – IL FRAZIONAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI ESONERATO
DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (art. 32, comma 1, lettera g, LR 15/2013)**

La legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), assoggettando a contributo di costruzione la generalità degli interventi edilizi (art. 29), annovera, nell'ambito delle tipologie di intervento esonerate dallo stesso contributo, l'ipotesi del frazionamento di unità immobiliari (art. 32, comma 1, lettera g), nel caso in cui ricorrano particolari condizioni.

La norma di cui all'articolo 32, comma 1, lettera g), pone infatti tre condizioni che devono essere rispettate tutte quante, affinché l'intervento edilizio, comportante il frazionamento di unità immobiliari, rientri nell'ipotesi di esonero dal contributo di costruzione.

In particolare l'intervento non deve:

1. essere connesso ad opere aventi le caratteristiche di un intervento di ristrutturazione edilizia, cioè un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
2. comportare aumento delle superfici utili;
3. comportare mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali.

Oltre a fissare le tre citate condizioni, la norma in oggetto demanda alla Giunta regionale il compito di definire, più precisamente, la tipologia di intervento oggetto di esonero.

Al fine di assolvere a tale compito, si definisce quanto segue.

2. CLASSIFICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO

La tipologia di intervento comportante il frazionamento di unità immobiliari, disciplinata dall'articolo 32, comma 1, lettera g, della legge regionale n. 15 del 2013 - di seguito denominata LR 15 - non coincide propriamente né con la categoria degli interventi di manutenzione straordinaria, né con la categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Non può infatti essere ricondotta alla categoria della manutenzione straordinaria, di cui alla lettera b) dell'Allegato della LR 15, in quanto tale categoria non ammette l'aumento delle unità immobiliari, dovendosi prevedere interventi solo su "singole unità immobiliari".

Non può neppure essere ricondotta alla categoria della ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera f) dell'Allegato della LR 15, in quanto tale categoria si connota espressamente in "*un insieme sistematico di opere edilizie che possono portare ad un organismo in tutto od in parte diverso dal precedente*" (possibilità espressamente preclusa dalla disciplina della tipologia di intervento in esame).

Pertanto la tipologia di intervento in esame si colloca, per espressa previsione di legge, in uno spazio intermedio tra le due categorie richiamate.

3. REGIME ABILITATIVO DELL'INTERVENTO E VERIFICHE DI CONFORMITÀ

La tipologia di intervento comportante il frazionamento di unità immobiliari, disciplinata dall'articolo 32, comma 1, lettera g), della LR 15, ricade nell'ambito degli interventi soggetti a SCIA, a norma degli articoli 13 e seguenti della stessa legge regionale.

Infatti, dal momento che tale intervento non può essere ricondotto né alla manutenzione straordinaria, né alla ristrutturazione, esso rientra nei casi residuali soggetti a SCIA, ai sensi dell'alinea dell'art. 13, comma 1 (secondo il quale “*sono obbligatoriamente subordinati a SCIA gli interventi non riconducibili all'attività edilizia libera e non soggetti a permesso di costruire*”).

La stessa tipologia di intervento, incentrata sul frazionamento di unità immobiliari, richiede, in effetti, una verifica della conformità edilizia e dell'agibilità delle nuove unità immobiliari, ed una verifica dell'avvio del procedimento di revisione catastale.

Tali verifiche, come per tutti gli interventi soggetti a SCIA, sono attuate dal Comune sulla base dell'asseverazione tecnica integrativa del titolo, di cui all'articolo 14, comma 1, e della asseverazione di conformità allegata alla domanda di certificato di conformità edilizia e di agibilità, di cui all'articolo 23.

4. NATURA ED ENTITÀ DELLE OPERE CONSENTITE

In base alla specifica disciplina di cui all'art. 32, comma 1, lettera g, LR 15, la tipologia di intervento in esame, comportante il frazionamento di unità immobiliari, ricomprende unicamente le opere interne volte a realizzare la divisione fisica dell'unità o delle unità immobiliari, ed inoltre le opere le quali, senza generare aumento delle superfici utili e senza portare ad un organismo edilizio diverso dal preesistente, siano volte a garantire il rispetto dei requisiti tecnici e la funzionalità delle nuove unità immobiliari.

