



COMUNE DI CESENATICO

CAP 47042 - PROVINCIA DI FORLÌ CESENA - TEL. 0547 / 79111 - FAX 83820

* * * * *

*Settore Sviluppo del Territorio
e Polizia Municipale*

P. 37259

Cesenatico 3 Dicembre 2013

DIRETTIVA L.R. 15/13

Il Dirigente Settore Sviluppo del Territorio e Polizia Municipale emana la seguente direttiva:

1. Art. 14 Disciplina della SCIA

L'attività di controllo sarà svolta dagli uffici comunali entro 30 giorni dalla presentazione della SCIA. A tal riguardo occorre evidenziare che detta fase di controllo di merito delle SCIA è compiutamente disciplinata dall'art. 19, commi 3 e seguenti, della legge 241 del 1990, recepita senza significative variazioni dalla L.R. 15 del 2013.

Ciò premesso, la verifica nel merito della SCIA, si sostanzierà:

- a) Nel Front-Office si controllerà che l'intervento oggetto della SCIA e della documentazione progettuale allegata risulti ammissibile secondo la disciplina urbanistica ed edilizia, gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e la normativa tecnica per l'edilizia;
- b) Nel verificare che siano allegati e rispettati gli atti di assenso delle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli, qualora l'immobile oggetto della SCIA sia gravato da tali limitazioni;
- c) Nel controllo a campione nel controllare la veridicità delle autocertificazioni e attestazioni del privato interessato, nonché delle asseverazioni e certificazioni dei tecnici abilitati, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge e dagli strumenti urbanistici, prodotte in sostituzione di atti o pareri di appositi organi o Enti.

Qualora l'attività di controllo della SCIA di cui alle lettere a) e b) abbia un esito negativo, gli uffici comunali provvederanno a non accettare la pratica al Front-Office ed inviteranno il tecnico ad adeguarla. Per il punto c) (controllo SCIA) comunicare al privato le violazioni della disciplina dell'attività edilizia rilevate nella SCIA che possono essere superate e risolte con una variazione progettuale che renda conforme il progetto (e l'opera) alla normativa e alla pianificazione urbanistica (conformazione del progetto art. 14 punto 8).

N.B. il meccanismo della conformazione trova applicazione in tutti i casi in cui, in base alla legge ed agli strumenti di pianificazione, sussistono le condizioni e i fatti che legittimano l'attività edilizia, ma il progetto presenta delle difformità (ad esempio rispetto alla normativa tecnica per l'edilizia o alle prescrizioni del piano urbanistico) che possono essere regolarizzate con una variante. Si specifica che nel caso una SCIA sia conformabile alle leggi statali, regionali o alla pianificazione urbanistica vigente non si procederà né a informare la Procura della Repubblica, che l'Ordine o Collegio Professionale, ai sensi della legislazione vigente. In caso di non conformabilità alle leggi statali o regionali o alla pianificazione urbanistica vigente e verificata ai sensi dell'art. 21 L. 241/90 e s.m. eventuali dichiarazioni mendaci, si procederà alla segnalazione alla Procura della Repubblica e all'ordine Professionale e si emanerà l'ordinanza di ripristino dei lavori eventualmente eseguiti ai sensi di legge.

2. Art. 19 caratteristiche ed efficacia del permesso di costruire.

Nell'osservanza di quanto disposto dall'art. 15 del DPR n. 380 del 2001, nel permesso di costruire sono fissati il termine di inizio dei lavori (non superiore ad un anno dalla data del rilascio) e il termine di fine lavori (non superiore a tre anni dalla data del rilascio).

La L.R. 15 del 2013 ha innovato sul tema delle proroghe ai titoli edilizi sia rispetto al numero delle stesse, che al procedimento e alla discrezionalità esercitabile dall'amministrazione comunale. I termini sia di inizio che di fine lavori possono essere prorogati più volte, attraverso una comunicazione motivata dell'interessato, in ordine alla quale il Comune compie una valutazione circa l'assenza di fattori preclusivi della stessa.

Infatti l'unico limite insuperabile alla proroga si configura, secondo i principi generali, nella sopravvenuta disciplina urbanistica che, se contrasta con il titolo in essere, impedisce la dilazione temporale dell'inizio e della fine dei lavori: se i lavori non sono neppure iniziati, il titolo edilizio è decaduto (e pertanto non può essere prorogato); dopo l'inizio dei lavori, la conclusione dell'intervento non può essere rinviata e le opere devono concludersi entro il termine già fissato nel titolo.

3. Art. 55 misure per favorire la ripresa economica – comma V°

La L.R. n° 15 del 2013, nell'ottica di favorire la ripresa economica, ha previsto misure per facilitare il riuso degli edifici produttivi e l'avvio di nuove attività. Infatti nell'art. 55, comma 5, è consentito, in deroga ai limiti dimensionali e quantitativi previsti negli strumenti urbanistici, di frazionare i fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa in più unità immobiliari produttive.

L'ambito di applicazione del citato art. 55 sono dunque gli edifici adibiti ad attività produttive (come definite all'art. 1, comma 1, lettera i) del DPR 160 del 2010) che possono essere suddivisi in più unità immobiliari autonome, aventi la medesima destinazione produttiva, nel rispetto della volumetria e della superficie originarie. Le unità ottenute dal frazionamento devono dunque anche esse avere una destinazione d'uso produttiva. La lettera dell'art. 55, comma 5, riguarda i frazionamenti da produttivo a produttivo il che esclude la trasformazione ad esempio da uso produttivo ad uso residenziale.

