

Allegato A: Circolare illustrativa dell'articolo 44 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio).

### **Paragrafo primo**

**Precisazioni in ordine al termine “atto di governo del territorio” di cui all’articolo 44, comma 1, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme sul governo del territorio).**

A seguito all'entrata in vigore del titolo IV, capo III, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e del regolamento di attuazione del suddetto titolo IV approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n.5/R (Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III Il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1) si è riscontrata una situazione di incertezza in ordine all'interpretazione da attribuire all'articolo 44, comma 1 della suddetta legge recante la disciplina degli *“Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola”*.

Il suddetto articolo 44, comma 1 stabilisce:

*“Nelle zone, con esclusiva o prevalente funzione agricola, sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché, ove espressamente previsti dagli atti di governo del territorio dei comuni, in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica”*.

In base a quanto disposto dall'articolo 10 della l.r.1/2005, il regolamento urbanistico è un atto di governo del territorio.

Ai sensi dell'articolo 55, comma 2, lettera f) della l.r.1/2005, esso contiene la disciplina del territorio rurale di cui al Titolo IV Capo III.

In base al combinato disposto delle disposizioni sopra citate, per quanto concerne le zone agricole sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia ovvero ristrutturazione urbanistica solo qualora tali interventi siano previsti dal regolamento urbanistico che, in ogni caso, deve essere coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale.

La norma contempla in modo espresso il caso di un'amministrazione comunale che sia già dotata di piano strutturale approvato ed altresì di regolamento urbanistico.

Si pone il problema interpretativo, in relazione all'articolo 44 della l.r.1/2005, di stabilire quali interventi siano ammessi nel caso in cui un'amministrazione comunale non sia ancora dotata di piano strutturale approvato; ed altresì il caso di un'amministrazione comunale che abbia il piano strutturale approvato ma non abbia ancora il regolamento urbanistico.

Ci si chiede quali effetti possano riconoscersi anche agli strumenti urbanistici generali ancora in vigore (piani regolatori e programmi di fabbricazione).

Fermo restando che i vecchi strumenti urbanistici (piani regolatori e programmi di fabbricazione) continuano ad avere efficacia fino a quando non siano sostituiti dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico approvati - con le sole limitazioni di cui all'articolo 39 della l.r. 5/1995 valevoli per i comuni che si trovano in regime di salvaguardia - si rileva che già nella circolare

approvata con la deliberazione della Giunta regionale del 21 febbraio 2005, n.289 (Indicazioni per la prima applicazione delle disposizioni della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in ordine ai procedimenti comunali), fosse stata avallata l'interpretazione per cui il piano strutturale approvato costituisce idoneo parametro di valutazione in termini di sostenibilità degli interventi previsti dai vecchi strumenti urbanistici.

Tenuto conto di quanto sopra esposto e confermata la validità delle valutazioni effettuate con la circolare di cui alla deliberazione della Giunta regionale 289/2005, è da ritenere che, anche ai fini dell'applicazione dell'articolo 44 della legge regionale n. 1/2005, gli strumenti urbanistici comunali (piani regolatori ovvero programmi di fabbricazione) ancora in vigore possano svolgere il ruolo degli atti di governo del territorio qualora il comune sia già dotato di un piano strutturale approvato.

## **Paragrafo secondo**

### **Aspetti applicativi dell'articolo 44, comma 1, della l.r. 1/2005**

Secondo quanto stabilito dall'articolo 44, comma 1, della l.r. 1/2005, la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio in zona agricola a destinazione d'uso non agricola, deve essere prevista nell'atto di governo del territorio in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale.

Ai sensi dell'articolo 9, comma 2, della l.r. 1/2005, gli strumenti della pianificazione territoriale sono: il piano di indirizzo territoriale, il piano territoriale di coordinamento provinciale e il piano strutturale, pertanto la disciplina degli interventi di cui sopra deve risultare coerente con i contenuti degli strumenti della pianificazione suddetti.

In coerenza con quanto affermato al precedente paragrafo della presente circolare, i comuni ancora dotati di strumenti urbanistici generali (piano regolatore generale o programma di fabbricazione) o loro varianti, nell'applicazione dell'articolo 44 della l.r.1/2005:

a) se privi di piano strutturale approvato, si limitano alla sola categoria del restauro e risanamento conservativo come definita dall'articolo 79, comma 2, lettera c) della l.r. 1/2005;

b) se dotati di piano strutturale approvato, applicano la disciplina contenuta negli strumenti urbanistici vigenti, qualora la stessa preveda interventi ulteriori rispetto al restauro e risanamento conservativo ossia interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, in coerenza con i contenuti del piano strutturale.

In tale ipotesi si ritiene opportuno operare tramite una ricognizione complessiva delle disposizioni tenendo conto anche del piano di indirizzo territoriale e dei piani territoriali di coordinamento provinciali.

Restano ferme le limitazioni di cui all'articolo 39 della legge regionale n. 5/1995, mantenuto in vigore dall'articolo 200, lettera e) della l.r. n. 1/2005, per quei comuni che, pur avendo approvato il piano strutturale, si trovano in regime di salvaguardia.

I comuni dotati di regolamento urbanistico approvato prima dell'entrata in vigore del piano di indirizzo territoriale, applicano la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola a destinazione d'uso non agricola, ulteriori rispetto al restauro e risanamento conservativo. Anche in questa ipotesi si ritiene opportuno operare tramite una ricognizione complessiva delle

disposizioni tenendo conto del piano di indirizzo territoriale e dei piani territoriali di coordinamento provinciali che risultino adottati dopo l'entrata in vigore del piano di indirizzo.

### **Paragrafo terzo**

#### **Ambito di applicazione dell'articolo 44**

L'articolo 44, comma 2, recita:

*“Agli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, si applica la disciplina prevista dall'articolo 45, commi 1, 2, 3 e 4. Agli interventi di restauro e risanamento conservativo tale disciplina si applica una tantum.”*

Si ritiene che la disciplina di cui all'articolo 44, comma 1 della l.r.1/2005, si estenda anche agli interventi di cui all'articolo 44, comma 2 del medesimo articolo, che comportino mutamento della destinazione d'uso di edifici a destinazione agricola, sussistendo infatti, anche in questa ipotesi e anzi con maggiore evidenza, la finalità di tutela delle risorse del territorio rurale.

Pertanto le limitazioni di cui all'articolo 44, comma 1, come indicate ai paragrafi 1 e 2 della presente circolare, si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio a destinazione d'uso agricola allorché gli stessi comportino mutamento della suddetta destinazione.

In conclusione si rileva che l'articolo 44 indica le categorie di intervento applicabili in via generale agli immobili sia con destinazione d'uso non agricola sia con destinazione agricola.

Tali categorie di interventi sono comunque diverse da quelle di cui all'articolo 43 che non comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.

L'articolo 45, poi, indica esclusivamente gli adempimenti e gli obblighi che si accompagnano al mutamento della destinazione d'uso.