

REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

PRESENTAZIONE DEGLI ESITI DEL TAVOLO DI CONFRONTO SULLA DISCIPLINA IN MATERIA URBANISTICA E EDILIZIA E MATERIE CORRELATE.

9 maggio 2024 - Scuola Umbra di Amministrazione Pubblica - Perugia

4 giugno 2024 - Aula Magna Polo d'Ingegneria, Università degli Studi di Perugia



INTRODUZIONE

Il documento allegato rappresenta la conclusione di un primo importante percorso che ha visto confrontarsi funzionari della Regione Umbria, rappresentanti della Rete delle Professioni Tecniche e alcuni comuni rappresentativi delle varie realtà territoriali, sulle complesse normative in materia urbanistica-edilizia.

Tale confronto, sollecitato dalla Rete delle Professioni Tecniche e accolto molto positivamente dalla Regione che ne ha condiviso gli intenti, ha avuto come finalità quella di giungere ad una interpretazione univoca e condivisa delle norme inerenti al governo del territorio, valide per l'intero territorio regionale, nelle tematiche più incidenti l'operato quotidiano dei SUAPE comunali.

L'attività, iniziata a giugno 2023, ha visto lo svolgimento di sette incontri presso la sede della Scuola Umbra di Amministrazione Pubblica di Perugia e altri incontri specifici presso gli Uffici regionali; tale attività ha consentito di evidenziare criticità e aprire un dialogo, sempre positivo, fra i vari attori che operano nei settori dell'edilizia e urbanistica, portando allo stesso tavolo di lavoro chi scrive le leggi, chi è tenuto ad applicarle nella quotidiana attività professionale e chi è tenuto alla verifica delle stesse nelle varie realtà comunali.

→
SEGUE

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

A conclusione di questa prima fase di confronto è stato prodotto un documento che è stato presentato e illustrato nelle giornate del 9 maggio 2024 e del 4 giugno 2024, dedicate rispettivamente ai responsabili dei SUAPE comunali ed ai professionisti aderenti alla RPT; il documento si articola con l'esplicazione di ogni chiarimento richiesto, un inquadramento dell'argomento nel contesto normativo regionale e nazionale, e la risposta tecnico - applicativa delle norme regionali, frutto della condivisione a cui si è pervenuti nel corso delle riunioni propedeutiche.

In calce viene riportato un estratto della normativa regionale vigente al momento della presentazione.

1. Chiarimenti in merito alla definizione di ristrutturazione, con particolare riguardo agli interventi di ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione.

Chiarire e condividere la specifica tematica con le eventuali problematiche applicative, dal momento che la norma nazionale e quella regionale - pur coincidendo nell'enunciato generale - sostanzialmente contengono sfumature e modalità applicative diverse anche per quanto previsto al regolamento regionale.

La definizione di ristrutturazione edilizia presente nel Testo Unico regionale rinvia a quella nazionale del DPR 380/2001, ed individua gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Nel contesto normativo attuale, sono comprese quindi nella definizione di ristrutturazione edilizia, anche gli interventi comportanti la totale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.

→

SEGUE

ZONA PIANIFICATA → NO SEDIME



ZONA AGRICOLA → SI SEDIME



1. Chiarimenti in merito alla definizione di ristrutturazione, con particolare riguardo agli interventi di ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione.

Chiarire e condividere la specifica tematica con le eventuali problematiche applicative, dal momento che la norma nazionale e quella regionale - pur coincidendo nell'enunciato generale - sostanzialmente contengono sfumature e modalità applicative diverse anche per quanto previsto al regolamento regionale.

In quest'ultima casistica la disciplina regionale con il RR 2/2015 detta, per l'area di sedime, norme specifiche e diverse per gli ambiti pianificati del territorio (ex zone omogenee B, C, D, F, DM 1444/1968 - corrispondenti agli insediamenti definiti dal RR 2/2015) e per lo spazio rurale, ritenuto ambito identitario del territorio regionale; in quest'ultimo caso - spazio rurale - gli interventi di demolizione e ricostruzione devono prevedere il mantenimento di un punto di contatto tra l'area di sedime del fabbricato ante e post intervento. Per tutti gli altri insediamenti, con esclusione dei centri storici, tali interventi possono invece essere effettuati solo a condizione che l'area di sedime dell'edificio ricostruito rimanga all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio originario.

ZONA PIANIFICATA → NO SEDIME



ZONA AGRICOLA → SI SEDIME



TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

1. Chiarimenti in merito alla definizione di ristrutturazione, con particolare riguardo agli interventi di ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione

... pertanto la risposta al chiarimento è:

La definizione di ristrutturazione edilizia disciplinata all'articolo 7, comma 1, lettera d) della LR 1/2015, riprende quella inserita all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001.

L'articolo 7 del RR 2/2015, come modificato dal RR 5/2023, specifica, solo per il territorio agricolo, che gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione devono prevedere il mantenimento di un punto di contatto tra l'area di sedime del fabbricato ante e post intervento.

Infatti la legge regionale prevede norme specifiche per gli interventi edilizi in ambito agricolo, ritenuto ambito identitario del territorio regionale.

Nelle altre situazioni insediative(ex zone omogenee B, C, D, F, DM 1444/1968 - corrispondenti agli insediamenti definiti dal RR 2/2015) l'area di sedime del fabbricato, ante e post intervento, può essere modificata a condizione che rimanga all'interno del lotto di pertinenza, sempre nel rispetto della eventuale disciplina prevista dalla strumentazione urbanistica specifica per ciascun insediamento e/o ambito attuativo.

art. 7, c. 1, lett. d), LR 1/2015

art. 3, c.1, lett. d), DPR 380/2001

art. 7, c.3, RR 2/2015

2. Chiarimenti in merito alla definizione di ristrutturazione urbanistica

Chiarire e condividere la specifica tematica con eventuali problematiche applicative per i vari interventi anche in area agricola, dal momento che la norma nazionale e quella regionale differiscono, non coincidendo perfettamente nell'enunciato, generando variazioni interpretative ed applicative. Limiti e differenze tra ristrutturazione edilizia ed urbanistica nella legislazione regionale.

La definizione di “ristrutturazione urbanistica” presente nel Testo Unico regionale presenta alcune lievi differenze rispetto alla normativa nazionale di cui al DPR 380/2001. Tale modifica deriva, sostanzialmente, dalla necessità di tenere conto della specifica normativa prevista a tutela dello “spazio rurale”, presente solamente nel testo unico regionale e non trattato in modo specifico in quella nazionale.

→
SEGUE



2. Chiarimenti in merito alla definizione di ristrutturazione urbanistica

Chiarire e condividere la specifica tematica con eventuali problematiche applicative per i vari interventi anche in area agricola, dal momento che la norma nazionale e quella regionale differiscono, non coincidendo perfettamente nell'enunciato, generando variazioni interpretative ed applicative. Limiti e differenze tra ristrutturazione edilizia ed urbanistica nella legislazione regionale.

Ci si riferisce in particolare nel disposto dell'articolo 91, comma 6 della LR 1/2015, dove viene specificato che la demolizione e ricostruzione in sito diverso di edifici rurali esistenti è considerata ristrutturazione urbanistica; specificando inoltre il divieto di detto intervento di ristrutturazione urbanistica per gli edifici esistenti destinati a civile abitazione, per i quali è consentita solamente la ristrutturazione edilizia, come sopra descritta per lo "spazio rurale".

In conclusione quindi il testo da applicare negli interventi nel territorio regionale è quello della LR 1/2015, che prevale sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali.



