



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 corretta applicazione delle disposizioni contenute all'art. 91 della l.r. 1/2015 relativamente agli interventi di recupero e riqualificazione di edifici rurali esistenti nel territorio agricolo da adibire a residenza.

In riscontro alla richiesta di parere in oggetto, si rappresenta quanto segue, precisando che il presente documento non costituisce istruttoria di una pratica edilizia che, come ben noto, deve essere espletata dal Comune che ha la competenza e la responsabilità sul rilascio dei titoli abilitativi edilizi e che è titolare delle scelte in materia urbanistica e di gestione del territorio.

La normativa regionale per lo spazio rurale, ha articolato gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al livello della *ristrutturazione edilizia* per gli edifici esistenti destinati a residenza, di cui al comma 1 dell'articolo 91, e fino al livello della *ristrutturazione urbanistica* per gli edifici rurali esistenti non adibiti a residenza, di cui al comma 6 del medesimo articolo 91.

Il comma 6 dell'art. 91 della l.r. 1/2015, infatti, elenca le tipologie di interventi edilizi consentiti per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, specificando che gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui al comma 1, lett. f) dell'art. 3 della citata legge, 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.

Il comma 10 dell'art. 91 della l.r. 1/2015 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

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

diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al comma 8 dell'articolo citato, e fermo restando le altre condizioni ivi previste.

Pertanto:

- nel caso in cui l'intervento ricada nella categoria della ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d) dell'art. 7 della l.r. 1/2015 con le limitazioni ivi riportate, l'area di sedime dell'edificio esistente, per quanto previsto al comma 3 dell'art. 7 di r.r. 2/205, 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 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.
- nel caso in cui l'intervento edilizio ricada invece nella categoria della ristrutturazione urbanistica, di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 7 della l.r. 1/2015, tenendo in debito conto che il comma 6 dell'art. 91 della legge regionale specifica che la demolizione di edifici rurali esistenti non adibiti a residenza e la loro ricostruzione in sito diverso rientra nell'ambito di tale categoria, lo stesso è consentito, 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, salvo quanto previsto al comma. 12-ter. L'art. 7 della l.r. 1/2015 alla lettera f) riporta 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”*.

Il comma 13 dell'art 91 della l.r. 1/2015 stabilisce che gli interventi di ristrutturazione urbanistica e o di cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici rurali di cui al comma 6 e 10 del medesimo articolo, nonché gli interventi di ampliamento per gli edifici di cui all'art. 89, comma 4 della citata legge regionale, sono condizionati a permesso di costruire con atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi all'intervento che può comportare modifica delle previsioni dell'eventuale piano attuativo approvato. Il comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione.

In ultimo si fa presente che gli interventi relativi agli edifici esistenti in ambito agricolo devono essere contenuti entro i limiti sopra richiamati, ferme restando le



Regione Umbria

Giunta Regionale

altre disposizioni previste dalla l.r. 1/2015 e dalle altre normative di settore, i contenuti della DGR 420/2007 come integrata e modificata dalla DGR 852/2015, la normativa comunale per quanto compatibile, nonché le limitazioni poste dal d.lgs. 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.

Distinti saluti.

FIRMATO DIGITALMENTE

Paolo Gattini