

Terni / Perugia, 03/06/2023

Spett.li **ASSEMBLEA  
LEGISLATIVA**

*Il Commissione Legislativa*

Al Presidente : Valerio Mancini

e-mail: [valerio.mancini@alumbria.it](mailto:valerio.mancini@alumbria.it)

e-mail: [comm2@alumbria.it](mailto:comm2@alumbria.it)

**GIUNTA REGIONALE**

Alla Presidente Dott.sa Donatella Tesei

[presidente@regione.umbria.it](mailto:presidente@regione.umbria.it)

All'Assessore Enrico Melasecche Germini

[enrico.melasecche@regione.umbria.it](mailto:enrico.melasecche@regione.umbria.it)

e p.c.

Direzione regionale Governo del territorio,  
ambiente e protezione civile.

Servizio Urbanistica, politiche della casa  
e rigenerazione urbana, tutela del paesaggio

Al Direttore

Ing. Stefano Nodessi Proietti

[snodessi@regione.umbria.it](mailto:snodessi@regione.umbria.it)

Al Dirigente

Ing. Paolo Gattini

e-mail : [pgattini@regione.umbria.it](mailto:pgattini@regione.umbria.it)

Nello spirito di collaborazione e condivisione che ha sempre contraddistinto la RPTU, richiamando quanto già espresso nel febbraio 2023, trasmettiamo in allegato le Ns note ed osservazioni al Regolamento recante “modificazioni e integrazioni al regolamento regionale 18 febbraio 2015 n. 2’ recentemente adottato con Del. GR 623 nella seduta del 15.06.2023.

Dobbiamo comunque preliminarmente, ma con chiarezza, evidenziare le nostre perplessità circa l’attuale urgenza di introdurre modifiche ed integrazioni sia al testo di legge sul Governo del Territorio (LR 01/2015) che alle Norme Regolamentari collegate (Reg. Reg. 02/2015), attività peraltro calendarizzate, dal momento che :

- è stato finalmente recentemente attivato (15 giugno 2023) un tavolo di confronto - da RPTU sempre auspicato - presso Villa Umbra, cui prendono parte la Regione dell’Umbria, il mondo professionale e gli Uffici tecnici Comunali, con la finalità di approfondire aspetti applicativi ed interpretativi puntuali delle norme in vigore per giungere all’elaborazione di un documento, di supporto per la politica e l’Ufficio Legislativo Regionale, utile a valutare possibili iniziative per la risoluzione di criticità e per garantire la, sempre auspicata, chiarezza e uniformità applicativa delle norme, almeno a livello regionale;

**CONSIGLIO DI COORDINAMENTO RPTU**

SEDE PRO.TEMPORE

C/O ORDINE ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TERNI

P.ZZA SAN GIOVANNI DECOLLATO, 1 – TEL. +39 0744 425708 / EMAIL: [ARCHITETTI@TERNI.ARCHIWORLD.IT](mailto:ARCHITETTI@TERNI.ARCHIWORLD.IT)

POSTA ELETTRONICA : [rptumbria@gmail.com](mailto:rptumbria@gmail.com), [info@rptumbria.it](mailto:info@rptumbria.it)

PEC : [info@pec.rptumbria.it](mailto:info@pec.rptumbria.it)

- le modifiche al Regolamento, applicativo della Legge, andrebbero coordinate anche con il regolamento Edilizio Unico ed il Glossario Unico Nazionale, e con il testo di legge Regionale 01/2015 una volta che questo sia stato armonizzato ed aggiornato alle norme sovraordinate di rango superiore (DPR 380/2001), variate in più punti anche in modo sostanziale a seguito delle conversioni in legge dei vari Decreti emanati negli ultimi due anni (Decreto Energia, Semplificazione, Sblocca cantieri, Aiuti, ecc...). Questo per giungere ad un quadro di riferimento chiaro e coerente.