2. Chiarimenti in merito alla definizione di ristrutturazione urbanistica

... pertanto la risposta al chiarimento è:

La differenza tra la definizione di ristrutturazione urbanistica di cui alla LR 1/2015 (articolo 7, comma 1, lettera f) e quella contenuta nel DPR 380/2001 (articolo 3, comma 1, lettera f) deriva sostanzialmente dalla differenziazione della disciplina tra lo “spazio rurale” e gli altri ambiti, in base a quanto normato dagli articoli 89 e seguenti della LR 1/2015, specifici per lo spazio rurale.

Si precisa quindi che il testo da applicare negli interventi nel territorio regionale è quello della LR 1/2015, che prevale sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali.

art. 7, c. 1, lett. f), LR 1/2015

art. 3, c.1, lett. f), DPR 380/2001

art. 91, c.6, LR 1/2015

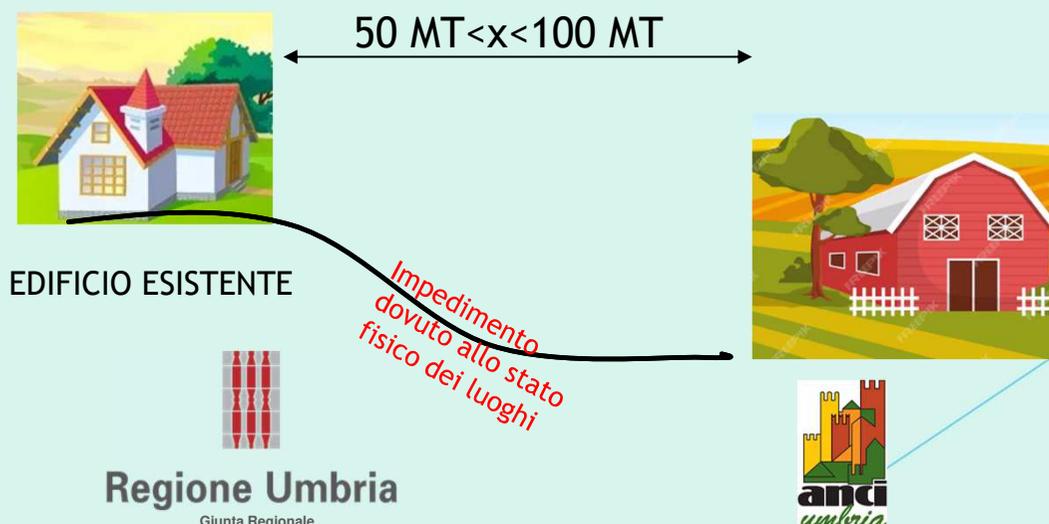
TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

3. Chiarimenti in merito ai limiti posti dall'articolo 91, commi 12 bis e 12 ter nell'ipotesi di cui all'articolo 91, commi 6,10 e 12 della LR 1/2015 (recupero edifici rurali esistenti non destinati ad abitazione)

Chiarire e condividere l'interpretazione di quanto specificamente dettato all'articolo 91, LR 1/2015, commi 12 bis e 12 ter, con particolare riguardo ai limiti per il cambio della destinazione d'uso di 200 mq di SUC ed alla possibilità di deroga per impedimenti alla distanza do 50 metri in caso di ricostruzione.

L'articolo 91 della LR 1/2015 disciplina gli interventi sugli edifici esistenti presenti nello spazio rurale, tra i quali vengono annoverati anche quelli inerenti al cambiamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale, che può essere effettuato una sola volta per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria, anche in caso di successivi frazionamenti della proprietà, a far data dal 13 novembre 1997, e ad una distanza non superiore a 50 metri da altro edificio abitativo o ricettivo. →

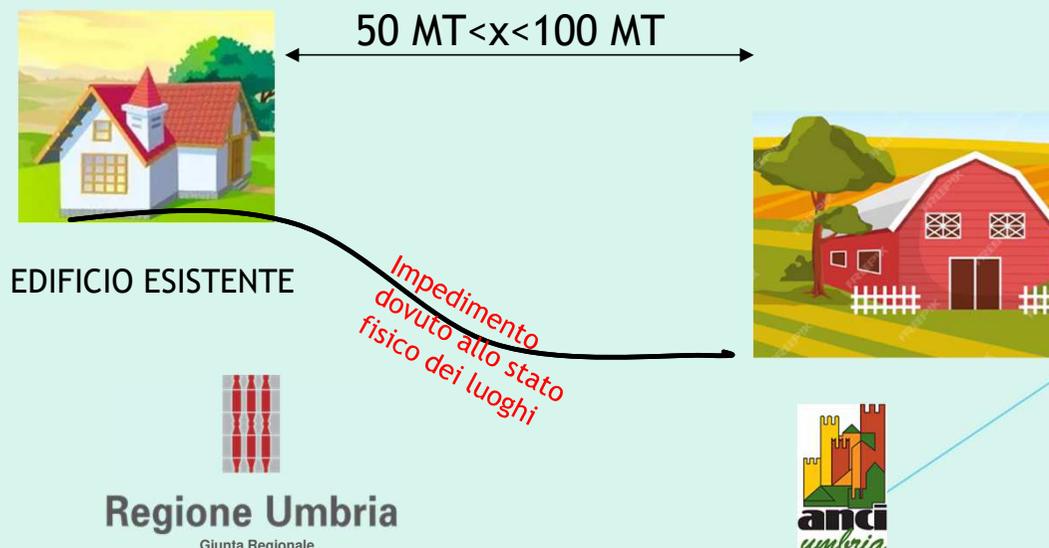
SEGUE



3. Chiarimenti in merito ai limiti posti dall'articolo 91, commi 12bis e 12 ter nell'ipotesi di cui all'articolo 91, commi 6,10 e 12 della LR 1/2015 (recupero edifici rurali esistenti non destinati ad abitazione)

Chiarire e condividere l'interpretazione di quanto specificamente dettato all'articolo 91, LR 1/2015, commi 12 bis e 12 ter, con particolare riguardo ai limiti per il cambio della destinazione d'uso di 200 mq di SUC ed alla possibilità di deroga per impedimenti alla distanza do 50 metri in caso di ricostruzione.

La norma specifica inoltre che qualora vi sia una oggettiva impossibilità dovuta allo stato fisico dei luoghi, la distanza dell'annesso ricostruito dall'edificio abitativo o ricettivo esistente, possa arrivare a 100 metri. La fattibilità di ogni singolo intervento deve essere valutata in sede di istruttoria edilizia con verifica anche da parte della Commissione Qualità architettonica e paesaggio.



TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

3. Chiarimenti in merito ai limiti posti dall'articolo 91, commi 12bis e 12 ter nell'ipotesi di cui all'articolo 91, commi 6,10 e 12 della LR 1/2015 (recupero edifici rurali esistenti non destinati ad abitazione)

... pertanto la risposta al chiarimento è:

L'articolo 91 della LR 1/2015 disciplina gli interventi sugli edifici esistenti presenti nello spazio rurale; in particolare il comma 12-bis ribadisce quanto già presente al comma 10 dello stesso articolo 91: il cambio d'uso da agricolo a residenziale può essere effettuato una sola volta per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria, anche in caso di successivi frazionamenti della proprietà, a far data dal 13 novembre 1997.

Il comma 12 ter prevede la possibilità di aumentare la distanza da 50 metri a 100 metri “*in caso di impedimento dovuto allo stato fisico dei luoghi*”. Nel precisare che lo stato fisico dei luoghi è condizione essenziale per l'applicazione della norma, si evidenzia che la fattibilità riferita al singolo intervento deve essere valutata in sede di istruttoria edilizia con verifica anche da parte della Commissione Qualità architettonica e paesaggio, come stabilito al medesimo comma 12 ter.

art. 91, c. 6, LR 1/2015

art. 91, c. 10, LR 1/2015

art. 91, c. 12, c. 12-bis, c. 12-ter, LR 1/2015

4. Contributo di costruzione, chiarimenti riguardo a:

- a. Gratuità dell'intervento di ristrutturazione edilizia nelle fattispecie di cui all'articolo 131, comma 3 e articolo 133, comma 1, lettera b), anche con riferimento all'articolo 51 del RR 2/2015.