L'obiettivo che la L.R. 15 del 2013 ha inteso perseguire (indiscutibilmente provato dalla collocazione della norma in una disposizione che riguarda "le misure per favorire la ripresa economica" e dopo due commi volti chiaramente a sostenere le imprese edilizie in difficoltà economica), non è quello di promuovere significative trasformazioni urbanistiche per di più in maniera deregolamentata, come sarebbero i frazionamenti di alberghi e residenze turistico alberghiere per ricavarne porzioni non aventi uso produttivo; ma, si ripete, di favorire le imprese che intendano proseguire la loro attività in locali di più ridotte dimensioni per poter vendere o affittare parte dell'immobile non utilizzato ad altre imprese che, in tal modo, disporrebbero dei locali frazionati per esercitare la loro attività.

Alla luce di quanto fin qui precisato, come chiarito dalla Regione Emilia Romagna, in risposta alla interrogazione con protocollo 274397/2013, si specifica che la disposizione può trovare applicazione per le strutture turistico ricettive, in quanto edifici adibiti ad attività produttive ex DPR 160 del 2010, ma nei soli casi e con i limiti e condizioni appena ricordati. In tal modo, non è ammesso il frazionamento di una struttura turistico ricettiva alberghiera o extralberghiera in una o più unità non aventi destinazione produttiva.

Si specifica che la Regione Emilia Romagna con la L.R. del 28 luglio 2004 n. 16 e s.m., disciplina le strutture ricettive dirette all'ospitalità in: strutture ricettive alberghiere, strutture ricettive all'aria aperta e strutture ricettive extralberghiere.

Sono strutture ricettive extralberghiere:

- a) le case per ferie; b) gli ostelli; c) i rifugi alpini; d) i rifugi escursionistici; e) gli affittacamere; f) le case e appartamenti per vacanza.

Analizziamo in particolare due articoli della legge:

L'art. 11 case e appartamenti per vacanze;

1. Sono case e appartamenti per vacanza gli immobili composti da uno o più locali, arredati e dotati di servizi igienici e cucine autonome, gestiti in forma imprenditoriale, per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati ad eccezione del servizio di ricevimento e di recapito, nel corso di una o più stagioni turistiche con contratti aventi validità non superiore a cinque mesi consecutivi.
2. Ai fini di cui al comma 1 è considerata gestione in forma imprenditoriale quella che viene esercitata da chi ha la proprietà o l'usufrutto di oltre tre case o appartamenti e li concede in locazione con le modalità e nei limiti di cui al comma 3. E', inoltre, considerata gestione in forma imprenditoriale quella esercitata anche su di un numero inferiore di unità abitative da imprese, comprese le agenzie immobiliari che operano nel campo del turismo, che hanno in gestione a qualsiasi titolo case o appartamenti per la locazione a turisti con le modalità di cui al comma 1.

L'art. 12 appartamenti ammobiliati per uso turistico (modificato comma 2 da art. 8 L.R. 12 febbraio 2010, n. 4)

1. Non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o usufruttuari che danno in locazione a turisti case e appartamenti, in numero non superiore a tre, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore ai sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e sempre che l'attività non si organizzi in forma di impresa.
2. Coloro che intendono dare alloggio a turisti in appartamenti o case ne danno comunicazione al Comune, di norma, entro il 31 marzo nelle località a turismo estivo, entro il 31 ottobre nelle località a turismo invernale ed entro il 31 gennaio nelle restanti località.
3. Gli stessi soggetti comunicano alla Provincia i dati sulla consistenza ricettiva e sul movimento dei clienti secondo le modalità indicate dall'istituto nazionale di statistica (ISTAT) e sono soggetti alla normativa in materia di pubblica sicurezza.

Quanto previsto dall'art. 12 NON è da considerarsi impresa e pertanto il proprietario NON deve aprire la partita i.v.a. e iscriversi alla Camera di Commercio per erogare il Servizio.

Le pratiche da presentare agli Enti preposti per poter locare gli immobili ad uso turistico sono semplici e veloci e non è necessario il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate.

Inoltre si specifica che l'art. 55 comma V recita:

I fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, esistenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, 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. 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.**

A tal fine il PRG di Cesenatico specifica nelle NTA delle "Zone Produttive" :

Sugli edifici esistenti o di nuovo impianto del presente comparto D4 Alberghiero/produttivo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

strutture ricettive speciali:

- **casa di vacanza;**
- casa per ferie;
- ostelli per la gioventù;

Pertanto per l'applicazione dell'articolo 55 comma V° nella SCIA si dovrà tenere conto di quanto sopra definito, è ovvio che le SCIA per divenire attuative dovranno essere corredate di TUTTE le Autorizzazioni degli Enti esterni necessarie ed ovviamente delle ricevute di versamento degli Oneri di Urbanizzazione e se in quanto dovute delle monetizzazioni degli standard di parcheggio e verde pubblici.



Il Dirigente
Settore Sviluppo Territorio e
Polizia Municipale
Arch. Vittorio Foschi