



## 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 all'applicazione del comma 5 dell'art. 243 della l.r. 1/2015

In riscontro alla richiesta di chiarimento in oggetto acquisita al protocollo regionale al numero 68367 del 3 aprile 2024 si rappresenta quanto segue, precisando che il presente chiarimento viene fornito sulla base degli elementi desumibili dalla nota inviata dal Comune.

Il quesito posto riguarda un ambito ricompreso nello spazio urbano dallo strumento urbanistico generale del Comune, classificato, sia nella parte strutturale che operativa, quale "*ambito di trasformazione*" per il quale lo stesso PRG prevede un nuovo assetto morfologico e funzionale, da attuarsi con piano attuativo. Tale previsione viene supportata da una propria normativa di attuazione, definita *scheda d'ambito*, che costituisce parte integrante delle NTA del PRG per la parte operativa, la quale, attraverso un foglio normativo e un foglio grafico riporta gli elementi prescrittivi previsti per l'ambito in argomento.

Il Comune, in relazione a tale previsione, pone dei quesiti sulla base di quanto previsto al comma 5 dell'art. 243 della LR 1/2015 e in sintesi, chiede se:

- a) In sede di formazione di piano attuativo la disciplina dell'art. 78 della LR 1/2015 prevalga sulla disciplina dei fogli normativi delle NTA del PRG parte operativa consentendo ad esempio, per il recupero del fabbricato industriale esistente, anche funzioni sostitutive diverse da quelle prescritte dal foglio normativo delle NTA PO;
- b) In caso di mancata formazione del piano attuativo obbligatorio per l'attuazione della scheda, sia consentito, ai sensi del comma 2 dell'art. 9 del DPR 380/2001, un intervento di ristrutturazione edilizia sul fabbricato industriale esistente, da attuare attraverso la disciplina dell'art. 78 della LR 1/2015, finalizzato al recupero e all'insediamento di funzioni sostitutive diverse da quelle prescritte dal foglio normativo delle NTA PO;

Premesso che lo scrivente Servizio non può esprimersi nell'esame del caso specifico menzionato, che rimane di competenza comunale, né ha facoltà di disquisire su quanto previsto dal comma 2 dell'art. 9 del DPR 380/2001 in quanto legge di rango nazionale.

### 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:  
sscscarabattoli@regione.umbria.it

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

**Regione Umbria**

Giunta Regionale

Tutto ciò premesso, si fa presente quanto segue:

Il piano regolatore generale comunale (PRG) è lo strumento urbanistico che regola l'attività di gestione e organizzazione del territorio comunale, ai sensi della legge n.1150/1942 e dalla LR 1/2015.

La legge regionale citata, all'art 3 e 4 infatti, stabilisce che “la pianificazione è la modalità generale di governo del territorio, attraverso la quale le politiche pubbliche trovano coerenza, integrazione e sinergia, sulla base di elementi conoscitivi e valutativi condivisi sullo stato e sulle dinamiche del territorio”. “La pianificazione si esprime in una pluralità di atti e strumenti specifici, con i quali sono definiti gli obiettivi territoriali e le modalità per il loro perseguimento”; la stessa, attraverso gli strumenti della pianificazione, assicura “la cooperazione tra i soggetti istituzionali attraverso il bilanciamento degli obiettivi pubblici con le istanze e gli interessi dei privati”.

Lo strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale, come anticipato, è il Piano Regolatore Generale (PRG), quale strumento di scala e livello comunale, o intercomunale che viene articolato in una “parte strutturale, di dimensione strategica, programmatica e parzialmente conformativa ove previsto dalla relativa disciplina”, e da una “parte operativa, di dimensione regolativa e conformativa”. L'art. 6 della LR 1/2015 stabilisce infatti che ai comuni sono conferite le funzioni in materia di strumenti urbanistici di cui al Titolo II, Capo IV e al Titolo III della citata legge.

Pertanto, come riportato all'art. 20 della legge regionale, “il PRG è lo strumento di pianificazione dell'intero territorio comunale con il quale il comune, sulla base del sistema delle conoscenze e delle valutazioni (...), stabilisce la disciplina urbanistica per la valorizzazione e la trasformazione del territorio, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile, nonché individua gli elementi areali, lineari e puntuali del territorio sottoposto a vincoli e stabilisce le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica”.

Il PRG nella parte operativa, come previsto all'art. 22 della legge regionale, “individua e delimita le diverse parti o tessuti all'interno degli insediamenti esistenti, per i quali, in coerenza con i criteri stabiliti dal PRG, parte strutturale, ai sensi dell' articolo 21, comma 2, lettera c)” indica i criteri di conservazione o riqualificazione degli insediamenti esistenti, da assumere in sede di PRG, parte operativa, compresi gli insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante”, detta norme di conservazione, trasformazione, uso e relative modalità d'attuazione, nonché individua, disciplinandone il recupero, le zone territorialmente degradate e le aree produttive e per servizi dismesse.

Il PRG, per quanto riportato all'art. 52 “Piano attuativo e modalità di intervento” della LR 1/2015 è attuato mediante piani attuativi, in quanto, ai sensi del comma 1 dell'art. 55, gli stessi hanno la finalità di conseguire gli obiettivi fissati dallo stesso PRG. I piani attuativi di iniziativa privata e/o mista sono normati dall'articolo 54 della legge regionale che, ai commi 2 e 3, che ne stabilisce le condizioni affinché gli stessi vengano attuati nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico generale.