La norma regionale disciplina i casi e le modalità di calcolo del pagamento del contributo di costruzione, suddividendolo in oneri di urbanizzazione ed in costo di costruzione e specificando i casi di esonero o di riduzione.

In particolare la norma specifica che gli interventi di ristrutturazione edilizia, secondo la descrizione precedentemente data, che non prevedano aumento della superficie utile coperta (SUC) sono esentati dal pagamento del contributo di costruzione.

Le modalità di calcolo della SUC sono quelle descritte dalla LR 1/2015 e dal RR 2/2015. Considerato che nel corso dei confronti sono emersi approcci diversi nell'applicazione di questo specifico punto, in questo momento in cui è in corso una profonda evoluzione della normativa a livello statale (nuovo DPR 380/20011 - tavolo "piano casa" del MIT), la posizione della Regione è quella di una interpretazione quanto più letterale della norma vigente.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

4. Contributo di costruzione, chiarimenti riguardo a:

a. Gratuità dell'intervento di ristrutturazione edilizia nelle fattispecie di cui all'articolo 131, comma 3 e articolo 133, comma 1, lettera b), anche con riferimento all'articolo 51 del RR 2/2015.

... pertanto la risposta al chiarimento è:

Si ritiene che nel caso di **interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di SUC di edifici residenziali**, di cui all'articolo 133, comma 1, lettera b), LR 1/2015, l'intervento sia esonerato dal pagamento del contributo di costruzione. Ove il calcolo della SUC deve essere effettuato ai termini dell'articolo 17 e dell'articolo 139, comma 6, del RR 2/2015. Nei casi di cui all'articolo 156 della LR 1/2015 - *Uso dei vani degli edifici esistenti* - il calcolo della SUC rileva solamente ai fini dell'articolo 133, comma 1, LR 1/2015.

Negli altri casi si applicano gli articoli 131 per gli oneri di urbanizzazione ed il 132 per il costo di costruzione. Nei casi previsti si applica la riduzione del costo di costruzione prevista all'articolo 51 del RR 2/2015.

art. 131 c. 3 e art. 133, c. 1, lett. b), LR 1/2015

art. 156, LR 1/2015

art. 51, RR 2/2015

4. Contributo di costruzione, chiarimenti riguardo a:

b. Chiarimenti nella definizione di “carico urbanistico” tra quanto dettato dall’articolo 131, comma 3 della LR 1/2015 e dall’articolo 37, comma 2 del RR 2/2015.

La normativa regionale specifica i casi in cui è dovuto il pagamento del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, specificando che, in caso di ristrutturazione edilizia questi sono dovuti solamente in caso di incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento della SUC dell’edificio, delle unità immobiliari o dell’utenza.

Il regolamento regionale 2/2015 definisce in modo dettagliato il carico urbanistico in linea con quanto previsto dalla legge regionale

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

4. Contributo di costruzione, chiarimenti riguardo a:

b. Chiarimenti nella definizione di “carico urbanistico” tra quanto dettato dall’articolo 131, comma 3 della LR 1/2015 e dall’articolo 37, comma 2 del RR 2/2015.

... pertanto la risposta al chiarimento è:

L’articolo 131, comma 3 della LR 1/2015 specifica i casi in cui è previsto il pagamento degli oneri di urbanizzazione; nei casi di ristrutturazione edilizia gli oneri di urbanizzazione sono dovuti solo in caso di aumento del carico urbanistico, come disciplinato alle lettere a), b) e c) dello stesso comma 3 dell’articolo 131.

Si precisa che, in base a quanto previsto all’articolo 37 del RR 2/2015, si ha cambio di destinazione d’uso esclusivamente quando c’è passaggio tra le *cinque categorie* ivi elencate e che la definizione di carico urbanistico del comma 2 dello stesso articolo 37, è coerente con le specifiche di cui ai punti a), b) e c) del comma 3 dell’articolo 131 della LR 1/2015.

art. 131, c. 3, LR 1/2015

art. 37, c.1 e c.2, RR 2/2015

1. Residenziale
2. Turistico - ricettiva
3. Produttiva e direzionale
4. Commerciale
5. Rurale

4. Contributo di costruzione, chiarimenti riguardo a:

c. Difficoltà applicative di quanto previsto all'articolo 130 commi 2 e 4 della LR 1/2015: certificazione del contributo di costruzione da parte dei progettisti.

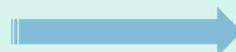
È stata espressa la difficoltà da parte dei progettisti di effettuare la certificazione vista la complessità della materia e viene avanzata la proposta di una modifica normativa al fine di riportare in capo ai comuni la competenza.

In attesa di una eventuale modifica normativa che trasformi la *certificazione* del progettista in una *proposta* soggetta a istruttoria comunale, si ritiene che un *modus operandi* che preveda, in caso di dubbi, un confronto preliminare con i tecnici comunali possa tutelare il tecnico progettista.

art. 130, c. 2, c. 4, LR 1/2015



CERTIFICAZIONE DEL
PROGETTISTA



PROPOSTA DETERMINAZIONE
CONTRIBUTO

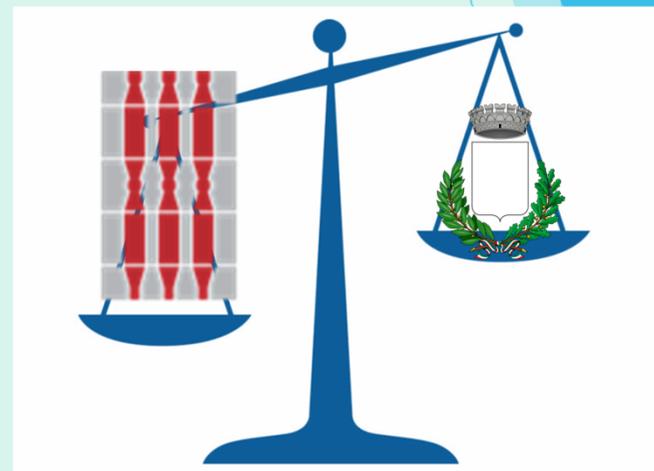
5. Chiarimenti circa l'effettivo ambito applicativo per le distanze normate dal RR 2/2015 sulla base dell'articolo 2 bis del DPR 380/2001 e rispetto alle disposizioni generali (non derogabili) previste dalla legislazione nazionale

Chiarire e condividere l'effettivo ambito applicativo per le distanze normate nel regolamento, in deroga e sulla base del DPR 380/2001, articolo 2 bis, rispetto alle disposizioni generali (non derogabili) in materia previste dalla legislazione nazionale: distanze tra edifici (articolo 23), distanze dai confini (articolo 24), distanze dalle strade (articolo 25).

Sono stati espressi dubbi sull'effettivo ambito applicativo del RR 2/2015 in materia di *distanze tra edifici* (art. 23), *distanze dai confini* (art. 24), *distanze dalle strade* (art. 25) in rapporto alla previsione di cui al DPR 380/01, art. 2-bis.

La Regione Umbria con proprio regolamento ha normato la materia delle distanze degli edifici per tutti gli insediamenti previsti dalla norma stessa e dai piani regolatori generali, in applicazione dell'articolo 243 della LR 1/2015.

Tale previsione prevale sulle normative comunali dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi.



TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

5. Chiarimenti circa l'effettivo ambito applicativo per le distanze normate dal RR 2/2015 sulla base dell'articolo 2 bis del DPR 380/2001 e rispetto alle disposizioni generali (non derogabili) previste dalla legislazione nazionale

... pertanto la risposta al chiarimento è:

Si ritiene che la previsione inserita al comma 1 dell'articolo 243 della LR 1/2015 permetta la regolamentazione contenuta nel RR 2/2015 e che, ai sensi del comma 5 dello stesso articolo 243, le normative regionali, i regolamenti e gli atti di indirizzo regionali prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici e sulle norme edilizie ed urbanistiche comunali. Si specifica anche che il RR 2/2015, sin dal gennaio 2015, disciplina le modalità di calcolo della distanza (da confini, strade e fabbricati) per tutte le zone omogenee del PRG, evidenziando quindi la volontà della Regione di normare l'argomento su tutto il territorio regionale.

art. 243, c.1 e c. 5, LR 1/2015

6. Chiarimento in merito alla definizione di fabbricato esistente e stato legittimo

Chiarire e condividere l'effettivo ambito di applicabilità della norma regionale dell'articolo 139 bis (stato legittimo degli immobili) anche alla luce di quanto previsto dal DPR 380/2001, articolo 9 bis, comma 1 bis; la relazione tra la definizione di edificio esistente (articolo 22, RR 2/2015) e lo stato legittimo; la problematica riguardante gli edifici realizzati ante 1967 come descritti all'articolo 139 bis, commi 5 e 6, LR 1/2015 e all'articolo 22, comma 1, RR 2/2015.

La definizione di edificio esistente è data dall'articolo 22 del RR 2/2015 ed ha lo scopo di delineare gli elementi oggettivi che devono essere presenti al fine di poter definire un manufatto come tale, o la modalità indiretta per determinarne la consistenza e l'uso.

La legittimità dell'edificio è definita dall'articolo 139 bis, LR 1/2015, che specifica gli elementi da prendere in esame al fine di considerare l'edificio come tale; l'introduzione di tale norma deriva dal contesto del cosiddetto "superbonus 110".

Sono pertanto due qualificazioni normative diverse, avente la prima lo scopo di individuare le caratteristiche fisiche di un immobile per essere considerato tale, mentre la seconda intende chiarire lo status giuridico dell'immobile nella sua reale e attuale consistenza.

Le norme citate sono tutt'ora vigenti ed applicabili nel territorio regionale.



6. Chiarimento in merito alla definizione di fabbricato esistente e stato legittimo

... pertanto la risposta al chiarimento è:

L'articolo 139 bis della LR 1/2015 - *stato legittimo degli immobili* - e l'articolo 22 del RR 2/2015 - *definizione di edificio esistente* - hanno finalità diverse: la prima definisce le condizioni per poter considerare un edificio come legittimamente edificato, mentre la seconda ha lo scopo di delineare quali devono essere le caratteristiche per poter considerare un manufatto come edificio esistente.

Rimane fermo, ad ogni buon conto, che le normative regionali richiamate sono attualmente vigenti e applicabili nel territorio regionale.

art. 139 bis, LR 1/2015

art. 22, RR 2/2015

7. Chiarimenti sull'applicabilità di norme abrogate ex articolo 271 della LR 1/2015 al TU

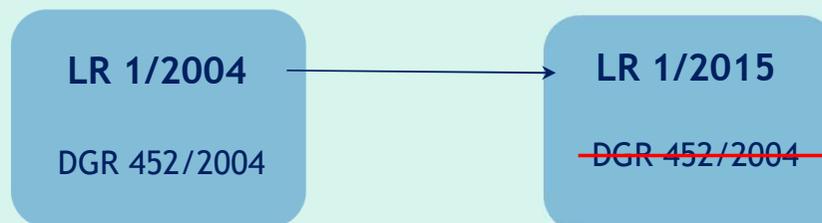
Chiarire e condividere l'effettiva legittimità nella richiesta di applicazione di procedure o verifiche derivanti da leggi o conseguenti DGR applicative di leggi abrogate con l'entrata del TU regionale (esempio verifiche ex DGR 452/2004, applicativa della LR 1/2004).

... la risposta al chiarimento è:

Il riferimento è relativo alla DGR 452/2004, esplicitiva dei cambi di destinazione d'uso dei piani terreni e dei sottotetti previsti dalla LR 1/2004.
La norma è confluita negli articoli 156 e segg. della LR 1/2015.
Si ritiene che trattandosi di una DGR esplicitiva di una norma abrogata, la stessa non debba essere applicata, ai sensi dell'articolo 271, comma 3, LR 1/2015.

art. 156, LR 1/2015

art. 271, c.3, LR 1/2015



8. Chiarimenti sull'applicazione congiunta delle norme vigenti del TU Governo del territorio e norme regionali di settore: agricoltura, agriturismo, turismo

a) *Agriturismo e attività turistico ricettiva: destinazioni d'uso, requisiti generali, problematiche e aspetti connessi con la temporaneità dell'attività agrituristica esercitata e la trasformazione permanente del territorio.*

b) *Agricampeggio e attività turistico ricettive all'aria aperta: compatibilità con le norme specifiche sul Governo del territorio.*

a) La norma regionale consente di destinare temporaneamente gli edifici, residenziali o rurali, esistenti al 2006, per le attività di agriturismo, mantenendo l'originaria destinazione d'uso, che rimane tale anche nell'ipotesi di cessazione della suddetta attività. Rimane valida la possibilità di effettuare il cambio di destinazione con le modalità stabile per gli edifici esistenti in zona agricola.



8. Chiarimenti sull'applicazione congiunta delle norme vigenti del TU Governo del territorio e norme regionali di settore: agricoltura, agriturismo, turismo

... pertanto la risposta al chiarimento è:

a) Agriturismi e attività turistico ricettiva: gli edifici da utilizzare ai fini agrituristici devono essere esistenti alla data del 31.03.2006, ai sensi del comma 9 dell'articolo 91 della LR 1/2015, e **mantengono la loro originaria destinazione d'uso**, sia in caso di fabbricati rurali sia in caso di edifici residenziali. Nel caso di cessazione dell'attività agrituristica o della perdita dei requisiti da parte dell'imprenditore agricolo, l'immobile riacquisterà il suo originario utilizzo. In caso di necessità di interventi edili per ripristinare l'originaria destinazione d'uso dell'immobile, sarà necessario acquisire i titoli abilitativi previsti al titolo V - *disciplina dell'attività edilizia* - della LR 1/2015. Rimangono ferme le possibilità di cambio d'uso a residenziale secondo le modalità di cui all'articolo 91, LR 1/2015.

art. 91, c.9, LR 1/2015

8. Chiarimenti sull'applicazione congiunta delle norme vigenti del TU Governo del territorio e norme regionali di settore: agricoltura, agriturismo, turismo

b) Agricampeggio: la fattispecie riguarda la possibilità di realizzare piazzole per agricampeggi nei casi disciplinati dal Testo unico regionale sull'Agricoltura che richiede la realizzazione di servizi igienici dedicati. La norma regionale consente di realizzare detti servizi igienici come opera pertinenziale secondo le regole stabilite e quindi in presenza di un edificio esistente, oppure utilizzando un annesso agricolo da adibire anche a servizi igienici.



oppure

ANNESSE AGRICOLA



8. Chiarimenti sull'applicazione congiunta delle norme vigenti del TU Governo del territorio e norme regionali di settore: agricoltura, agriturismo, turismo

... pertanto la risposta al chiarimento è:

b) Agricampeggio: la fattispecie riguarda la possibilità di realizzare piazzole per agricampeggi nei casi disciplinati dal Testo unico regionale sull'Agricoltura che richiede la realizzazione di servizi igienici dedicati. Il RR 2/2015 prevede la possibilità di realizzare dette attrezzature come opera pertinenziale (articolo 21, comma 4, lettera l). Qualora non sia possibile realizzare opere pertinenziali si potranno utilizzare eventuali annessi agricoli da adibire anche a servizi igienici.

