



Regione Umbria

Giunta Regionale

Comune di

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

Oggetto: richiesta di chiarimento in merito alla definizione di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica in area agricola.

In riscontro alla richiesta di parere in oggetto, si rappresenta quanto segue precisando, sin da ora, che il presente documento non costituisce istruttoria di una pratica edilizia che, come ben noto, è di competenza della potestà amministrativa del Comune che rilascia i titoli abilitativi previsti dalla normativa edilizia, che è titolare delle scelte ed è responsabile della gestione edilizia e urbanistica del proprio territorio attraverso la corretta applicazione della normativa medesima.

Il comma 6 dell'art. 91 elenca le tipologie di interventi consentiti per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, specificando che 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.

Il comma 10 dell'art. 91 stabilisce che, 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 ammessi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8 dello stesso art. 91, purché detti edifici presentino le caratteristiche ivi descritte, fermo restando il rispetto di tutte le altre norme che disciplinano i cambiamenti di destinazione d'uso.

L'art. 7 della LR 1/2015 alla lettera f) definisce gli interventi di ristrutturazione urbanistica come *"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"*, contemplando pertanto espressamente nella definizione gli ambiti rurali.

In questo contesto, trova applicazione l'articolo 7, comma 3, del RR 2/2015, il quale specifica che *"nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, effettuati ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera d) 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. Tra gli interventi di ristrutturazione*

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

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”.

Detta normativa regionale, specifica per lo spazio rurale, ha articolato gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al livello della *ristrutturazione edilizia* (secondo le definizioni dell'articolo 7 della legge) per gli edifici destinati a residenza esistenti, di cui al comma 1 dell'articolo 91, e fino al livello della *ristrutturazione urbanistica* (sempre secondo le definizioni del richiamato articolo 7) per gli edifici rurali esistenti non adibiti a residenza, di cui al comma 6 del medesimo articolo 91.

Sempre al medesimo comma 6 viene specificato che la demolizione di detti edifici rurali esistenti non adibiti a residenza e la loro ricostruzione in sito diverso rientra nell'ambito della ristrutturazione urbanistica.

In questo ambito, resta ferma la definizione di ristrutturazione urbanistica come dettata alla lettera f), comma 1, articolo 7 della LR 1/2015.

Pertanto gli interventi relativi agli edifici esistenti in ambito agricolo devono essere contenuti entro i limiti sopra richiamati, ferme restando le altre disposizioni previste dalla LR 1/2015 e dalle altre normative di settore, i contenuti della DGR 852/2015, la normativa comunale per quanto compatibile, nonché le limitazioni poste dal d.lgs. 42/2004.

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.

Distinti saluti.

FIRMATO DIGITALMENTE

Paolo Gattini