Ma le maggiori perplessità sono legate al fatto che, come ben noto, nel mese di settembre prossimo il Governo, attraverso Legge-Delega, ha programmato l'emanazione del nuovo Testo Unico delle Costruzioni, già approvato dal Consiglio Superiore dei LPP, che andrà a sostituire (ed abrogare) il DPR 380/2001 insieme ad altre importanti norme di riferimento correlate (sulle distanze, sulle strutture, sulle definizioni, ecc...). Saranno sostanzialmente riscritti i principi fondamentali e le disposizioni generali relative ad attività edilizia, resistenza, stabilità e affidabilità delle costruzioni, sostenibilità ambientale delle costruzioni, accessibilità, visitabilità e adattabilità delle costruzioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche.

L'emanazione del nuovo Testo Unico delle Costruzioni - che comporterà un inevitabile aggiornamento delle attuali norme regionali - risolve e chiarisce tra l'altro i 'dubbi' sulla legittimità espressi dal precedente Governo sulla LR 16/2021, con la quale venne modificata la LR 01/2015. Non si capisce pertanto l'urgenza di prevedere una modifica oggi della Legge Regionale 01/2015 nell'attuale sua formulazione.

In coerenza con l'attuale formulazione della LR 01/2015 il nuovo testo unico andrà tra l'altro a chiarire alcuni aspetti riguardanti, ad esempio, lo stato legittimo dell'immobile (art. 6), le tolleranze costruttive ed il legittimo affidamento (art. 42), oltre a ri-definire i nuovi contenuti dei Regolamenti Edilizi comunali (art. 8), le distanze (art. 7), gli interventi urbanistico-edilizi (art. 11), gli interventi edilizi eseguiti prima del 1967 (art. 39), ....

Riteniamo quindi opportuno, piuttosto, proseguire nell'utile percorso di confronto recentemente avviato per garantire una - sempre più necessaria - attuazione omogenea delle normative regionali vigenti sul nostro territorio regionale, chiarendone i problemi interpretativi, rendendo coerente ed allineando il testo alle normative sovraordinate, anche in vista delle prossime modifiche sostanziali al quadro normativo nazionale.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Segretario RPT Umbria  
Massimiliano Fancello



Il Coordinatore RPT Umbria  
Livio Farina



All: C/s

**CONSIGLIO DI COORDINAMENTO RPTU**  
**SEDE PRO-TEMPORE**

C/O ORDINE ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TERNI  
P.ZZA SAN GIOVANNI DECOLLATO, 1 - TEL. +39 0744 425708 / EMAIL: ARCHITETTI@TERNI.ARCHIWORLD.IT  
POSTA ELETTRONICA : rptumbria@gmail.com, info@rptumbria.it  
PEC : info@pec.rptumbria.it

**Regolamento recante “modificazioni e integrazioni al regolamento regionale 18 febbraio 2015 n. 2’ recentemente adottato con Del. GR 623 nella seduta del 15.06.2023**

**Osservazioni**

**Art. 7 comma 2**

Si suggerisce, per maggiore chiarezza nell’enunciato, di sostituire le parole ‘**rampe esterne**’ con le sole parole ‘**le opere**’, evitando di specificare come previsto ‘*esterne*’ dal momento che nella prima parte dell’articolo è già ben chiarito cosa è escluso dalla misurazione dell’area di sedime.

**Art. 7 comma 3**

La modifica al comma 3, così come proposta, complica e rende per nulla chiara l’applicazione della norma oltre, inopportuno, andare a declinare il tipo di intervento (definito dal DPR 380/2001) differenziandolo (solo in Umbria) in funzione della zona urbanistica su cui si interviene.

In sostanza nelle zone agricole e negli ambiti definiti dall’art. 92 della RR 02/2015 (insediamenti esistenti di valore storico e culturale) la ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione sarebbe una cosa, negli altri ambiti un’altra.

Si propone di eliminare tali differenziazioni e specificazioni, che non riteniamo opportune, dal momento che, oltre a non dare garanzie in termini di risultati, portano complicazioni e difficoltà applicative.

