

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNALETTURA ALLEGATA

REG PG/2024/436664

DEL 26/04/2024

Al Comune di XXXX

OGGETTO: Trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio edilizio esistente nell'ambito dell'edificato sparso o discontinuo di cui all'art. 36, comma 4, della L.R. n. 24 del 2017

Viene richiesto il parere di questa struttura circa la disciplina che il PUG può stabilire per l'edificato sparso e discontinuo di cui all'art. 36, comma 4, della L.R. n. 24 del 2017. Si chiede in particolare se per tali strutture insediative *“possano essere previste significative **trasformazioni fisiche e funzionali del patrimonio edilizio esistente e l'edificazione delle relative aree di pertinenza**, sia pure nella necessaria osservanza dei canoni di sostenibilità ambientale e territoriale, di accessibilità, ecc. che informano la nuova legge urbanistica regionale”*.

Per edificato sparso o discontinuo si devono intendere quelle strutture insediative presenti nel territorio extraurbano, tipicamente collocate lungo le strade storiche o in prossimità di altre infrastrutture territoriali - quali le opere idrauliche - o che facevano parte del sistema insediativo rurale ma che hanno perso da tempo il loro rapporto funzionale con il sistema produttivo agricolo. Si tratta dunque di un patrimonio edilizio prevalentemente residenziale, cui si accompagnano i relativi manufatti pertinenziali, nonché, in misura meno rilevante, funzioni accessorie alla residenza, quali talune attività artigianali o commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

Si ritiene che facciano parte dell'edificato sparso o discontinuo anche gli **“Agglomerati e nuclei storici non urbani di rilevante interesse storico”**, di cui all'art. A-7, comma 2, e gli **“insediamenti (e infrastrutture) storici del territorio rurale”**, di cui all'art. A-8 della L.R. n. 20 del 2000¹, e le relative aree di pertinenza, in quanto anch'essi dovranno essere oggetto delle politiche

¹ Si ricorda che, ai sensi dell'art. 29, comma 3, della L.R. n. 24 del 2017 le definizioni uniformi degli elementi e degli ambiti del territorio, contenute nell'Allegato alla legge n. 20 del 2000, continuano a trovare applicazione, fino

di riuso e qualificazione volute dall'art. 36, comma 4, della L.R. n. 24 del 2017, da bilanciare naturalmente con le esigenze di tutela che derivino dal particolare interesse storico-architettonico e culturale o testimoniale che questi immobili possono presentare, secondo le previsioni dell'art. 32, comma 8, della L.R. n. 24 del 2017.

Si osserva poi che **il legislatore regionale**, nel definire la classificazione del territorio comunale in urbanizzato e rurale, secondo gli univoci criteri stabiliti dall'art. 32, commi 2 e 3 (che costituiscono il principale contenuto strutturale della pianificazione urbanistica comunale in quanto a detta classificazione deve essere improntata l'intera disciplina del PUG), **ha inteso espressamente non ricomprendere l'edificato sparso o discontinuo nel territorio urbano**. Ne è riprova sia la lettera b) del comma 3, dell'art. 32 (nel quale si specifica che *“non fanno parte del territorio urbanizzato:...b) l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento”*); sia l'inciso presente nell'art. 36, comma 4, cit, laddove si specifica che lo stesso *“non fa[...] parte del territorio urbanizzato”*.

Tuttavia, sempre il comma 4 dell'art. 36 specifica che **il PUG deve disciplinare specificamente l'edificato sparso e discontinuo in modo analogo al territorio urbanizzato, “promuovendo”** - cioè regolando e incentivando - *“prioritariamente gli interventi di cui all'art. 7, comma 4, lettere a), e b)”*.

Il PUG dunque deve **disciplinare e anche promuovere con gli appositi incentivi urbanistici di cui all'art. 8:**

- innanzitutto – recita la legge - **gli interventi di demolizione e ricostruzione** degli edifici che presentino una scarsa qualità edilizia e che non possiedano i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico sanitari e di sicurezza degli impianti, richiesti dalla legge e dal piano, ferma restando l'osservanza dei vincoli conservativi o tipologici di cui all'art. 32, comma 8, sopra ricordati (art. 7, comma 4, lettere a), prima parte);
- nonché **gli interventi di recupero** edilizio, che vanno dalla **manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia e alla ristrutturazione urbanistica, compresi i mutamenti di destinazione d'uso che risultino compatibili con le caratteristiche degli edifici e con il contesto insediativo e ambientale interessato, nonché gli ampliamenti incentivanti i medesimi interventi** (art. 7, comma 4, lettere a) e b).

alla approvazione di un nuovo “lessico comune” degli atti di pianificazione, attraverso un apposito atto di coordinamento tecnico.

L'equiparazione dell'edificato sparso e discontinuo al territorio urbanizzato e la conseguente applicazione allo stesso delle medesime politiche di riuso e di rigenerazione urbana ad esclusione degli interventi di addensamento e di sostituzione urbana di cui all'art. 7, comma 4, lettera c), (non richiamati dal comma 4 dell'art. 36) è confermata dalla **DAL n. 186 del 2018 sul contributo di costruzione che, al paragrafo 7, stabilisce che agli interventi considerati ammissibili dal piano ai sensi dell'art. 36, comma 4, si applicano *“tutte le modalità di calcolo del contributo di costruzione previste dalla presente deliberazione per gli interventi all'interno del territorio urbanizzato”* “.**

Inoltre si ritiene che il PUG possa prevedere la realizzazione, nelle aree di pertinenza e di completamento dell'edificato sparso la realizzazione di **manufatti pertinenziali e di dotazioni e servizi pubblici, qualora risultino indispensabili per soddisfare gli standard minimi stabiliti dal medesimo piano**. Infatti sia l'art. 32, comma 3, lettera b), che l'art. 36, comma 4, richiedono di procedere all'individuazione e alla disciplina, oltre che dell'edificato sparso e discontinuo, anche delle *“relative aree di pertinenza e di completamento”*, cosicché è agevole ritenere che le politiche di riqualificazione e rifunzionalizzazione volute dalla L.R. n. 24 del 2017 si debbano estendere anche ai medesimi ambiti, sia pure nell'osservanza degli obiettivi primari di cui all'art. 5 della medesima legge (divieto di nuova edificazione residenziale, contenimento massimo del consumo di suolo, divieto della dispersione insediativa, ecc.).

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo
firmato digitalmente

GS