



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 in merito all'applicazione dell'art. 75 della I.r. 1/2015 in caso di Permesso a costruire a sanatoria

Si riscontra la Vostra nota acquisita tramite Help Desk PNRR - Comuni in data 26.09.2024, con la quale viene richiesto un chiarimento in merito all'applicazione dell'art. 75 della I.r. 1/2015.

La nota in oggetto interessa un edificio residenziale (casa isolata su un lotto), oggetto di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto ricadente in un ambito paesaggisticamente vincolato ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. d) del D.L.gs. 42/2004, con D.M. 05 giugno 1956 "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della Valle del Nera, sita nell'ambito del comune di Narni*, per due manufatti, consistenti in una pergola e una tettoia aventi caratteristiche e dimensioni non riconducibili alle opere di cui all'art. 21 "*opere pertinenziali – Op*" del R.R. 2/2015.

Nella citata nota si rileva, inoltre, che tale edificio ricade in area classificata dal PRG vigente quale zona "*B – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, Sub Sistema R3 residenza - città per addizione* senza capacità edificatoria residua dallo strumento urbanistico vigente e che è stato oggetto di ampliamento in termini di superficie utile coperta - SUC, in relazione ai due manufatti sopra menzionati, senza la presentazione di alcun titolo abilitativo, ragione per cui all'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica viene chiesta la regolarizzazione dei manufatti ricorrendo al Piano Casa art. 75 I.r. 1/2015.

La nota comunale non specifica l'arco temporale in cui l'abuso è stato effettuato, pertanto si precisa che 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.

Nello specifico si richiede:

GIUNTA REGIONALE

Direzione regionale Governo del territorio,
ambiente e protezione civile

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

Dirigente

Sabrina Scarabattoli

REGIONE UMBRIA
Piazza Partigiani, 1 - 06121 Perugia

Telefono: .075 504 2826
FAX:

Indirizzo email:
sscarabattoli@regione.umbria.it

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



Regione Umbria

Giunta Regionale

1. *se tali tipologie di manufatti rientrano nelle tipologie ammesse per le finalità sopra riportate (al miglioramento della funzionalità degli spazi abitativi e pertinenziali degli edifici esistenti);*
2. *se il disposto dell'art. 75 comma 2 ultimo periodo, sia applicabile in relazione alla natura del vincolo che interessa la zona art. 136 comma 1 D.lgs. 42/2004.*

Premesso che:

L'art. 75 (*Finalità e ambito di applicazione*) della L.R. 1/2015 è relativo al Capo V "*Interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale ed ambientale degli edifici esistenti*", del Titolo III del TU ed è finalizzato al "*miglioramento della funzionalità degli spazi abitativi, produttivi e pertinenziali degli edifici esistenti, assicurando al contempo il conseguimento di più elevati livelli di sicurezza, di efficienza energetica e di qualità architettonica, in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici ambientali ed urbanistici delle zone ove tali edifici sono ubicati*". Le disposizioni del capo V, riporta l'articolo, "*si applicano nel rispetto della disciplina delle zone a rischio di frana e idraulico di cui agli articoli 14, 15, 28 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (Piano di bacino Tevere - VI Stralcio funzionale per l'assetto idrogeologico P.A.I.), approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 10 novembre 2006 e s.m.i., o comunque riferibili a normative di inedificabilità per analoghe situazioni di rischio, nonché nel rispetto delle normative dei parchi e delle aree naturali protette*". Tali disposizioni non si applicano agli "(...) edifici ricadenti negli insediamenti di cui agli articoli 92 e 93 (...) del R.R. 2/2015 , a "(...) quelli classificati come beni culturali ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004, nonché agli edifici ricadenti nelle zone agricole realizzati prima del 13 novembre 1997, nonché alle aree oggetto di inedificabilità assoluta".

L'art. 75, inoltre stabilisce che gli incrementi previsti ai successivi "(...) articoli, 76, 77 e 78 sono consentiti fatte salve le disposizioni del codice civile o eventuali obblighi assunti con atto registrato e trascritto (...) e "(...) sono cumulabili con la premialità prevista all'articolo 51 comma 2 per una quota di un ulteriore dieci per cento nel caso di certificazione di sostenibilità ambientale dell'edificio in classe "A", infine prevede espressamente che "(...) gli incrementi della SUC si cumulano con la SUC residua prevista dagli strumenti urbanistici sul lotto interessato dall'edificio". Tali incrementi, ovviamente, "(...) non sono cumulabili agli ampliamenti già realizzati in applicazione del Titolo II, Capo II della legge regionale 26 giugno 2009, n.13 (Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell'economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente)".

In risposta al primo quesito si rileva che l'art.76 "*Interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale*" della L.R. 1/2015 fa riferimento a "*interventi edilizi di ampliamento*" in termini di SUC senza specificare se tali ampliamenti possano o meno riguardare manufatti di tipo pertinenziale o meno; questi, nei termini stabiliti dal Capo V possono essere concessi a condizione che, fermo restando il rispetto delle normative in materia di distanze delle costruzioni, devono garantire "(...) il conseguimento di più elevati livelli di sicurezza, di efficienza energetica e di qualità architettonica in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici delle zone ove tali edifici sono ubicati", come previsto dal comma 1 dell'articolo 75, nonché assicurare "(...) il miglioramento della qualità architettonica ed ambientale degli edifici esistenti", per quanto riportato al comma 1 dell'art. 79.

Pertanto dovrà essere cura del Comune di Narni, tramite apposita istruttoria edilizia e parere della CQAP, valutare se gli elementi del progetto presentato siano tali da rispondere a quanto previsto dalla norma citata.

Per quanto attiene alla seconda parte del quesito si fa presente che il comma 2 dell'art. 75 all'ultimo periodo riporta esclude solamente gli edifici "(...) classificati come beni culturali ai sensi



Regione Umbria

Giunta Regionale

della parte seconda del d.lgs. 42/2004 (...) e non i “Beni paesaggistici” di cui alla Parte III del medesimo Codice, che come noto ricomprendono gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico di cui all’art. 136 del Dlgs 42/2004.

Rimane fermo il fatto che la competenza sull’applicazione della normativa anzidetta agli specifici progetti è attribuita in via esclusiva al Comune che ha la competenza sul rilascio dei titoli abilitativi edilizi e sul controllo del territorio previa istruttoria tecnica delle singole richieste.

Cordiali saluti

CB/PT

FIRMATO DIGITALMENTE

Sabrina Scarabattoli