

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 734

Mutamento di destinazione senza opere e legislazione regionale

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 22 marzo 1994

L'art. 25, ult. co. della legge 28 febbraio 1985, n. 47 demanda alle leggi regionali di regolamentare le destinazioni d'uso degli immobili "nonché dei casi in cui per la variazione di uso sia richiesta la preventiva autorizzazione del sindaco".

Una recente sentenza della Corte Costituzionale (n. 498 del 31 dicembre 1993), ribadendo quanto già affermato dalla stessa Corte in altra occasione (sentenza n. 73 dell'11 febbraio 1991), ha stabilito che l'ultimo comma dell'art. 25 della legge 47/1985 contiene una norma di principio: appunto quella che ogni mutamento di destinazione non accompagnato da opere edilizie (la Corte parla di "mutamento di destinazione non connessa con modifiche strutturali dell'immobile") non richiede concessione edilizia .

Si comprende l'importanza della decisione della Corte Costituzionale: se è norma di principio il criterio che il mutamento di destinazione d'uso, privo di opere, non va assentito con concessione edilizia, è giocoforza concludere che il notaio non deve preoccuparsi del mutamento di destinazione privo di opere, perché al limite esso mutamento richiederà l'autorizzazione comunale, mai comunque un provvedimento (concessorio) che rappresenta l'unico atto amministrativo del quale il notaio deve tener conto ai fini della commerciabilità del fabbricato, ai sensi degli artt. 17 e 41 della legge 47/1985.

E' peraltro accaduto che alcune leggi regionali abbiano superato il limite della predetta norma di principio ed abbiano preteso la concessione edilizia anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso privo di opere: così

è stato per la legge regionale del Veneto 27 giugno 1985, n. 61 (art. 76, comma 1, punto 2), la quale assoggettava ad autorizzazione onerosa i mutamenti di destinazione d'uso senza opere (norma che è stata dichiarata incostituzionale con sentenza n. 73 del 1991 sopra citata, per contrasto con l'art. 117 Cost.); così è stato per la legge regionale del Piemonte 5 dicembre 1977, n. 56, che esigeva la concessione edilizia per i mutamenti di destinazione d'uso relativi ad immobili di volume non inferiore a 700 metri cubi (norma che è stata implicitamente abrogata dall'art. 25 della legge 47/1985, come precisato da sentenza della Corte Costituzionale n. 499 del 1993, sopra citata).

Come ha chiarito la sentenza della Corte Costituzionale n. 499 del 1993, allorché una legge regionale sia in contrasto con una legge dello Stato che stabilisca una norma di principio e detta legge regionale sia precedente alla legge statale, la sopravvenienza di quest'ultima deve interpretarsi come abrogativa della legge regionale (da questa conclusione la Corte Costituzionale ha tratto la conseguenza che non fosse ammissibile un giudizio di costituzionalità di una legge regionale che, appunto, doveva ormai ritenersi implicitamente abrogata dalla legge 47 del 1985 sul condono edilizio).

Ma che accade se una legge regionale, in contrasto con una norma statale di principio, sia emanata successivamente alla norma statale di principio? E' opinione della dottrina ⁽¹⁾ che il rapporto tra norme regionali e norme statali debba essere trattato secondo i principi generali in materia di norme che si sovrappongono nel tempo: trattandosi di norme in entrambi i casi di rango superiore, la norma regionale successiva, ancorché in contrasto con il principio generale contenuto in una legge statale, non può ritenersi automaticamente abrogata, ma ne deve essere espressamente dichiarata l'abrogazione, o per effetto di una pronuncia della Corte Costituzionale, oppure per effetto di norma successiva regionale o statale.

In altre parole, allorché il notaio si trovi di fronte ad una legge regionale che sia in contrasto con il principio desumibile dall'art. 25, ult. co. legge 47, deve tener conto della vigenza di essa legge fino al momento in cui la legge regionale sia abrogata da una legge successiva (della stessa Regione o statale), oppure dichiarata incostituzionale con sentenza della Corte Costituzionale.

Della conclusione che precede occorre darsi carico, sulla base del rilievo che, mentre alcune leggi regionali risultano perfettamente in linea con

il principio desumibile dall'art. 25 legge 47 più volte citata (è il caso, ad esempio, della legge regionale dell'Umbria 18 dicembre 1987, n. 55), altre leggi regionali non lo sono (è il caso, ad esempio, della legge regionale dell'Emilia-Romagna 8 novembre 1988, n. 46 e della legge regionale del Lazio 2 luglio 1987, n. 36, le quali entrambe prevedono che la destinazione d'uso privo di opere in determinati casi debba essere assentito con concessione edilizia).

Giovanni Casu

(1) V. per tutti S. BARTOLE, *Le autonomie territoriali*, Bologna, 1984, pag. 150.

(Riproduzione riservata)