

Mil 4 24 Feb



## Regione Umbria

Giunta Regionale

Ordine Provinciale dei Dottori Agronomi Forestali della Provincia di Terni

Collegio dei Periti agrari laureati per le province di Perugia e Terni

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati Provincia di Perugia

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati Provincia di Terni

Associazione piccole medie imprese dell'Umbria API

ANCE Umbria

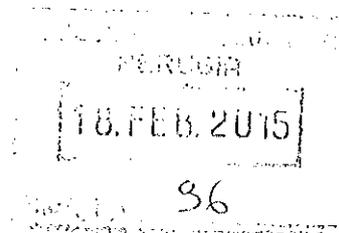
CNA Umbria

CONFARTIGIANATO Umbria

COLDIRETTI UMBRIA

CONFAGRICOLTURA UMBRIA

CIA UMBRIA



### GIUNTA REGIONALE

Direzione Regionale  
Programmazione Innovazione e  
Competitività dell'Umbria  
Servizio Urbanistica, centri storici e  
espropriazioni

Dirigente  
Angelo Pistelli

REGIONE UMBRIA  
Via Mario Angeloni, 61  
06124 Perugia

TEL. 075 504 5962  
FAX 075 5045567  
apistelli@regione.umbria.it

Indirizzo PEC  
areaprogrammazione.regione@postacert.umbria.it

**OGGETTO:** Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 "Testo unico Governo del territorio e materie correlate".  
Disposizioni nel settore edilizio.

La legge regionale n. 1/2015 "Testo unico Governo del territorio e materie correlate" è stata pubblicata nel BUR n. 6 del 28/1/2015, S.O. n. 1, ed è entrata in vigore il giorno successivo alla pubblicazione stessa (29/01/2015).

La legge regionale, all'articolo 271, dispone l'abrogazione delle leggi regionali il cui contenuto viene ricompreso nel nuovo testo legislativo.

Le norme regolamentari in materia edilizia, urbanistica e di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico, attuative del testo unico, previste agli articoli 245, 246 e 247, sono state approvate in via definitiva dalla Giunta regionale nella seduta del 2 febbraio u.s. e sono in corso di emanazione e pubblicazione.



Le leggi regionali ricomprese nei nove Titoli del Testo unico sono organizzate per argomenti omogenei e contengono specifici riferimenti alle corrispondenti norme regolamentari di cui sopra.

Le principali innovazioni normative contenute nel testo unico, rispetto alle leggi previgenti, che rientrano nel concetto di semplificazione dei procedimenti amministrativi, di riduzione di oneri a carico degli enti, delle imprese e dei cittadini, nel rispetto dei principi e criteri riconducibili agli articoli 5 e 6 della l.r. 16 settembre 2011, n. 8, vengono di seguito evidenziate al fine di agevolarne l'applicazione.

#### **Articolo 7 – Definizioni di carattere generale**

Si evidenzia l'inserimento, tra gli interventi di manutenzione straordinaria, anche di quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari, in precedenza ricompresi negli interventi di ristrutturazione edilizia. Tali interventi sono sottoposti a comunicazione nei limiti previsti all'articolo 118 comma 2, let. a) o, altrimenti, a SCIA come previsto all'articolo 124 del TU.

#### **Titolo II, Capo V – Perequazione, premialità e compensazione**

Vengono previste nel Titolo II, Capo V tutte le disposizioni in materia di perequazione, premialità e compensazione in materia sia urbanistica che edilizia, comprese le premialità per gli interventi di prevenzione sismica, per gli interventi nei centri storici, nonché in materia di sostenibilità ambientale degli edifici, con norme innovative rispetto alla previgente disciplina, contenute agli articoli 38, commi 3, 4 e 5, 47, 48, 49, 50 e 51.

#### **Titolo III, Capo II – Norme per i centri storici**

Il quadro strategico di Valorizzazione (QSV) disciplinato all'articolo 62, viene semplificato nel suo contenuto al fine di renderne più agevole la formazione, come peraltro vengono semplificate all'articolo 65, comma 1, le condizioni per delimitare gli Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP). L'articolo 64 comma 1, ridefinisce gli interventi ad attuazione diretta all'interno del centro storico, alle quali si aggiungono le opere pertinenziali disciplinate dalle norme regolamentari attuative, salvo per gli interventi di cui all'articolo 66, comma 3 (autorimesse interrato) da sottoporre a piano attuativo.