Si specifica inoltre che gli interventi all'interno dello spazio rurale, di cui alla Sezione III, Capo I, Titolo IV della LR 1/2015, sono normati dagli articoli da 88 a 94 della LR 1/2015.

art. 21,c.4, lett. l), RR 2/2015

art. 90, c.2, LR 1/2015

9. Chiarimenti in merito alle tempistiche e procedure per il rilascio del permesso di costruire

È stato evidenziato che vi sono alcune differenze procedurali per il rilascio del permesso di costruire tra l'articolo 20 del DPR 380/2001 e l'articolo 123 della LR 1/2015.

Il problema riguarda la mancata esplicitazione nella norma regionale circa la possibilità di richiesta integrazioni e la modalità ed i tempi per la "irricevibilità" della pratica in caso di incompletezza.

Si ritiene che, al momento, debba essere rispettato il testo dell'articolo 123 della LR 1/2015, ricorrendo anche alla possibilità di convocare una conferenza di servizi per l'ottenimento di tutti i pareri in capo al SUAP; si evidenzia inoltre che la LR 8/2011, art. 20 (Termini del procedimento), al comma 5 prevede: *"Gli enti locali, nell'ambito dei rispettivi ordinamenti e nel rispetto della loro autonomia organizzativa, disciplinano i procedimenti amministrativi di propria competenza in coerenza con le disposizioni di cui al presente Titolo."*, dando quindi la possibilità ai comuni di dettagliare, nel rispetto della normativa regionale, i singoli step del procedimento.

Si ricorda, infine, che il comma 8 del richiamato articolo 123, LR 1/2015, prevede comunque già la possibilità da parte del Comune di richiedere, entro 45 giorni dalla presentazione dell'istanza e prima del rilascio del permesso di costruire, che vengano apportate *"modifiche di modesta entità rispetto al progetto presentato"*.

art. 123, c.8, LR 1/2015

10. Opere pertinenziali - realizzazione di piscine.

Procedure previste alla luce della recente sentenza del consiglio di stato n. 44/2024: chiarimenti nel caso specifico della Regione Umbria

La richiesta prende spunto dalla recente sentenza del Consiglio di Stato relativa ad una vicenda verificatasi in un comune della Regione Lombardia, secondo la quale le piscine rappresentano una nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e) del DPR 380/2001, specificando che le stesse non possono essere considerate come pertinenze. In particolare la sentenza inquadra la piscina come *".. una struttura di tipo edilizio che incide con opere invasive sul sito in cui viene realizzata, perciò configura una nuova costruzione ex art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001 e non una pertinenza urbanistica del fabbricato residenziale"*;

Attualmente il RR 2/2015 qualifica le piscine come opere pertinenziali, nel rispetto delle condizioni previste dall'articolo 21 del citato regolamento; dopo le modifiche apportate al RR 2/2015 dal RR 5/2023, la realizzazione delle piscine è soggetta a presentazione di SCIA.

art. 21, c.1 e c. 4 lett. i), RR 2/2015



OPERA
PERTINENZIALE



S.C.I.A.



11. Chiarimenti in merito ai Procedimenti di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica - tempistiche e procedure.

La tempistica del procedimento di autorizzazione paesaggistica è regolata dalla normativa di settore statale.

I tempi del **procedimento ordinario**, non dovrebbero eccedere i 105 giorni dalla presentazione dell'istanza all'Ente competente nel caso in cui non si ricorra a richieste integrative; i termini massimi del **procedimento semplificato** sono di 60 giorni.

Infine i termini massimi, in questo caso perentori, relativi al **procedimento di Accertamento di compatibilità paesaggistica** sono centottanta giorni.

11. Chiarimenti in merito ai Procedimenti di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica -tempistiche e procedure.

... di seguito un'illustrazione dei procedimenti:

La tempistica del procedimento di autorizzazione paesaggistica è regolata dalla normativa di settore statale.

I tempi del **procedimento ordinario** sono regolati dall'art. 146 del Dlgs 42/2004, da cui si desume che **i termini massimi del procedimento non dovrebbero eccedere i 105 giorni dalla presentazione dell'istanza all'Ente competente nel caso in cui non si ricorra a richieste integrative.**

Una eventuale richiesta di integrazione, che l'Ente procedente dovrebbe effettuare almeno entro 40 gg dalla presentazione dell'istanza (anche se il c. 7 dell'art. 146 non lo stabilisce chiaramente), sospende i termini del procedimento;

Si evidenzia che i termini delle varie fasi stabilite dall'art. 146 sono ordinatori, assumono carattere di perentorietà solo nel caso di non emanazione del parere della Soprintendenza, consentendo all'Ente procedente di "provvedere" sulla domanda decorsi 60 gg dalla trasmissione degli atti al Soprintendente. (vedi comunque anche in questo caso la sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, 27 luglio 2020, n. 4765 sulla tardività del parere, secondo la quale :«*il parere reso tardivamente non è inefficace ma non vincola la P.A. procedente, alla quale tocca tenerne conto, valutando motivatamente ed in concreto anche gli aspetti paesaggistici*»);

→
SEGUE

11. Chiarimenti in merito ai Procedimenti di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica -tempistiche e procedure.

Le fasi del procedimento **ordinario** sommariamente prevedono:

- acquisizione al protocollo della domanda agli atti;
- istruttoria documentale e sostanziale; eventuale richiesta integrazioni entro 40 gg;
- redazione della relazione tecnica illustrativa con proposta di provvedimento da parte dell'Ente procedente, previo parere della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio, e sua trasmissione alla Soprintendenza (entro il termine di 40 giorni);
- acquisizione parere vincolante della Soprintendenza (entro 45 giorni);
- adozione del provvedimento espresso da notificare all'interessato (entro 20 giorni);



11. Chiarimenti in merito ai Procedimenti di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica -tempistiche e procedure.

I termini massimi del procedimento **semplificato** sono di 60 gg così come chiaramente specificato all'art. 10 del DPR 31/2017; le varie fasi del procedimento sono poi articolate dall'art. 11; anche in questo caso i termini stabiliti sono ordinatori, ad eccezione della mancata espressione del parere della Soprintendenza nei 20 gg stabiliti oltre i quali si forma il silenzio-assenso ai sensi dell'art. 17-bis della L. 241/90.

Viene introdotta inoltre nel procedimento semplificato la dichiarazione di l'improcedibilità nel caso in cui non venga trasmessa la documentazione integrativa richiesta nel termine assegnato dall'amministrazione precedente (che il comma 5 stabilisce in 10gg).

→
SEGUE

11. Chiarimenti in merito ai Procedimenti di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica -tempistiche e procedure.

Le fasi del procedimento **semplificato** sommariamente prevedono:

- acquisizione al protocollo dell'istanza;
- comunicazione avvio procedimento;
- istruttoria documentale e sostanziale ed eventuale richiesta integrazioni (entro 10 gg);
- in caso di non ricevimento della documentazione integrativa entro il termine assegnato, l'istanza è dichiarata improcedibile;
- trasmissione della motivata proposta di accoglimento alla Soprintendenza, previo parere della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio (entro 20 gg dall'acquisizione della domanda o dall'eventuale integrazione);
- acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza (entro ulteriori 20gg);
- adozione del provvedimento espresso da notificare all'interessato (entro 10 gg);



→
SEGUE

11. Chiarimenti in merito ai Procedimenti di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica -tempistiche e procedure.

