



REGIONE MARCHE
GIUNTA REGIONALE
SERVIZIO INFRASTRUTTURE, TRASPORTI ED ENERGIA
POSIZIONE di STAFF CONSULENZA GIURIDICA EDILIZIA E URBANISTICA

Regione Marche - Giunta Regionale
Regione Marche - Giunta Regionale

0887964 17/12/2014
R MARCHE GRM SGU P
410 40.30/2014/SQU/118

Al Vice Sindaco del Comune di Fossombrone

Il Segretario Generale del Comune di Fossombrone

domiciliati presso la Civica Residenza

Corso Garibaldi 8 61034 Fossombrone (PU)

PEC. comune.fossombrone@emarche.it

p.c. Dirigente PF Urbanistica Paesaggio Inform. Terr.

SEDE

OGGETTO = Richiesta parere ai sensi della DGR 769/2006 .

Con nota di pari oggetto 28277 del 5/12/2014 è chiesto rituale parere sulla ammissibilità di un intervento edilizio che si concreta nella realizzazione di un garage interrato con ubicazione in zona agricola a tutela integrale E3 .

La realizzazione occorrerebbe secondo il disposto dell'art.9 della L.122/1989 e quale pertinenza di un edificio principale storico, ai sensi del Codice ex D.Lgs. 42/2004 .

In subordine, secondo la parte interessata all'intervento, la realizzazione sarebbe comunque possibile, prescindendo dalla deroga normativa ex art. 9 citato, secondo le comuni norme edilizie trattandosi di costruzione interrata e dunque non soggetta al disposto dell'art. 27 del P.P.A.R. relativamente al quale il Comune di Fossombrone dispone di un PRG adeguato .

Il Segretario Generale del Comune eccepisce al riguardo sia con riferimento alla fonte normativa statale ed alla peculiarità della fattispecie concreta, sia in considerazione del fatto che l'art. 27 del PPAR, statuendo il divieto della realizzazione di nuove edificazioni in zona agricola a tutela integrale, impedisce anche la possibilità di costruzione di edifici interrati .

L'istanza formulata dal Comune è coerente ai dettami della DGR, cui è fatto riferimento, per quanto attiene il profilo soggettivo: vale a dire con riguardo ai soggetti legittimati ad attivare il servizio di consulenza della Regione.

Quanto al diverso profilo oggettivo e specificatamente a quello contenutistico va in contesto osservato come il parere dell'ufficio regionale sia vincolato all'esame ed alla interpretazione delle " sole " disposizioni della Regione Marche: in fattispecie quelle urbanistiche sovracomunali tuttora vigenti .

Ad ogni buon conto pare a chi scrive che la scissione dei quesiti operata nella nota, cui si corrisponde, può essere agevolmente superata in considerazione della evidente

pregiudizialità del concetto o significato di edificazione in zona assoggettata a tutela integrale dal PPAR: questione quest'ultima la cui soluzione rende secondari gli approcci nei confronti nella normativa statale sui parcheggi con le annesse deroghe e regimi di pertinenzialità .

La Regione Marche si è occupata di frequente delle questioni urbanistiche conseguenti il fenomeno della edificabilità in zone a tutela integrale: a cominciare da più recenti problematiche, inerenti la disciplina agevolativa meglio nota come Piano Casa, per risalire a tempi ormai lontani contigui al varo del piano paesistico ambientale regionale .

In materia di norme sulla edilizia rurale nel territorio ex lege 8 marzo 1990 n.13, segnatamente per i manufatti serre, si depone per la ammissibilità nelle zone de quibus per le serre ex art. 10, comma 2, lett. a) ma non per quelle di cui alla lett. b) del medesimo articolo: le quali ultime abbisognano di concessione edilizia, ora permesso di costruire (n.d.r. nota 156954 del 21/03/2011 della ex PF Urbanistica ed Espropriazione in riscontro a quesito del Comune di Massignano).

Analogamente risulta trattata la questione del recupero in zona vincolata di un bene storico, fruendo della normativa regionale ex LR 8 ottobre 2009 n.22 e successive modifiche ed integrazioni (in termini parere 276/2012 della ex PF Urbanistica ed Espropriazione liberamente consultabile sul sito regionale dedicato).