Al comma 5 dell'articolo 64 si prevede che *"All'interno dei centri storici sono consentiti piani attuativi di iniziativa pubblica a seguito di calamità naturali, finalizzati ad interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Tali piani sono approvati con le procedure di cui all'articolo 32, comma 3 e possono comportare ampliamenti delle volumetrie esistenti limitati a rendere funzionali le unità immobiliari."*

Per gli interventi nei centri storici all'articolo 67, comma 2 non si richiede più la realizzazione di opere per dotazioni territoriali e funzionali minime previste dalla normativa e l'articolo 133, comma 1, lettera n) ne prevede l'esonero dal pagamento del contributo di costruzione, anche per quelli realizzati all'interno dell'ARP.

#### **Titolo III, Capo V – Interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale ed ambientale degli edifici esistenti**



Ricomprende la disciplina contenuta nella ex l.r. 13/2009 del così detto "Piano casa", senza limiti temporali di applicazione. Le disposizioni sono volte alla riqualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti, i cui lavori siano stati ultimati alla data del 22 settembre 2011, con normative che prevedono la possibilità di cumulare gli ampliamenti con la superficie utile coperta residua prevista dagli strumenti urbanistici sul lotto interessato dall'edificio (articolo 75, comma 4), nonché di incrementare l'altezza massima di edificazione (articolo 79, comma 3). Per gli ampliamenti di edifici a destinazione produttiva e per servizi, l'articolo 78 prevede la possibilità di applicare le disposizioni agli edifici ricadenti in tutti gli insediamenti del PRG, con esclusione dei centri storici e delle zone agricole.

#### **Articolo 85 – Aree boscate**

L'articolo 85, comma 4 consente nelle aree boscate e nelle fasce di transizione la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'articolo 91, nonché le opere pertinenziali di cui alle norme regolamentari, da realizzare senza danneggiare o ridurre il bosco medesimo.

#### **Art. 87 – Aree naturali protette**

La disciplina dell'articolo 87 viene riferita sia al Parco Nazionale dei Monti Sibillini che alle aree naturali protette di cui alla l.r. 9/1995.

#### **Articolo 111 – Funzioni conferite ai Comuni**

All'articolo 111, commi 1 e 6 sono conferite ai Comuni le funzioni in materia paesaggistica e di rilascio del provvedimento per l'autorizzazione edilizia di infrastrutture per la distribuzione di energia elettrica avente tensione non superiore a 150 Kv che interessano il territorio comunale. Le procedure per le autorizzazioni edilizie degli impianti sono previste al Titolo VI, Capo IV del TU.

#### **Articolo 112 - Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio**

L'articolo 112, comma 1 elenca in via esclusiva gli interventi edilizi da sottoporre al parere della Commissione comunale, senza la possibilità per il responsabile del procedimento, già prevista dalla previgente normativa, di implementarne la richiesta di parere su ulteriori interventi. Sono esclusi dal parere della Commissione gli interventi di attività edilizia libera di cui all'articolo 118, per i quali non è prevista l'autorizzazione paesaggistica (articolo 112, comma 2).

#### **Articolo 127 – Certificazione in materia idrogeologica e di scarichi**

La certificazione di professionisti abilitati attinenti gli scarichi al suolo o in acque superficiali in ambiti ove non sono presenti collettori fognari comunali, viene estesa anche alle acque reflue domestiche provenienti da impianti di fitodepurazione o depurazione, fermo restando quanto previsto al comma 2.

#### **Articolo 128 – Adempimenti in materia di assetto idraulico**

Al comma 2 dell'articolo 128, vengono conferite al Comune, previo parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, le funzioni di Autorità



idraulica per alcuni interventi minori previsti dalle NTA del Pai approvato con DPCM 10/4/2013 e che quindi gli stessi interventi vengono sottratti dalla competenza delle Province.

#### **Articolo 137 – Agibilità**

All'articolo 137, comma 7 si dispone che *“ai fini dell'agibilità le dichiarazioni di cui al comma 3 e all'articolo 138, comma 1, nonché la relativa documentazione sono riferite alle normative vigenti alla data del titolo abilitativo o della comunicazione dell'inizio dei lavori e delle attività di cui all'articolo 118, comma 3.”*

#### **Articolo 138 – Procedimento per l'agibilità**

L'agibilità non è più un certificato rilasciato dal Comune ma la stessa viene autocertificata secondo quanto previsto al comma 1 dell'art. 138. Il SUAPE ha la possibilità di dichiararne l'irricevibilità entro 10 giorni dalla presentazione della documentazione di cui al comma 1 dell'articolo 138, altrimenti l'agibilità viene attestata attraverso la ricevuta di presentazione e della stessa documentazione. Il comma 7 dell'articolo 138 prevede quanto segue: *“Non è preclusa l'acquisizione dell'agibilità dell'immobile nel caso in cui alla conclusione dei lavori l'impresa esecutrice dei lavori stessi non risulti in regola con il documento unico di regolarità contributiva di cui all'articolo 116, comma 1, lettera d) in quanto ammessa a procedure di concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, fallimento o amministrazione straordinaria per le grandi imprese. Resta ferma l'applicazione dell'articolo 140, commi 10 e 11.”*