Il procedimento di **Accertamento di compatibilità paesaggistica** è disciplinato dall'art. 167 del Dlgs 42/2004 che stabilisce il termine perentorio di centottanta giorni entro cui l'autorità procedente deve pronunciarsi, previo "parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni". A questo proposito con nota del 16.11.2023 la Soprintendenza A.B.A.P. dell'Umbria ha precisato che a seguito della nota dell'Ufficio legislativo prot. n. 19127 del 19.07.2023 si è chiarito sulla non applicabilità del silenzio-assenso al procedimento di cui all'articolo 167, stabilendo altresì che decorsi i termini (90gg) senza che la Soprintendenza abbia reso il parere, l'amministrazione competente deve provvedere sulla domanda di autorizzazione (c.d. silenzio devolutivo).

→
SEGUE

11. Chiarimenti in merito ai Procedimenti di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica -tempistiche e procedure.

Le fasi procedimento **Accertamento di compatibilità paesaggistica** o sommariamente prevedono:

- acquisizione al protocollo della domanda agli atti;
- istruttoria documentale e sostanziale, con eventuale richiesta integrazioni;
- accertamenti circa la conformità dell'intervento in base a quanto previsto ai commi 4 dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004;
- redazione della relazione tecnica illustrativa con proposta di provvedimento, previo parere della Commissione Qualità Architettonica e del Paesaggio e sua trasmissione per acquisizione di parere vincolante alla Soprintendenza;
- in caso di parere favorevole da parte della Soprintendenza irrogazione della sanzione pecuniaria dell'art. 167 tramite specifico provvedimento;
- ad avvenuta verifica di pagamento della sanzione, adozione del provvedimento conclusivo da notificare all'interessato;



11. Chiarimenti in merito ai Procedimenti di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica -tempistiche e procedure.

La Soprintendenza ABAP ha inoltre aggiunto che:

“Nell'ambito dei suddetti procedimenti, è facoltà della Soprintendenza richiedere integrazioni entro i termini stabiliti, determinandosi, così, una sospensione degli stessi, che riprenderanno a decorrere dalla trasmissione delle integrazioni.

Qualora la Soprintendenza, nella propria valutazione sottesa all'emissione del parere, rilevasse incompatibilità di tutto o parte dell'intervento con gli aspetti paesaggistici, potrà formulare un “preavviso di parere negativo” motivandolo e indicando con quale tipo di accorgimento tecnico o modifica progettuale l'intervento potrebbe superare le criticità rilevate, richiedendo all'istante di produrre osservazioni entro il termine di 10 giorni.

Tale termine non è perentorio, per cui “se è vero che l'Amministrazione, decorso inutilmente detto termine, può legittimamente pronunciarsi in assenza di osservazioni, la medesima Amministrazione ha l'obbligo di esaminare le osservazioni che siano rese tardivamente ma prima della chiusura del procedimento”; successivamente al suddetto “preavviso di parere negativo” valutate, ove pervenute, le osservazioni dell'istante, la Soprintendenza formulerà un parere che potrà essere favorevole (anche con prescrizioni) ovvero negativo”.

Nel procedimento semplificato (D.P.R. 31/2017, art. 11, c. 6) è prevista analoga possibilità anche direttamente da parte dell'amministrazione procedente in caso di una sua valutazione negativa.

Art. 146, c. 7, Dlgs 42/2004; Art. 10 - 11, DPR 31/2017; Art. 17-bis, L. 241/90; Art. 167, c. 4, Dlgs 42/2004;

12. Modelli di proposta per le autorizzazioni paesaggistiche DPR 31/2017 e DLGS 42/2004 in collaborazione con la Soprintendenza ABAP dell'Umbria

Nell'ottica della collaborazione fra enti , in considerazione che gran parte dei comuni sono stati sub-delegati all'esercizio delle funzioni amministrative in materia di paesaggio, la Regione ha redatto dei modelli di proposta di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, in collaborazione con la Soprintendenza A.B.A.P. dell'Umbria, approvati con D.D. 13461/2023, con la finalità di fornire un modello che contenga gli elementi istruttori sufficienti per permettere una valutazione certa e veloce da parte della Soprintendenza.

GRAZIE

Presentazione a cura di:

Servizio regionale Urbanistica, politiche della casa e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio
Direzione regionale Governo del territorio, Ambiente, Protezione civile.
Assessorato alle infrastrutture, trasporti, opere pubbliche e politiche della casa. Protezione civile.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

1. Definizione di ristrutturazione, con particolare riguardo agli interventi di ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione

art. 7, c. 1, lett d) LR 1/2015

"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi di cui all' articolo 3, comma 1, lettera d) del d.p.r. 380/2001

art. 3, c.1, lett d) DPR 380/2001

"interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi ((degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142)) del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

1. Definizione di ristrutturazione, con particolare riguardo agli interventi di ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione

art. 7, c.3, RR 2/2015

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera d) del TU, consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, all'interno dello spazio rurale di cui alla sezione III del titolo IV del TU, l'area di sedime di un edificio esistente può essere modificata sia come forma che come superficie, a condizione che la variazione mantenga un punto di contatto con l'area di sedime esistente, nel rispetto dei parametri edilizi e di specifici limiti stabiliti dallo strumento urbanistico o dal regolamento comunale per l'attività edilizia e purché le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche. Per gli stessi interventi all'interno degli insediamenti di cui alla Sezione IV del Titolo II, con esclusione di quelli di cui all' articolo 92 , l'area di sedime dell'edificio oggetto di ristrutturazione edilizia, potrà essere modificata sia come forma che come superficie a condizione che la ricostruzione avvenga all'interno della superficie fondiaria di pertinenza di cui all' articolo 5. Tra gli interventi di ristrutturazione di cui sopra rientra la delocalizzazione degli edifici determinata da norme speciali, anche qualora la nuova area di sedime non mantenga alcun punto di contatto con la precedente area;

2. Definizione di ristrutturazione urbanistica

art. 7, c. 1, lett f) LR 1/2015:

"interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio, urbano o rurale, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica e/o lo spostamento dell'area di sedime e la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati edilizi e della rete stradale;

art. 91, c.6, LR 1/2015:

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante.

art. 3, c.1, lett f) DPR 380/2001:

gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

3. Chiarimenti in merito ai limiti posti dall'articolo 91, commi 12bis e 12 ter nell'ipotesi di cui all'articolo 91, commi 6,10 e 12 della LR 1/2015 (recupero edifici rurali esistenti non destinati ad abitazione)

art. 91, c. 6 LR 1/2015:

Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante.

art. 91, c. 10 LR 1/2015:

Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8 , purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al comma 6 , nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo, misurando la distanza non superiore a cinquanta metri da questi. Il cambiamento di destinazione d'uso è limitato ad una SUC di duecento metri quadrati per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997. Nel caso di proprietà fondiaria avente superficie superiore a cento ettari, gli interventi di cui sopra sono consentiti nel rapporto, non frazionabile, pari a duecento metri quadrati di SUC ogni cento ettari di superficie territoriale, escluse le aree boscate, anche derivante da frazionamento o trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997, considerando eventuali interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente TU. La superficie di duecento metri quadrati deve comunque costituire un unico edificio.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

3. Chiarimenti in merito ai limiti posti dall'articolo 91, commi 12bis e 12 ter nell'ipotesi di cui all'articolo 91, commi 6,10 e 12 della LR 1/2015 (recupero edifici rurali esistenti non destinati ad abitazione)

art. 91, c. 12 LR 1/2015:

Al fine di favorire l'accorpamento di edifici della stessa proprietà fondiaria, è consentita la ricostruzione in sito diverso con cambio d'uso degli edifici rurali di cui al comma 10, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio di tipo abitativo o ricettivo della stessa proprietà fondiaria purché il trasferimento non superi una distanza di metri lineari mille.