Risalendo nel tempo da una articolata nota dell' ex Servizio Legislativo ed Affari Istituzionali della Regione nei riguardi del Comune di Maiolo è possibile estrapolare una valutazione per manufatti classificabili come " piscine interrate " per le quali motivatamente si sostiene la realizzabilità e dunque la non sottoposizione al divieto dell'art.27 del PPAR (n.d.r. nota del Servizio Legislativo ed Affari Istituzionali n.122 del 3/08/1992).

Da ultimo preme citare una nota interna legata alle problematiche discendenti dalla allora applicazione dell'art.7 della legge 1497/1939 in tema di installazione di tralicci da parte dei Gestori pubblici in cui si classificano detti manufatti come " non edifici " in quanto non valutabili in termini di volumetria o di superficie e non soggetti ad ampliamenti bensì ad innalzamenti, sostituzioni o riparazioni (in termini nota del Servizio Legislativo e Affari Istituzionali n.135 del 19/7/1989 diretta all'Ufficio Protezione Bellezze Naturali).

Orbene tutti gli studi ed i contributi sopra rassegnati posseggono un comune denominatore: l'operatività del divieto sancita dalla norma di Piano è speculare alla configurabilità di edificio del manufatto od opera da realizzare .

In simile contesto necessita pertanto stabilire se un garage interrato possa qualificarsi " edificio " .

Al di là di possibili enunciazioni in testi regolamentari, di ardua reperibilità, non insiste nell'ordinamento della Regione Marche una nozione giuridica di edificio cui far riferimento anche perché, solitamente, le cennate disposizioni regolamentari indugiano, per innegabili esigenze tecniche, su singoli parametri od indici che attengono le costruzioni ed in generale il territorio.

Ad ogni buon conto, secondo comune nozione semantica, per edificio si intende la costruzione edilizia, realizzata dall'uomo, destinata ad accogliere al suo interno persone o attività a queste connesse.

Una siffatta definizione pare a chi scrive idonea ad identificare quelle opere classificabili come edifici da quelle che edifici non sono e che possono essere diversamente chiamate costruzioni, manufatti, corpi di fabbrica o, secondo linguaggio catastale, unità immobiliari: quest'ultime irrilevanti sotto il profilo urbanistico per giurisprudenza costante .

In base alle suddette argomentazioni la realizzazione di un garage interrato, soprassedendo dalla pertinenzialità che è questione che interessa il diritto comune, concreta un edificio anche se nella singola fattispecie si dovesse più puntualmente propendere per una porzione di edificio.

Con ciò può pure superarsi l'orientamento in base al quale costituisce edificio solo l'entità che può apprezzarsi in termini di volume e superficie: locuzioni quest'ultime, vale ricordare, di cui esistono puntuali nozioni nei regolamenti edilizi.

Invero nella fattispecie, posta all'attenzione, rileva propriamente il vincolo apposto dalla norma di Piano da cui scaturisce il divieto alla edificazione nel senso della realizzazione di opere qualificabili come edifici.

Nella emarginata materia vincolistica un contributo a sostegno della predetta tesi proviene dalla giurisprudenza amministrativa chiamata a dirimere l'esistenza o, ex adverso, inesistenza del concretarsi di un edificio.

Le norme di tutela del PPAR relative agli ambiti provvisori soggetti a tutela orientata o tutela integrale non impediscono la realizzazione degli impianti che non comportano edifici.

Nel settore degli impianti di distribuzione dei carburanti è così sancita la realizzabilità per gli impianti uti singoli e non per le "stazioni di rifornimento" e le "stazioni di servizio" per le quali devono essere costruiti gli edifici necessari ai servizi da prestare ai mezzi ed alle persone. (in termini T.A.R. Marche n.909 del 12/7/2004).

Nelle considerazioni suesposte è il parere dello scrivente sulla fattispecie sottoposta .

IL DIRIGENTE

(Dott. Alessandro Agostini)