Si evidenzia come la definizione di ristrutturazione del DPR 380/2001 art. 3 c. lett. ‘d’ (corrispondente a quella della LR 01/2015) riguardi interventi su un singoli ‘organismi edilizi’ e non preveda né consenta la delocalizzazione o lo spostamento dell’area di sedime (...) sono *“interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. (...) Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie (...)*”.

All’art. 7 comma 3 penultimo periodo si propone, infine, di eliminare le parole ‘*e le modifiche siano tali da garantire migliori soluzioni architettoniche, ambientali e paesaggistiche*’ in quanto tale locuzione, oltre che generica, introduce valutazioni non misurabili e soggettive.

**Art. 17 comma 1 lett. d**

La modifica, come proposta, riguarda solo interventi nelle zone agricole e, come formulata, non semplifica il conteggio della SUC nel caso, ad es. di nuove costruzioni o di edifici esistenti con corpi articolati in pianta su diversi livelli composti da parti interrato o seminterrate; come anche nel caso di singole costruzioni ad unico piano seminterrato. Quanto sopra si complica nel caso di interventi per edifici con destinazioni produttive agricole specialistiche (es. cantine enologiche, ecc..).

**CONSIGLIO DI COORDINAMENTO RPTU**

**SEDE PRO-TEMPORE**

C/O ORDINE ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TERNI

P.ZZA SAN GIOVANNI DECOLLATO, 1 – TEL. +39 0744 425708 / EMAIL: ARCHITETTI@TERNI.ARCHIWORLD.IT

POSTA ELETTRONICA : rptumbria@gmail.com, info@rptumbria.it

PEC : info@pec.rptumbria.it

Le porzioni interratae o seminterrate eccedenti, in tutto o in parte quelli dei piani soprastanti, come anche gli edifici alti un piano seminterrati, sono quindi calcolate con SUC al 100% in base alla modifica proposta.

Se l'attuale norma è – oggettivamente – controversa per un verso, la modifica proposta rischia di esserlo per un altro.

Senza entrare nel merito delle decisioni a riguardo, si propone di semplificare la modifica all'enunciato, mantenendo la sostanza della modifica proposta, come segue :

*~~“d) per gli interventi da effettuare nelle zone agricole la superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto al piano naturale di campagna ante operam. Ai fini del computo di cui sopra il piano completamente interrato deve comunque far parte di edifici costituiti da uno o più piani fuori terra e la sua superficie planimetrica non deve eccedere quella del piano sovrastante. La superficie del piano completamente interrato che ecceda quella del piano sovrastante deve essere computata per intero e, nel caso di realizzazione del solo piano completamente interrato, si computa la sua intera superficie utile coperta.~~*

**Non costituisce superficie utile coperta, nel caso di edifici costituiti da più piani, la sola superficie di piani completamente interrati e limitatamente alle porzioni contenute nella sagoma dei piani sovrastanti fuori terra.**

*Non costituisce superficie utile coperta la realizzazione, per la durata dell'attività zootecnica, (...)*

Si suggerisce in ogni caso una opportuna riflessione a riguardo, sulla base anche di specifiche esigenze che possano riguardare gli edifici produttivi agricoli.

#### **Art. 17 comma 3 lett. b punto 1**

Si propone di stralciare, dal primo periodo, la specifica **'disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud ovest.'** dal momento che il comma 7 del Regolamento già indica le condizioni e valutazioni tecniche necessarie a 'giustificare' l'installazione di una veranda o serra solare in funzione del possibile orientamento.

Quanto sopra anche perché termini come **'preferibilmente'** non dovrebbero comparire sui testi normativi, ingenerando complicazioni applicative e dando adito solo a valutazioni soggettive.