art. 91, c. 12-bis LR 1/2015:

Qualora l'impresa agricola o proprietà fondiaria abbiano realizzato un intervento di cambiamento della destinazione d'uso ai sensi del comma 10 e successivamente abbiano trasferito la proprietà dell'immobile, la nuova proprietà non può realizzare un ulteriore intervento ai sensi della medesima disposizione.

art. 91, c. 12-ter LR 1/2015:

Nel caso in cui la ricostruzione dei fabbricati di cui ai commi 6, 10 e 12 non sia possibile ad una distanza inferiore o uguale a cinquanta metri dagli edifici presenti, a causa di un impedimento dovuto allo stato fisico dei luoghi, la distanza per la ricostruzione degli edifici può superare i cinquanta metri dagli edifici presenti purché sia mantenuta entro il limite di distanza massimo di cento metri da questi, previo parere favorevole della competente Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio di cui all' articolo 112. Tale disposizione, alle medesime condizioni, trova applicazione anche nei casi di cui ai commi 2 e 5 dell'articolo 19 della legge regionale 22 ottobre 2018, n. 8

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

4. Contributo di costruzione, chiarimenti riguardo a:

a. Gratuità dell'intervento di ristrutturazione edilizia nelle fattispecie di cui all'articolo 131, comma 3 e articolo 133, comma 1, lettera b), anche con riferimento all'articolo 51 del RR 2/2015.

art. 131, c. 3 LR 1/2015:

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova costruzione, di mutamento della destinazione d'uso, di ristrutturazione urbanistica, nonché in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia qualora questi determinino un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento:

- a) della SUC degli edifici, anche se esclusa dal computo dell'indice territoriale o fondiario;
- b) delle unità immobiliari;
- c) dell'utenza, in caso di attività diversa da quella residenziale.

art. 133, c. 1, lett. b) LR 1/2015:

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d) di edifici residenziali, che non determinino un aumento della SUC, nonché di edifici danneggiati o distrutti totalmente o parzialmente a seguito di eventi straordinari di natura colposa o dolosa o a seguito di calamità naturali;

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

4. Contributo di costruzione, chiarimenti riguardo a:

a. Gratuità dell'intervento di ristrutturazione edilizia nelle fattispecie di cui all'articolo 131, comma 3 e articolo 133, comma 1, lettera b), anche con riferimento all'articolo 51 del RR 2/2015.

art. 156 LR 1/2015:

1. Negli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31 dicembre 2009, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani, sostanzialmente corrispondenti, posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato nel rispetto delle seguenti condizioni minime:

a) in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna deve essere non inferiore a metri lineari 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a metri lineari 1,20 e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non inferiore a metri lineari 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali;

b) tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale;

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

4. Contributo di costruzione, chiarimenti riguardo a:

a. Gratuità dell'intervento di ristrutturazione edilizia nelle fattispecie di cui all'articolo 131, comma 3 e articolo 133, comma 1, lettera b), anche con riferimento all'articolo 51 del RR 2/2015.

art. 51 RR 2/2015:

1. Il comune, fatti salvi casi di riduzione o esonero previsti all'articolo 133 del TU, nonché previsti dalle presenti norme regolamentari e dall'articolo 9, comma 2 della legge regionale 2 febbraio 2010, n. 6 (Disciplina della promozione della qualità nella progettazione architettonica) prevede, in favore di edifici che conseguono la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al Titolo VI, Capo II del TU, la riduzione del contributo di costruzione del trenta per cento in caso di certificazione dell'edificio in classe A e del quindici per cento in caso di certificazione in classe B.

2. Il contributo dovuto sul costo di costruzione determinato è ridotto del novanta per cento nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d) del TU, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi, destinati o da destinare a residenza e servizi che prevedono un adeguamento sismico o un miglioramento sismico nella misura non inferiore al sessanta per cento di quella prevista per l'adeguamento, di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), ovvero di interventi di prevenzione sismica di cui all'articolo 159 del TU, sulla base di asseverazione di un tecnico abilitato.

3. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinato è ridotto del novanta per cento nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di completa demolizione e ricostruzione, relativi ad interi edifici o unità strutturali ricomprese in organismi edilizi più complessi, destinati o da destinare a residenza, servizi o attività produttive che prevedono un adeguamento sismico o un miglioramento sismico nella misura non inferiore al sessanta per cento di quella prevista per l'adeguamento, di cui al DM 14 gennaio 2008, ovvero di interventi di prevenzione sismica di cui all'articolo 159 del TU, sulla base di asseverazione di un tecnico abilitato.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

4. Contributo di costruzione, chiarimenti riguardo a:

b. Chiarimenti nella definizione di “carico urbanistico” tra quanto dettato dall’articolo 131, comma 3 della LR 1/2015 e dall’articolo 37, comma 2 del RR 2/2015.

art. 131, c. 3 LR 1/2015:

Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di nuova costruzione, di mutamento della destinazione d'uso, di ristrutturazione urbanistica, nonché in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia qualora questi determinino un incremento del carico urbanistico in funzione di un aumento:

- a) della SUC degli edifici, anche se esclusa dal computo dell'indice territoriale o fondiario;
- b) delle unità immobiliari;
- c) dell'utenza, in caso di attività diversa da quella residenziale.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

4. Contributo di costruzione, chiarimenti riguardo a:

b. Chiarimenti nella definizione di “carico urbanistico” tra quanto dettato dall’articolo 131, comma 3 della LR 1/2015 e dall’articolo 37, comma 2 del RR 2/2015.

art. 37, c.1 e c.2 RR 2/2015:

1. Costituiscono mutamento della destinazione d’uso degli edifici o di singole unità immobiliari, ai fini dell’articolo 131, comma 3 del TU e del presente Capo, gli interventi che comportano il passaggio tra le seguenti categorie, indipendentemente dalle diverse tipologie di attività riconducibili alle stesse:

- a) residenziale;
- b) turistico - ricettiva;
- c) produttiva e direzionale;
- c bis) commerciale;
- c ter) rurale.

2. Il carico urbanistico di un insediamento o di una attività, di cui all’articolo 131, comma 3 del TU, è rapportato alla quantità, qualità e destinazione d’uso previste, nonché all’insieme delle esigenze urbanistiche che l’insediamento o l’attività determinano in relazione ai servizi infrastrutturali, alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali e funzionali necessarie. Il carico urbanistico si misura direttamente in relazione al tipo di insediamento o di attività tenendo conto della superficie utile coperta o delle unità immobiliari esistenti o realizzabili e indirettamente come numero di abitanti o utenti accertati o teoricamente prevedibili.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

4. Contributo di costruzione, chiarimenti riguardo a:

c. Difficoltà applicative di quanto previsto all'articolo 130 commi 2 e 4 della LR 1/2015: certificazione del contributo di costruzione da parte dei progettisti.

art. 130, c.2 e c.4 L1/2015:

2. Il contributo di costruzione è certificato dal progettista ai sensi degli articoli 123, comma 2 e 125, comma 1.

4. Il comune accerta l'esatta entità del contributo di costruzione certificato. Qualora il comune accerti che il contributo è stato versato in misura ridotta rispetto a quella dovuta ne ordina la immediata integrazione con le maggiorazioni previste dall'articolo 42, comma 2, del d.p.r. 380/2001 limitatamente alla parte da versare a titolo integrativo. Nel contempo è disposta una sanzione amministrativa a carico del progettista per errata certificazione dell'importo del contributo da versare, in misura pari alla maggiorazione dell'importo del contributo dovuto da parte del richiedente il permesso di costruire o del presentatore della SCIA.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

5. Chiarimenti circa l'effettivo ambito applicativo per le distanze normate dal RR 2/2015 sulla base dell'articolo 2 bis del DPR 380/2001 e rispetto alle disposizioni generali (non derogabili) previste dalla legislazione nazionale

art. 243, c.1 e c.5 L1/2015:

1. La disciplina concernente le distanze, ferme restando le disposizioni del codice civile e integrative dello stesso, da prevedere nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, in modo da garantire un corretto assetto urbanistico complessivo e unitario degli interventi, le dotazioni territoriali e funzionali minime, nonché quella relativa alle situazioni insediative del PRG, di cui alle norme regolamentari Titolo I, Capo I, Sezione V e al Titolo II, Capo I, Sezioni II, III e IV, sostituisce quella del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), in materia, rispettivamente, di distanze, di standard e di zone territoriali omogenee, anche ai sensi dell'articolo 2-bis del d.p.r. 380/2001.