#### **Articolo 155 - Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo**

Sostanziali innovazioni sono state apportate dal TU sulla disciplina attinente il mutamento di destinazione d'uso degli edifici e delle singole unità immobiliari, prevedendo il cambio d'uso nel caso di passaggio tra le tre categorie di destinazione definite (residenziale; produttiva compresa quelle agricola; servizi) e quindi indipendentemente dalle diverse tipologie di attività riconducibili all'interno delle stesse categorie (articolo 155, comma 3). Pertanto, nei suddetti casi, il titolo abilitativo è la SCIA o il Permesso, in base alle fattispecie previste al comma 4 dello stesso articolo 155.

Gli altri casi sono disciplinati all'articolo 118, comma 2, lettere e) ed h) per le quali è prevista da comunicazione e l'esonero dal contributo di costruzione (articolo 133, comma 1, lettera m).

Fanno eccezione gli interventi che prevedono l'utilizzo per attività residenziale o servizi di superfici già destinati a pertinenze (locali e spazi coperti accessori e funzionali all'attività) e quindi comportanti l'incremento del carico urbanistico (articolo 131, comma 3 del TU e norme regolamentari), per i quali è richiesto il titolo abilitativo, Permesso o SCIA, come previsto al comma 4 dell'articolo 155, con conseguente pagamento del contributo di costruzione previsto.

#### **Art. 243 – Ambito di applicazione**

L'articolo disciplina puntualmente i casi di applicazione e di prevalenza delle norme del TU sulla disciplina nazionale e delle normative regolamentari sia edilizie che urbanistiche degli enti locali.



**Regione Umbria**

Giunta Regionale

Fino alla ridefinizione degli atti di indirizzo in materia edilizia di cui agli articoli 248 e 250 si deve fare riferimento agli atti di indirizzo emanati con DGR in applicazione delle previgenti normative, in quanto applicabili rispetto al TU.

**Art. 264 - Norme transitorie generali e finali in materia edilizia, urbanistica e finanziaria**

*Al comma 13 si stabilisce che: "I titoli abilitativi relativi alle istanze di condono edilizio sono rilasciati previa acquisizione dei pareri per interventi nelle aree sottoposte a vincolo imposti da leggi statali e regionali vigenti al momento della presentazione delle istanze medesime, fatto salvo quanto previsto in materia sismica e di tutela dei beni paesaggistici e culturali."*

Si richiama inoltre l'attenzione sulle disposizioni transitorie in materia edilizia previste al **comma 14**, le quali prevedono: "*Gli interventi edilizi, limitatamente a quelli riguardanti l'area di pertinenza degli edifici dell'impresa agricola, compresa la realizzazione delle opere pertinenziali, nonché le opere senza strutture fondali fisse per l'attività zootecnica di cui all'articolo 17, comma 1, lettera d) delle norme regolamentari, esistenti alla data del 30 giugno 2014 e che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia, agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati alla stessa data sono autorizzati con la procedura prevista all'articolo 154, commi 2, 3, 6, e 7, ferma restando l'applicazione delle eventuali sanzioni penali. In tali casi l'istanza è presentata entro e non oltre il 30 giugno 2015.*"

La disposizione consente pertanto, per un periodo di tempo determinato, entro il 30 giugno 2015 e limitatamente agli interventi edilizi previsti, di ottenere l'accertamento di conformità rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia ed agli strumenti urbanistici vigenti al momento della presentazione della domanda e sempreché gli stessi interventi non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati al 30 giugno 2014.

Per quanto riguarda le funzioni assegnate ai comuni agli articoli 6 e 111 (elettrorodotti), nonché 128, comma 2 (Autorità idraulica) del TU, già di competenza delle province, le stesse province sono tenute a trasmettere immediatamente ai comuni le relative istanze i cui procedimenti non sono conclusi, unitamente ad eventuali strumenti istruttori o parere già acquisiti, senza quindi aggravare i procedimenti già avviati.

Distinti saluti.

Il responsabile di Sezione  
*Nazareno Annetti*

Il Dirigente del Servizio  
*Angelo Pistelli*