

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/2023/365174
DEL 14/04/2023A Comune di XXX
c.a. XXX

Oggetto: Parere circa gli interventi ammissibili negli ambiti in espansione in cui erano previste dal piano generale trasformazioni assoggettate a PUA non presentati entro il termine della prima fase del periodo transitorio (1° gennaio 2022)

In riferimento alla Vs richiesta di parere di pari oggetto del 03.03.2023, alle successive interlocuzioni ed ai diversi quesiti espressi, si forniscono le seguenti indicazioni.

I quesiti riguardano, in tutti i casi, **aree esterne al territorio urbanizzato, soggette per PRG alla presentazione di PUA**, per le quali al 01.01.2022, per effetto del termine della prima fase del periodo transitorio della legge urbanistica regionale (art. 4, c. 5 e 7, LR 24/2017), **sono decadute le previsioni di possibile espansione urbanistica** (come illustrato con DGR 22.11.2021 n. 1956, e successivi pareri pubblicati sul nostro sito¹).

1. In riferimento a dette aree, **si è chiesto se i limiti agli interventi edilizi ivi realizzabili sono quelli definiti dall'art. 8, c. 3 e 4, della legge edilizia LR 15/2013, come indicato nel nostro parere del 22.12.2022 (2), e non quelli meno restrittivi previsti dall'art. 9, commi 1 e 2, DPR 380/2001;**

In proposito si conferma che gli interventi edilizi realizzabili nelle aree in questione sono quelli definiti dall'art. 8, c. 3 e 4, LR 15/2013 (3), e non quelli meno restrittivi previsti dall'art.

¹ <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio>

² Parere prot. 1251073 del 22.12.2022 - Link: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/pianif-territoriale/pareri-pian_urb/chiarimenti-sul-contenuto-del-certificato-di-destinazione-urbanistica-cdu-per-le-aree-destinate-dal-prg-a-espansione-urbanistica-nell2019attuale-fase-di-transizione-al-sistema-di-pianificazione-urbanistica-definito-dalla-lr-24-2017/parere_prot_1251073_22-dicembre-2022.pdf

³ Testo vigente dell'art. 8, LR 15/2013:

"Art. 8 - Attività edilizia in aree parzialmente pianificate"

1. Per i Comuni provvisti di Piano urbanistico generale (PUG), negli ambiti del territorio assoggettati ad accordo operativo o a piano attuativo di iniziativa pubblica, come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione dei medesimi strumenti e a seguito della scadenza della loro efficacia sono consentiti l'attività edilizia libera, di cui all'articolo 7, comma 1, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:

a) alla manutenzione straordinaria;

9, c. 1 e 2, DPR 380/2001 ⁴). Nel caso in questione, infatti, la prevalenza della norma regionale su quella statale è chiara, sia per il quadro di riparto delle competenze legislative (in particolare per la potestà legislativa concorrente delle Regioni in materia di governo del territorio, ex art. 117, c.3, Cost.), sia per quanto riconosciuto esplicitamente nell'*incipit* della norma statale: Art. 9, c.1 – “Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali ...”.

2. In ordine agli stessi limiti alle possibilità di trasformazione, di cui al punto 1, si è chiesto se tali limiti valgono anche nel caso in cui l'area interessata, pur esterna al t.u., soggetta a PUA e ai citati effetti decadenziali, sia ricompresa nel perimetro di una zona portuale definito dal PRG ai sensi dell'art. 2, LR 11/1983;

In proposito si deve rilevare che, per le aree in questione, la loro inclusione all'interno del perimetro di una zona portuale fissato dal PRG ai sensi dell'art. 2, LR 11/1983, risulta non influente in ordine ai richiamati limiti delle possibilità di trasformazione, derivanti dalla decadenza delle previsioni di PRG di possibile espansione urbanistica di cui all'art. 4, c. 5 e 7, LR 24/2017. Nessuna norma o principio risulta infatti suffragare ipotesi diverse.

3. Sempre in ordine alle aree in questione, si è chiesto se in esse possano realizzarsi con intervento diretto opere di urbanizzazione primaria, nonché nuovi impianti di telefonia mobile (assimilati, ex art. 43, c.4, DLgs 259/2003, a opere di urbanizzazione primaria);

b) al restauro e risanamento conservativo;

c) alla ristrutturazione edilizia, nei casi e nei limiti previsti dal PUG;

d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PUG.

2. (omissis)

3. I medesimi interventi edilizi previsti al comma 1 sono consentiti nei Comuni ancora provvisti di Piano regolatore generale (PRG) e fino all'approvazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio, per le aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG.

4. Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal PUG, ovvero, in via transitoria, dal RUE o dal regolamento edilizio comunale.”

⁴ Testo vigente dell'art. 9, c.1 e 2, DPR 380/2001:

“Art. 9 (L) - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

a) gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;

b) fuori dal perimetro dei centri abitati gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.”

In proposito si deve osservare che gli effetti decadenziali in questione riguardano le possibilità di trasformazione di competenza dei PUA, siano, quindi, opere private o opere di urbanizzazione realizzate dal privato, e le residue possibilità di trasformazione edilizia nel territorio extraurbano sono limitate, come già visto, a quelle sul patrimonio edilizio esistente definite dall'art. 8, c. 3 e 4, LR 15/2013 (ricomprensenti solo interventi sull'esistente, senza possibilità di nuove costruzioni, pubbliche o private) oltre agli interventi ammessi in zona agricola.

Per quanto riguarda la possibilità di realizzazione di **impianti di telefonia mobile**, essa discende dalla relativa disciplina specifica di cui agli artt. 43 ss DLgs 259/2003 e artt. 8 ss LR 30/2000, e dai relativi criteri e prescrizioni fissati nel PRG o comunque negli strumenti urbanistici comunali ancora validi.

4. Sempre in ordine alle aree in questione, si è chiesto se in esse possano realizzarsi **impianti per la produzione di energia elettrica fotovoltaica** (quesito aggiunto in interlocuzione via mail).

In proposito si ritiene che tale possibilità sussista, nei limiti ed alle condizioni espresse nella disciplina settoriale, statale e regionale, in materia di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Cordialmente

Dott. Giovanni Santangelo
firmata digitalmente