



## Regione Umbria

Giunta Regionale

Comune di

Documento elettronico sottoscritto  
mediante firma digitale e conservato  
nel sistema di protocollo informatico  
della Regione Umbria

**Oggetto:** richiesta chiarimenti su articolo 102 RR 2/2015 e articolo 28 bis DPR 380/2001

Si riscontra la Vostra nota acquisita al protocollo di questa Regione al numero 269783 del 23 novembre 2023, con la quale viene richiesto un chiarimento su quanto riportato in oggetto, ed in particolare si chiede se *“la disposizione di cui all'articolo 102 del RR 2/2015 non trovi applicazione, nella parte in cui esclude l'obbligo del piano attuativo, indipendentemente dalle quantità di progetto, nelle aree ove la pianificazione generale aveva già in precedenza stabilito la modalità di attuazione con piano attuativo secondo le procedure di cui al [Titolo III] Capo I della LR 1/2015”*.

L'articolo 102 del RR 2/2015 – *Modalità di attuazione diretta condizionata* – recita: *“1. L'attuazione diretta delle previsioni degli strumenti urbanistici generali mediante il rilascio del titolo abilitativo, condizionato alla stipula preliminare di apposita convenzione o atto d'obbligo nei casi in cui il comune valuti la necessità di regolare i rapporti connessi alla realizzazione degli interventi nonché delle infrastrutture e opere di urbanizzazione, è obbligatoria esclusivamente nei casi seguenti:*

- a) interventi relativi ai nuovi insediamenti prevalentemente residenziali di cui all'articolo 95 che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati;*
- b) interventi relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi di cui all' articolo 96 di nuova previsione, che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;*
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica, relativi agli insediamenti produttivi, direzionali e per servizi dismessi di cui all' articolo 97, che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 3.000 metri quadrati;*
- d) interventi di ristrutturazione urbanistica relativi a insediamenti prevalentemente residenziali di cui all' articolo 94, che comportano la realizzazione di un unico organismo edilizio o superficie utile coperta delle costruzioni inferiore o uguale a 1.000 metri quadrati;*
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica e cambiamento di destinazione d'uso di edifici in zona agricola di cui all'articolo 91, comma 13 del TU;*

### GIUNTA REGIONALE

Direzione regionale Governo del territorio,  
ambiente e protezione civile

Servizio Urbanistica, politiche della casa e  
rigenerazione urbana, tutela del paesaggio

### Dirigente

Dott. Paolo Gattini

REGIONE UMBRIA  
Piazza Partigiani, 1 - 06121 Perugia

Telefono: .075 504 2776  
FAX:

Indirizzo email:  
pgattini@regione.umbria.it

Indirizzo PEC:  
direzioneterritorio@pec.regione.umbria.it



**Regione Umbria**

Giunta Regionale

*f) interventi che comportano la redazione del piano aziendale convenzionato di cui all'articolo 90, comma 5 del TU;*

*g) interventi relativi ai procedimenti di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.).*

*2. Il titolo abilitativo di cui al comma 1 è obbligatorio altresì per l'attuazione di previsioni urbanistiche qualora le normative dei piani di settore prevedono il ricorso a modalità di attuazione diretta condizionata”.*

Il richiamato articolo dichiara l'obbligatorietà della attuazione diretta condizionata alla stipula preliminare di apposita convenzione o atto d'obbligo nei casi espressamente disciplinati.

Come riportato anche nella nota comunale, le norme regionali in materia prevalgono sulla disciplina degli enti locali.

La norma riportata al citato articolo 102 propone una semplificazione rispetto a quanto riportato al precedente articolo 101 dello stesso RR 2/2015, avente ad oggetto *Obbligatorietà del piano attuativo*, nelle parti in cui trova corrispondenza.

Nel rispetto di quanto previsto al Titolo III, Capo II della LR 1/2015, negli insediamenti in cui è prevista l'obbligatorietà del piano attuativo propedeutico al rilascio dei titoli abilitativi per l'esecuzione degli interventi, l'articolo 102 pone la obbligatorietà di attuazione diretta delle previsioni degli strumenti urbanistici generali attraverso il rilascio del titolo edilizio condizionato alla stipula preliminare di apposita convenzione o atto d'obbligo, delimitando i casi a oggettive condizioni dimensionali o a specifiche caratteristiche costruttive, con riferimento ad un "organismo edilizio" come definito dalla norma stessa.

La norma deve essere intesa come una semplificazione di situazioni di per sé limitate (come specificamente delineate) che consentono di evitare la formazione di un piano attuativo in situazioni residuali e di minore importanza, sostituendolo con una procedura di minore impatto e che consente di mantenere, all'amministrazione pubblica, un adeguato controllo sulle necessità propedeutiche al rilascio del titolo abilitativo, come anche previsto e specificato dall'articolo 28 bis del DPR 380/2001.

Viene perseguita, al contempo, una riduzione dell'aggravio del procedimento, nei casi in cui le esigenze della pianificazione di secondo livello o di urbanizzazione, possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, come quella della sopra delineata.

La delimitazione della applicabilità a specifiche situazioni oggettive (come l'organismo edilizio) o a limitazione dimensionali, ha questi scopo.

Le garanzie che l'amministrazione concedente deve, o vuole, pretendere prima del rilascio del titolo abilitativo devono essere delineate nella convenzione o atto d'obbligo, la cui approvazione rimane in capo alla Giunta Comunale, stante il disposto dell'articolo 56 della LR 1/2015 che pone in carico a questa anche l'approvazione dei piani attuativo conformi allo strumento urbanistico.

Le caratteristiche della convenzione sono quelle previste all'articolo 42 della LR 1/2015, meglio esplicitate nell'allegato 2 al RR 2/2015.

Resta fermo quanto previsto dall'articolo 28 bis del DPR 380/2001, per i casi non espressamente normati dalla legge regionale.



**Regione Umbria**

Giunta Regionale

Si vuole specificare che la presente nota non costituisce, come non può, un'istruttoria tecnica che deve essere espletata dal Comune, competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, titolare delle scelte in materia urbanistica e di gestione del territorio. La presente nota è predisposta in base agli elementi dati e con il solo fine di fornire un chiarimento circa l'applicazione della normativa regionale.

Distinti saluti

*PT*

*FIRMATO DIGITALMENTE*

**Paolo Gattini**