#### **Art. 21 comma 3 lett. o**

#### **Art. 21 comma 4 lett. i**

Non si comprende la *ratio* per l'esclusione delle sole 'piscine' dagli interventi pertinenziali soggetti ad 'edilizia libera', dal momento che tra gli *impianti sportivi e ricreativi fino a 400 mq* rientrano varie tipologie di analogo – se non maggiore – impatto (campi da tennis, da padel, ecc.), richiedenti comunque deposito strutturale, significativi movimenti terra, utilizzo di materiali particolari, oppure richiedenti autorizzazione paesaggistica in caso di intervento in zona vincolata dal Dlgs 42/2004, ecc.

Servirebbe piuttosto meglio specificare nel regolamento che cosa si intenda per '400 mq di occupazione di suolo' .... La tematica, come già evidenziato, richiede un necessario approfondimento.

**CONSIGLIO DI COORDINAMENTO RPTU**

**SEDE PRO-TEMPORE**

C/O ORDINE ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TERNI

P.ZZA SAN GIOVANNI DECOLLATO, 1 – TEL. +39 0744 425708 / EMAIL: ARCHITETTI@TERNI.ARCHIWORLD.IT

POSTA ELETTRONICA : rptumbria@gmail.com, info@rptumbria.it

PEC : info@pec.rptumbria.it

Si propone per tale motivo stralcio della modifica proposta.

**Art. 21 comma 5**

La modifica normativa, come proposta, si applica a tutti gli insediamenti esistenti classificati in base all'art. 92 (centri storici), indipendentemente dalla presenza o meno effettiva di vincoli paesaggistici specifici.

Le prescrizioni sul tipo di impianto introdotte nel regolamento non sono specifiche né tantomeno esaustive, né garantiscono il parere positivo all'istallazione, che ovviamente dovrà essere valutato caso per caso essendo, tra l'altro necessaria, negli ambiti vincolati, l'autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla competente Soprintendenza. Per quanto sopra si suggerisce di stralciare l'intero penultimo periodo della proposta di modifica nella parte in cui precisa : *“Gli stessi impianti dovranno essere architettonicamente integrati, disposti in maniera ordinata e regolare, e di colorazione simile al manto di copertura.”*

Quanto sopra anche perché, la suddetta locuzione è del tutto generica, non tiene conto delle specificità e singolarità dei delle possibilità di intervento, ingenerando confusione e dando adito sempre a valutazioni soggettive.

**Art. 21 comma 6 bis**

Si propone di stralciare la modifica come proposta in quanto la modalità esecutiva specificata per le recinzioni di cui all'art. 89 comma 2 del TU in zona agricola appare eccessivamente limitante, oltretutto non esaustiva di tutte le possibili esigenze. Precisare nel regolamento materiali, modalità esecutive, altezza, tipologia e colore di fatto ingenera problematiche e rischia di dare adito a conteziosi non necessari.

**Art. 23 (distanze tra fabbricati)**

**Art. 24 (distanze dai confini)**

**Art. 25 (distanze dalle strade)**

Il tema delle distanze, in particolare tra gli edifici (le costruzioni) e delle possibilità di deroga / regolamentazione delle stesse assegnate alla Regione richiede un opportuno ed attento approfondimento, anche alla luce di quanto specificamente dettato dal DPR 380/01 l'articolo 2-bis titolato appunto “Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati” che definisce il campo di operatività della Regione in tale materia.

Le attuali norme regionali sulle distanze, tra l'altro, presentano alcuni elementi in contrasto con diverse pronunce giurisprudenziali proprio in materia di distanze.

Si propone, pertanto, al momento di non introdurre modifiche alle norme vigenti, in attesa anche della prossima emanazione del nuovo ‘Testo Unico delle Costruzioni’ che regolerà in maniera nuova l'intero argomento.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o informazione.

**CONSIGLIO DI COORDINAMENTO RPTU**

**SEDE PRO-TEMPORE**

C/O ORDINE ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TERNI

P.ZZA SAN GIOVANNI DECOLLATO, 1 – TEL. +39 0744 425708 / EMAIL: ARCHITETTI@TERNI.ARCHIWORLD.IT

POSTA ELETTRONICA : rptumbria@gmail.com, info@rptumbria.it

PEC : info@pec.rptumbria.it