Si definisce pertanto che la stessa tipologia di intervento possa ricomprendere le seguenti opere:

- le opere interne necessarie al frazionamento fisico dell'unità o delle unità immobiliari;
- le opere ricomprese nella categoria della manutenzione straordinaria (lett. b, Allegato LR 15), necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici;
- le opere volte ad apportare le modifiche nel sistema di aperture dell'edificio necessarie a garantire i requisiti tecnici e funzionali delle nuove unità immobiliari;
- l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio dell'edificio (art. 13, comma 1, lett. f);
- la modifica, o la realizzazione ex novo, di recinzioni, cancellate e muri di cinta (art. 13, comma 1, lett. l);
- le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive (art. 7, comma 1, lettere b, h; art. 13, comma 1, lett. b);
- le altre opere complementari, ascrivibili all'ambito dell'attività edilizia libera, quali le opere di cui all'art. 7, comma 1, lettere a) (manutenzione ordinaria), g) (pavimentazione e finitura di spazi esterni), i) (aree ludiche ed elementi di arredo), m) (pannelli solari), ecc.

5. CONDIZIONI PRECLUSIVE

In ogni caso gli interventi di frazionamento esonerati dal contributo di costruzione, di cui all'art. 32, comma 1, lettera g, LR 15, devono rispettare le tre condizioni preclusive richiamate in premessa e qui di seguito precisate:

1. **L'intervento non deve essere connesso ad un insieme sistematico di opere edilizie che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.** Il frazionamento pertanto, fatto salvo quanto previsto dal precedente paragrafo 4, non deve essere accompagnato da opere edilizie che si qualificano come una ristrutturazione edilizia.
2. **L'intervento non deve comportare aumento delle superfici utili.** Valgono in proposito la definizioni di superficie utile (Su), e le complementari definizioni di superficie accessoria (Sa)

e di superfici escluse dal computo, di cui ai punti 18, 19 e 20 delle Definizioni Tecniche Uniformi, approvate con deliberazione dell'Assemblea legislativa regionale 04.02.2010 n. 279.

3. **L'intervento non deve comportare mutamento della destinazione d'uso con incremento delle dotazioni territoriali.** L'intervento di frazionamento, pertanto, è gratuito se non comporta mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate, oppure, qualora li comporti, è gratuito nel caso in cui le nuove destinazioni d'uso, tra quelle ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti, non determinino un incremento nelle dotazioni territoriali richieste, ossia un incremento del carico urbanistico e dei corrispondenti oneri di urbanizzazione, secondo quanto definito dalle deliberazioni del Consiglio regionale nn. 849 e 850 del 1998 (art. 30, comma 4, LR 15).

In particolare, ai fini dell'accertamento dell'assenza di incremento delle dotazioni territoriali, richiesta dalla disciplina di cui all'art. 32, comma 1, lettera g, LR 15, si precisa che devono considerarsi unicamente gli eventuali mutamenti che comportino il passaggio da una all'altra delle 5 categorie funzionali definite al punto A del dispositivo della richiamata deliberazione del Consiglio regionale n. 849 del 4 marzo 1998, qui di seguito riprodotte:

- A. funzione abitativa - Tabelle "A";
- B. funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, artigianali di servizio, funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, funzioni produttive di tipo manifatturiero artigianale, solamente se laboratoriali per la parte di SU fino a 200 mq., funzioni di servizio, privato, pubblico e/o d'uso pubblico, ivi comprese le sedi di attività culturali e di istruzione, ricreative, sanitarie e gli studi professionali - Tabelle "B";
- C. funzioni produttive di tipo manifatturiero, comprese quelle artigianali di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq., insediamenti di tipo agroindustriale e allevamenti zootecnici di tipo intensivo - Tabelle "C";
- D. funzioni agricole svolte da non aventi titolo - "Tabelle "D";
- E. funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo - Tabelle "E".

