



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

	TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	PG	/2021	/1178192
DEL	22	/12	/2021

Al Comune di xxxxxx
c.a. de xxxxxx
PEC: [xxxxxx](#)
e, p.c.
A xxxxxxxx
PEC: [xxxxxx](#)

Oggetto: Interventi di riuso e di rigenerazione urbana attuabili dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio della L.R. n. 24/2017

1. Viene richiesto parere in merito alla possibilità di attuare, anche successivamente alla scadenza (il 1° gennaio 2022) della prima fase del periodo transitorio stabilito dagli articoli 3 e 4 della L.R. n. 24 del 2017, interventi “di nuovo insediamento”, previsti in un ambito che il PSC inserisce all'interno del perimetro del TU. Secondo quanto specificato nella richiesta di parere, “il sub-ambito oggetto del quesito ... riguarda un'area totalmente libera, permeabile, non urbanizzata, di proprietà di un'azienda agricola che la lavora per tale uso”.

2. Per quanto qui interessa, occorre ricordare che l'articolo 4, comma 7, lettera a), della L.R. n. 24 del 2017 stabilisce che, anche dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio, i Comuni che non abbiano avviato l'iter approvativo del PUG possono continuare a dare attuazione agli interventi che presentino entrambe le seguenti caratteristiche:

- riguardino **aree collocate all'interno del territorio urbanizzato;**

- e presentino “*i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4,*” della medesima L.R. n. 24 ⁽¹⁾.

In generale, dal punto di vista metodologico, per individuare gli interventi che presentino entrambi questi requisiti, bisogna innanzitutto stabilire se occorra far riferimento ai principi ordinatori e alle disposizioni della L.R. n. 24/2017 e, di conseguenza reinquadrare e riquilibrare gli interventi alla luce degli stessi, ovvero se occorra attenersi alle previsioni dei piani vigenti in quanto tali.

Trattandosi della possibilità di dare attuazione ad una disposizione della nuova legge regionale sul governo del territorio e dunque ad una norma diretta a realizzare gli obiettivi generali e le politiche perseguite dalla stessa, si ritiene che **per verificare se, in concreto, gli interventi rientrino nei casi contemplati dall'art. 4, comma 7, lettera a), della L.R. n. 24/2017 occorre attenersi anche alle definizioni e ai requisiti e condizioni stabiliti dalla medesima legge regionale (e non quelli presenti nelle LL.RR. n. 20 del 2000 o n. 47 del 1978, come declinati dal singolo piano)**.

3. Muovendo dunque dai principi che informano la L.R. n. 24/2017, diventa decisivo considerare (indipendentemente da quanto previsto dal PSC-POC-RUE o dal PRG vigente):

- 1) se l'area interessata dall'intervento ricada **all'interno del TU, come definito dall'art. 32, commi 2 e 3, L.R. n. 24/2017,**
- 2) ovvero se debba essere considerata un'area esterna al TU (individuato con i medesimi criteri).

Più in dettaglio, seguendo la distinzione fondamentale operata dalla L.R. n. 24/2017, occorre verificare se si abbia riguardo ad interventi che interessino:

- a) **effettivamente tessuti urbani esistenti, lotti residui, aree interstiziali non edificate, ecc., seguendo l'elencazione di cui al comma 2 dell'art. 32,**
- b) **e non il territorio rurale** in senso stretto, comprensivo dell'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento (art. 32, comma 3, lett. a) e b);

⁽¹⁾ Per una ricognizione completa degli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio, previsto dagli articoli 3 e 4 della L.R. n. 24 del 2017 si veda l'atto di coordinamento tecnico approvato con delibera della Giunta regionale n. 1956 del 22 novembre 2021.

- c) e non le aree permeabili collocate all'interno del territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, come definite dall'art. 9, comma 1, lett. c), e art. 32 comma 3, lettera c).

Solo se presenta i requisiti e le condizioni di cui al punto 1) e alla lettera a) è sostenibile che l'intervento si qualifichi di riuso e di rigenerazione urbana e che, dunque, si possa continuare ad attuarlo dopo il 1° gennaio 2022.

4. Nel caso descritto nella richiesta di parere non ci sono dubbi che ricorra una ipotesi di cui alla precedente punto 2) lettera c) e, pertanto, che questi interventi non possano essere attuati dopo il 1° gennaio 2022.

A riprova di ciò basta considerare che il comma 1 dell'art. 35 qualifica espressamente gli interventi in detti ambiti come “nuove urbanizzazioni” (: “1. Le nuove urbanizzazioni sono attuabili, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato o nelle aree permeabili collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti...”).

L'edificazione di dette aree libere intercluse avrebbe potuto essere attuata nel corso del periodo transitorio di prossima conclusione (in quanto la legge non pone alcun limite alle previsioni di piano di cui può essere avviata l'attuazione in detta fase); ma non potendo essere considerata un intervento di riuso e di rigenerazione urbana non può essere attivata dopo il 1° gennaio 2022.

Anzi, la L.R. n. 24/2017 destina tali spazi permeabili liberi a “*dotazioni ecologiche e ambientali e al mantenimento dei cunei verdi tra territorio rurale e territorio urbanizzato*” e stabilisce che “*il PUG [possa] motivatamente considerare ammissibili interventi di trasformazione edilizia nel solo caso in cui accerti che nelle aree contigue siano presenti adeguate dotazioni ecologiche e ambientali*” (art. 9, comma 1, lettera c).

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo
firmato digitalmente