5. Le disposizioni del presente TU, le norme regolamentari e gli atti di indirizzo previsti dallo stesso TU, prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici, sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali. Le norme regolamentarie gli atti di indirizzo previsti dal TU possono stabilire termini e modalità per l'obbligatorietà della loro applicazione. Le stesse norme regolamentari comprendono i regolamenti di cui al presente Titolo, già emanati in applicazione di leggi regionali previgenti e possono prevedere, ai fini della semplificazione di adempimenti in materia edilizia ed urbanistica, la modifica di altri regolamenti regionali che contengono norme in contrasto o incompatibili con il TU.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

6. Chiarimento in merito alla definizione di fabbricato esistente e stato legittimo

art. 139 bis L1/2015:

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 5, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all' articolo 147 bis nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie.
2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.
3. La disposizione di cui al comma 2 non trova applicazione nei casi in cui disposizioni statali prevedano che l'asseverazione sullo stato legittimo dell'immobile non è richiesta.
4. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
5. Per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967 e per i quali non era necessario acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.
6. Per gli immobili sprovvisti di licenza edificati in data antecedente al 1° settembre 1967 e collocati in aree esterne ai centri abitati e alle zone di espansione previste da eventuali strumenti urbanistici dell'epoca dell'edificazione, la loro legittimità è accertata con riguardo alla documentazione di cui al precedente comma 5.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

6. Chiarimento in merito alla definizione di fabbricato esistente e stato legittimo

art. 22 RR 2/2015:

1. Si definiscono edifici esistenti quelli presenti sul territorio comunale e legittimati da titolo abilitativo o comunque esistenti alla data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150).
2. Ai fini di cui al comma 1, perché l'edificio possa essere considerato esistente è necessaria la presenza delle opere strutturali, tali da rendere bene individuabile la consistenza dell'edificio stesso.
3. La destinazione d'uso dell'edificio è determinata con le modalità previste all'articolo 155, comma 2 del TU.
4. Quando l'edificio non è individuabile nella sua interezza originaria, perché parzialmente diruto, la sua consistenza, in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi è definita da elementi sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti, quali:
 - a) studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazioni catastali o archivistiche;
 - b) documentazione fotografica che dimostri la consistenza originaria dell'edificio;
 - c) atti pubblici di compravendita;
 - d) certificazione catastale.
5. Per la ricostruzione di parti di edifici con valore storico ed architettonico si applica l'articolo 11 dell'allegato "A" della d.g.r. 420/2007.
6. Sono considerati edifici esistenti quelli crollati o demoliti a seguito di calamità naturali o di eventi colposi o dolosi.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

7. Chiarimenti sull'applicabilità di norme abrogate ex articolo 271 della LR 1/2015 al TU

art. 156 LR 1/2015:

1. Negli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31 dicembre 2009, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani, sostanzialmente corrispondenti, posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato nel rispetto delle seguenti condizioni minime:

a) in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna deve essere non inferiore a metri lineari 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a metri lineari 1,20 e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non inferiore a metri lineari 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali;

b) tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale;

c) per i vani posti al piano terreno o parzialmente al di sotto del livello dello stesso, devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrato e dei pavimenti;

d) per i vani sottotetto debbono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'edificio.

2. I limiti di cui al comma 1 possono essere derogati su specifico parere della ASL che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista, compresi i servizi igienici.

3. Per gli edifici esistenti alla stessa data del 31 dicembre 2009 di cui al comma 1 gli interventi di recupero, con o senza cambiamento d'uso, sono consentiti in deroga ai rapporti tra la superficie di pavimento e le superfici finestrate, fermo restando quanto previsto al comma 1, lettera b) e comma 2.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

7. Chiarimenti sull'applicabilità di norme abrogate ex articolo 271 della LR 1/2015 al TU

art. 271, c.3 LR 1/2015:

3. Sono altresì disapplicate le norme regionali contrarie o incompatibili con il presente TU, comprese quelle contenute nei regolamenti e negli atti di indirizzo, nonché gli atti di cui all'articolo 244, comma 3.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

8. Chiarimenti sull'applicazione congiunta delle norme vigenti del TU Governo del territorio e norme regionali di settore: agricoltura, agriturismo, turismo

art. 91, c.9 LR 1/2015:

9. Le attività agrituristiche, di fattorie didattiche e di fattorie sociali di cui al Titolo VIII della l.r.12/2015 sono consentite negli edifici che rientrano nella disponibilità dell'impresa agricola, esistenti alla data del 31 marzo 2006, esclusivamente con le modalità previste ai commi 6 e 8.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

8. Chiarimenti sull'applicazione congiunta delle norme vigenti del TU Governo del territorio e norme regionali di settore: agricoltura, agriturismo, turismo

art. 21,c.4, lett. I), RR 2/2015:

nelle zone agricole i servizi igienici a servizio delle aree attrezzate per la sosta dei campeggiatori nelle attività agrituristiche di cui all' articolo 5 della legge regionale n. 16/2014.

art.90, c.2, LR 1/2015:

2. Nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli è consentita la realizzazione di nuovi edifici per le attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa, con un indice di utilizzazione territoriale massimo di quaranta metri quadri di SUC per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. Le serre qualora non comportino trasformazione permanente del suolo non costituiscono SUC. La realizzazione di tali edifici è subordinata alla presentazione al comune di un piano aziendale.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

9. Chiarimenti in merito alle tempistiche e procedure per il rilascio del permesso di costruire

art. 123, c. 8, LR 1/2015:

8. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga, anche a seguito del parere di cui al comma 7, che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario o adeguare la quantificazione del contributo di costruzione, può, entro e non oltre il termine di quarantacinque giorni dalla presentazione dell'istanza, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica ed è tenuto a integrare la documentazione nei successivi venti giorni, nonché provvedere agli adempimenti in materia di contributo di costruzione. Qualora l'interessato non provveda all'integrazione nei termini, il responsabile del procedimento prosegue l'istruttoria ai sensi dei commi 9, 10, 11, 12, 13 e 14. La richiesta di cui al presente comma sospende il decorso del termine di cui al comma 6, comunque non oltre i venti giorni assegnati all'interessato.

TAVOLO TECNICO DI CONFRONTO: REGIONE UMBRIA, RETE PROFESSIONI TECNICHE, COMUNI

10. Opere pertinenziali - realizzazione di piscine.

art. 21, c.1 e c.4 lett. i), RR 2/2015:

1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

- a) dalla oggettiva strumentalità;
- b) dalla limitata dimensione;
- c) dalla univoca destinazione d'uso;
- d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;
- e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

4. Le opere pertinenziali di cui all' articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all' articolo 124, comma 1 , lettere c) e d) del TU sottoposte a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono:

- i) gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto, al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agriturismo o servizi di dimensione eccedenti quelle previste al comma 3, lettera o) e le piscine;