Più in particolare, si definisce che, rispetto alle 5 richiamate categorie funzionali di cui alla citata deliberazione, ogni eventuale diversa o ulteriore differenziazione, all'interno delle stesse 5 categorie, relativa al carico urbanistico, definita nell'ambito degli strumenti urbanistici comunali,

non rileva come aumento di carico urbanistico, ai fini dell'articolo 32, comma 1, lettera g, LR 15, e di conseguenza non fa venir meno la gratuità del frazionamento in oggetto.

6. CONFORMITÀ URBANISTICA E POSSIBILITÀ DI DEROGA PER I FABBRICATI PRODUTTIVI (art. 55, comma 5, LR 15/2013)

Gli interventi rientranti nella disciplina fin qui trattata (articolo 32, comma 1, lettera g, LR 15), e le conseguenti unità immobiliari, devono risultare conformi alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti e adottati (v. art. 9, comma 3, lettera b).

In particolare i frazionamenti non devono risultare in contrasto con prescrizioni urbanistiche che dispongano espressamente limiti o condizioni alla loro attuazione.

Per i fabbricati produttivi, esistenti al 31 luglio 2013, e diversi dalle strutture ricettive alberghiere, la legge regionale ammette tuttavia una particolare deroga.

L'articolo 55, comma 5, LR 15, dispone infatti che *“i fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, esistenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, ad esclusione delle strutture ricettive alberghiere, possono essere frazionati in più unità autonome produttive, nell'ambito dei procedimenti di cui agli articoli 5 e 7 del decreto del Presidente della Repubblica n. 160 del 2010, attraverso la presentazione di apposita SCIA”* ⁽¹⁾, e che il frazionamento *“può essere attuato in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi stabiliti dalla pianificazione urbanistica vigente, nel rispetto degli usi dichiarati compatibili dai medesimi piani e della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della presente legge”*.

Pertanto, in virtù della citata disposizione, i fabbricati adibiti ad esercizio di impresa (per la cui definizione si rinvia all'articolo 1, comma 1, lettere i) e j), del DPR 160/2010 ⁽²⁾), esistenti al 31

¹ La precisazione *“ad esclusione delle strutture ricettive alberghiere”* è stata inserita nel comma 5 dell'art. 55, LR 15/2013, con l'art. 52, comma 7, della legge finanziaria regionale 2014 (LR n. 28 del 20.12.2013).

² DPR 160/2010 - Art. 1, comma 1, lettere i) e j):

i) *«attività produttive»: le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge;*

j) *«impianti produttivi»: i fabbricati, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e servizi;*

luglio 2013 (³), possono essere frazionati in più unità autonome produttive, in deroga ad eventuali limiti dimensionali o quantitativi che fossero espressamente stabiliti dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati (quali, per esempio, eventuali limiti riguardanti le dimensioni minime delle unità produttive o il numero delle unità produttive presenti in un determinato ambito).

In particolare, tali frazionamenti sono ammessi qualora:

- le unità immobiliari autonome derivanti dal frazionamento mantengano la destinazione produttiva, siano cioè destinati ad uno degli usi produttivi ammessi dai piani urbanistici comunali;
- rispettino la disciplina dell'attività edilizia, come definita all'articolo 9, comma 3, della LR 15.

Sono escluse da questa possibilità di frazionamento le strutture ricettive alberghiere (come è stato precisato nella disposizione in questione con apposita modifica legislativa⁴), per le quali, di conseguenza, sono confermati gli specifici vincoli di destinazione, i divieti di frazionamento, nonché i requisiti minimi, definiti dalla relativa normativa settoriale (⁵).

* * *

³ Data di entrata in vigore delle disposizioni di cui all'articolo 55, LR 15/2013, per effetto di quanto disposto dall'art. 61 della stessa legge regionale.

⁴ La precisazione "*ad esclusione delle strutture ricettive alberghiere*" è stata inserita nel comma 5 dell'art. 55, LR 15/2013, con l'art. 52, comma 7, della legge finanziaria regionale 2014 (LR n. 28 del 20.12.2013).

⁵ Vedi in particolare LR 28/1990 e LR 16/2004, e relative disposizioni attuative, tra cui l'Allegato A ("*Requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive alberghiere e delle relative specificazioni tipologiche aggiuntive*") della deliberazione di Giunta regionale 25.06.2007, n. 916.