I piani attuativi, inoltre sono disciplinati dal regolamento regionale n. 2/2015, al Titolo II, “Norme regolamentari in materia urbanistica”, che al Titolo II, Capo II “Norme regolamentari per la disciplina sulla obbligatorietà della formazione del piano attuativo o del titolo abilitativo condizionato e per gli elaborati del piano regolatore generale, del piano attuativo e relativo schema di convenzione di cui all'art. 246, comma 1, lettere c), d), e) del TU” al comma 1) lett. a) dell'art. 99 disciplina

**Regione Umbria**

Giunta Regionale

l'obbligatorietà del piano attuativo convenzionato di cui al Titolo III, Capo I della LR 1/2015, quale modalità di attuazione indiretta delle previsioni del Piano regolatore generale (art. 101) mentre al comma 1) alla lettera b) le modalità per l'attuazione diretta delle previsioni del PRG (art. 102), attraverso il titolo abilitativo condizionato alla stipula preliminare di apposita convenzione o atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi alla realizzazione degli interventi nonché delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione.

L'art. 101 del RR 2/20105 *“Obbligatorietà del piano attuativo”* stabilisce i casi in cui, per l'attuazione di interventi previsti dal PRG, è obbligatoria l'approvazione del piano attuativo, mentre l'art. 102 stabilisce i casi in cui le previsioni degli strumenti urbanistici generali sono attuate mediante attuazione diretta, purché, come riportato al comma 4 del citato articolo, *“(…) si applica quanto previsto all' articolo 54 , commi 2, 3 e 4 del TU, ai fini della proposta di intervento unitario e funzionale”*.

Per quanto concerne l'art. 78 *“Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva e per servizi”* della l.r 1/2015 lo stesso, al comma 1, prevede che:

*“Gli edifici a destinazione non residenziale per almeno il settantacinque per cento della SUC, ricadenti negli insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I, possono essere ampliati ovvero essere oggetto di interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, anche al fine di insediare funzioni sostitutive di quelle dismesse o integrative di quelle esistenti comunque conformi con le disposizioni dello strumento urbanistico generale, comprese le relative dotazioni territoriali e funzionali in base alle vigenti normative, con incremento massimo della SUC non residenziale del trenta per cento.”*

Si evince, pertanto, che l'applicazione dell'art. 78, per quanto concerne l'insediamento di funzioni sostitutive di quelle dismesse o integrative di quelle esistenti, presupponga che le stesse siano conformi con le disposizioni dello strumento urbanistico generale.

Come anticipato l'art. 6 della LR 1/2015 stabilisce che ai comuni sono conferite le funzioni in materia di strumenti urbanistici di cui al Titolo III della legge regionale *“Norme per l'attuazione del PRG e per la riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia”* che al Capo V *“Interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale ed ambientale degli edifici esistenti”* ricomprende anche l'art. 78 della stessa legge; tali disposizioni, come riportate al comma 1 dell'art. 75 della legge regionale sono volte 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.

In relazione a quanto sopra riportato si fa presente che la LR 1/2015, al comma 5 dell'art. 243 riporta *“Le disposizioni del presente TU, le norme regolamentari e gli atti di indirizzo previsti dallo stesso TU, prevalgono su quelle degli strumenti urbanistici, sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali. Le norme regolamentari e gli atti di indirizzo previsti dal TU possono stabilire termini e modalità per l'obbligatorietà della loro applicazione. Le stesse norme regolamentari comprendono i regolamenti di cui al presente Titolo, già emanati in applicazione di leggi regionali previgenti e possono prevedere, ai fini della semplificazione di adempimenti in materia edilizia e urbanistica, la modifica di altri regolamenti regionali che contengono norme in contrasto o incompatibili con il TU.”*, pertanto le disposizioni riportate all'art. 78 del



**Regione Umbria**

Giunta Regionale

TU sono prevalenti su quelle degli strumenti urbanistici e sulle norme urbanistiche ed edilizie dei comuni, tenendo anche conto quanto riportato al comma 6 del citato articolo “. *Gli enti locali nelle proprie normative in materia di governo del territorio e materie correlate non possono introdurre procedure edilizie ed urbanistiche con tempi, modalità, condizioni e principi diversi o aggiuntivi rispetto a quelle previste dalle normative regionali.*”.

Inoltre si evidenzia che la legge regionale n. 1/2015 al comma 6 dell’art. 2 stabilisce che *“Le pubbliche amministrazioni nell’esercizio dei poteri amministrativi concernenti la materia di governo del territorio e materie correlate, di cui al presente TU, adottano gli atti e provvedimenti amministrativi di propria competenza scegliendo la soluzione meno affittiva per le imprese ed i cittadini.”*.

Si ritiene pertanto che l’applicazione dell’articolo 78 della LR 1/2015 sia possibile negli edifici ricompresi all’interno di perimetrazioni di PRG che prevedano l’attuazione del comparto attraverso una modalità di attuazione indiretta – mediante la approvazione di un piano attuativo – alle condizioni previste dallo stesso articolo 78 e di tutto il Capo V del Titolo III della LR 1/2015 nonché dall’articolo 102 del RR 2/2015.

Rimane fermo che il Comune deve stabilire l’applicabilità dell’articolo 78 della LR 1/2015, secondo le modalità stabilite all’articolo 75 della medesima legge, alla fattispecie di intervento riportato nel quesito posto tenuto conto che le normative e gli atti di indirizzo del TU sono, come già detto, prevalenti sulle normative edilizie ed urbanistiche degli enti locali, ai sensi dell’art. 243 del TU.

Cordiali saluti

CB/PT

*FIRMATO DIGITALMENTE*

**Sabrina Scarabattoli**