

OGGETTO: Interventi di riuso e di rigenerazione urbana ammissibili nel territorio urbanizzato dopo la scadenza della prima fase del periodo transitorio della L.R. n. 24/2017

Da più parti sono pervenuti quesiti in merito agli interventi ammissibili nel territorio urbanizzato dopo il 1° gennaio 2022 nei Comuni che non abbiano avviato il procedimento di approvazione del PUG, in ordine ai quali si forniscono le seguenti indicazioni generali.

1. Com'è noto, la disciplina transitoria stabilita dalla legge n. 24 del 2017, preclude ai Comuni, che non abbiano avviato formalmente l'iter approvativo del PUG entro il 1° gennaio 2022, la possibilità di attivare ulteriori previsioni in espansione, consentendo l'attuazione delle vigenti **previsioni urbanistiche che presentino i caratteri degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana** (art. 4, comma 7, lett. a), L.R. n. 24/2017).

Pertanto, dal 1° gennaio 2022, (nei Comuni che non hanno formalmente assunto la proposta di PUG) è attuabile, **all'interno del territorio urbanizzato**, la seguente gamma di interventi, specificata dall'art. 7, comma 4, della L.R. n. 24/2017:

- la **qualificazione edilizia**: interventi diretti sul patrimonio edilizio esistente, che vanno dalla manutenzione alla ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione;
- la **riqualificazione urbanistica**: interventi di qualificazione edilizia che comportino anche modifica dei lotti, delle strade e degli isolati che connotano i tessuti urbani di intervento;
- l'**addensamento e la sostituzione urbana**: interventi che comportano rilevanti trasformazioni di parti significative dei tessuti urbani, dismessi, in via di dismissione, edifici di limitata qualità architettonica, efficienza energetica, sicurezza sismica, ecc.

Ai sensi dell'art. 4, comma 7, lett. b), L.R. n. 24/2017, sono inoltre ammessi gli **interventi diretti di nuova costruzione**, laddove la disciplina urbanistica abbia previsto la trasformazione, sempre all'interno del territorio urbanizzato, dei **lotti residui** di lottizzazioni non completate, ovvero di **aree di completamento o marginali**, ecc. In detti casi l'intervento, subordinato al rilascio di permesso di costruire, potrà essere

convenzionato laddove il privato debba assumere specifici impegni per la realizzazione di opere funzionali al collegamento dei nuovi insediamenti alle dotazioni, reti e servizi urbani.

2. In coerenza con la norma transitoria appena sintetizzata, l'atto di coordinamento tecnico, approvato con DGR n. 1956 del 22 novembre 2021 (relativo appunto agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio della L.R. n. 24/2017), specifica che **l'attuazione degli interventi, previsti dalla pianificazione vigente che assumano i caratteri della rigenerazione urbana**, possa avvenire “sia con interventi diretti che con la presentazione di piani attuativi secondo le modalità stabilite dagli strumenti [urbanistici] vigenti” (paragr. 5, secondo trattino, allegato alla DGR n. 1956/2021).

L'atto di coordinamento specifica, inoltre, che “questi piani attuativi avviati dopo il 1° gennaio 2022 non possono apportare variante alla pianificazione generale vigente, in quanto ciò contrasterebbe con l'effetto decadenziale stabilito dalla legge regionale più volte richiamato”.

Tale specificazione chiarisce dunque che, in carenza di PUG, rimane comunque **preclusa la possibilità di attuare nuovi processi di pianificazione**, sia nel caso in cui comportino variante ai contenuti dei piani vigenti, sia – si ritiene - ove siano diretti ad integrare le previsioni di piano di natura strategica con una puntuale definizione delle trasformazioni ammissibili (cioè con una disciplina urbanistica di dettaglio degli interventi). Anche in quest'ultimo caso, infatti, non si opererebbe la mera attuazione della disciplina pianificatoria vigente, ma si eserciterebbe la funzione pianificatoria, introducendo, in variante, contenuti discrezionali che non sono già presenti nel piano vigente.

Risultano pertanto problematiche tutte quelle situazioni nelle quali il PSC si sia limitato a fornire unicamente indicazioni di massima sulle trasformazioni ammissibili, rinviando al POC, non solo la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi che regolano i singoli interventi privati (la c.d. conformazione dello *jus aedificandi*), ma anche la definizione dell'assetto urbanistico dell'ambito di cui fa parte la singola area di intervento (tra cui “gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare...” - art. 30, comma 1, L.R. n. 20/2000) così come il fabbisogno di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità, di servizi ecc. che risultano necessari e alla cui realizzazione il singolo intervento è chiamato a concorrere.

In tali ipotesi, si ripete, non solo lo strumento attuativo sarebbe, in realtà, chiamato ad esercitare una funzione pianificatoria che, come abbiamo appena visto, è preclusa dalla legge fin tanto che non si approva il PUG; ma soprattutto, dal punto di vista della disciplina urbanistica, si ammetterebbe che significative trasformazioni del territorio possano essere attuate in carenza di un “masterplan” del contesto di trasformazione in cui il singolo intervento si inserisce, tradendo la primaria esigenza di un razionale uso del territorio che organizzi e renda coerente le trasformazioni di interesse privato con la progettazione e contestuale realizzazione delle opere di interesse generale che le devono accompagnare.

3. **In sintesi**, applicando i principi generali della disciplina urbanistica fin qui ricordati e nell'osservanza delle indicazioni vincolanti dell'atto di coordinamento regionale, si ritiene che, **nelle more dell'approvazione del PUG, possano essere approvati i seguenti strumenti pianificatori** (che disciplinino trasformazioni del TU che presentino i caratteri degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana):

- **i PUA attuativi del POC vigente;**
- **i piani particolareggiati attuativi delle previsioni del PRG vigente,**
- **i POC stralcio con valore di PUA, nei casi in cui il PSC vigente, magari integrato dalle prescrizioni di RUE relative allo stesso ambito del TU, fornisca indicazioni specifiche sia di assetto territoriale dell'ambito in cui si inserisce l'area di intervento sia in merito alla disciplina urbanistica di dettaglio delle trasformazioni ammissibili.**

Non appaiono invece realizzabili gli interventi urbanistici, per i quali la pianificazione vigente (pur avendoli previsti in via di massima) non ne fornisca la necessaria regolamentazione, ed in particolare:

- nel caso in cui **il PSC rimandi al POC** la definizione della **disciplina urbanistica di dettaglio**, cioè dei parametri, degli indici, delle destinazioni d'uso ammissibili, ecc.;
- qualora **nella strumentazione urbanistica vigente manchi la necessaria definizione dell'assetto territoriale dell'ambito** nel quale il singolo lotto di intervento si inserisce, sia in termini di **disegno urbano complessivo** che di **definizione delle dotazioni territoriali e ecologico ambientali, delle infrastrutture per la mobilità, dei servizi pubblici, ecc.** cui è subordinata la realizzazione dell'intervento.

In tutte queste ipotesi, infatti, occorrerebbe integrare le attuali (scarne) previsioni urbanistiche, esplicando una attività pianificatoria discrezionale, che è preclusa dalla norma transitoria della L.R. n. 24/2017.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

firmata digitalmente

GS