



Prot. n. 34733
Class. 009-7-72/1

Pesaro, 16 maggio 2007

AI COMUNE DI COLBORDOLO

e, p.c.

Al Dirigente del Servizio 4.1
Urbanistica-Pianificazione Territoriale
Arch. Maurizio Bartoli
Sede

Alla Regione Marche
Servizio Legislativo
Via Gentile da Fabriano
ANCONA

Alla Regione Marche
Servizio Urbanistica e Cartografia
Via Palestro, 19
ANCONA

Alle Province di
ANCONA
ASCOLI PICENO
MACERATA

OGGETTO: Comune di Colbordolo.
Parere in merito all'applicazione dell'art.6 della L.R.13/1990 in zona sottoposta a tutela integrale.

Con riferimento al quesito posto da codesto Comune a questo Servizio con l'allegata nota prot. n.6927 del 14 ottobre 2006, si premette quanto segue:

- questo Servizio, come risaputo, rilascia pareri alle Amministrazioni Comunali, nell'esercizio delle funzioni di assistenza tecnica-amministrativa agli enti locali che l'art.19 comma 1 lett. 1) del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 riconosce di spettanza provinciale;
- al contempo nell'esercizio di tale funzione di consulenza, questo Servizio affronta solo questioni di ordine interpretativo limitandosi a fornire orientamenti ad ausilio delle amministrazioni comunali, senza potersi in alcun modo sostituire, ovviamente, alle decisioni provvedimenti di merito che rientrano nella piena competenza delle medesime amministrazioni locali;



- i quesiti posti da Codesto Comune, fanno in realtà specifico riferimento ad una pratica edilizia che si innesta su un precedente procedimento di vigilanza urbanistico-edilizia aperto anche presso la scrivente amministrazione e che involge le competenze del Servizio Urbanistica che legge per conoscenza;
- questo Servizio, pertanto, si limiterà ad affrontare le sole questioni di ordine generale che, al di là della specificità del caso concreto, riguardano l'interpretazione di alcune norme, sia dello strumento urbanistico generale in rapporto alle nta del PPAR, sia della L.R.13/1990, lasciando invece le valutazioni di merito alla competenza degli organi comunali ed eventualmente degli uffici del Servizio Urbanistica che legge per conoscenza con riguardo alle attribuzioni del medesimo in materia di controllo sugli atti edilizi assunti dalle amministrazioni Comunali.

Tanto premesso con riguardo al quesito n.1 si rileva quanto segue:

- a) le disposizioni di tutela dettate dall'art.4.3 delle nta del PRG per le aree sottoposte a tutela integrale, vanno integrate con le disposizioni del PPAR (strumento regionale di pianificazione paesaggistica in relazione di sovraordinazione gerarchica rispetto ai piani urbanistici locali) che, all'art.60 delle relative nta, individuano aree o particolari tipologie di interventi relativamente ai quali non trovano applicazione le prescrizioni di base del medesimo piano paesaggistico. Tali norme di esenzione contenute nel PPAR sono per altro espressamente richiamate e recepite dal vigente PRG di Codesto Comune, all'art.4.6 delle nta, con una dizione che, ad avviso dello scrivente, non lascia dubbi sulla loro integrale e piena applicabilità a tutte le aree sottoposte a regime di tutela integrale come individuate dal medesimo PRG in adeguamento al piano paesistico regionale; questo, infatti, risulta il tenore della richiamata disposizione del PRG (la sottolineatura è nostra): *“Il P.R.G. individua, delimitandole cartograficamente nelle Tavv. del Progetto delle Tutele (Pt), le aree esenti da vincoli e tutele, ai sensi dell'art.60 delle N.T.A. del P.P.A.R.. – Le esenzioni di cui all'art.60 delle NTA del PPAR continuano comunque ad essere vigenti, essendo il citato art.60 integralmente richiamato nelle presenti N.T.A. e pertanto parte integrante delle stesse”*.
- b) Ne consegue, quanto agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti in ambito di tutela integrale, che sono da ritenere ammissibili sia gli interventi di manutenzione e risanamento conservativo, sia, in base all'art.60, punto 6) delle nta del PPAR, gli



“interventi di ristrutturazione edilizia ... e di consolidamento statico che non alterino la sagoma ed il volume degli edifici”.

In ordine ai quesiti n.2 e n.4 si osserva che la L.R.13/1990, ed in particolare l'art.6, consente di recuperare, mediante ristrutturazione edilizia, il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, attribuendo destinazione d'uso abitativo a manufatti rurali aventi carattere di annesso o accessorio agricolo, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- i) che tale variazione d'uso non sia espressamente vietata o limitata da specifiche norme dei piani urbanistici comunali (art.6, comma 3);
- ii) che gli edifici rurali, inclusi ovviamente in essi gli annessi e accessori agricoli, non siano più utilizzati per la conduzione del fondo (art.6, comma 3);
- iii) che l'intervento edilizio di ristrutturazione avvenga *“senza alcun aumento di volumetria”* (art.6, comma 1);
- iv) che qualora l'edificio oggetto di ristrutturazione abbia una volumetria eccedente i 1.000 mc fuori terra, l'intervento avvenga senza previa demolizione totale (art.6, comma 2) (sul punto cfr. anche TAR Marche 4 ottobre 2002, n.1124); con riferimento al quesito di cui al n.4 è dunque questo l'unico limite dimensionale rispetto al recupero con cambio di destinazione d'uso di edifici rurali, rinvenibile nella L.R.13/1990, fatte ovviamente salve, ai sensi dell'art.1, comma 3, eventuali specifiche e più restrittive norme urbanistiche comunali;
- v) che gli interventi di ristrutturazione e le sistemazioni esterne siano *“comunque ... eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale”*, secondo un'apposita normativa approvata a tal fine dalle amministrazioni comunali (art.7);
- vi) che il fabbricato non rientri nell'elenco di cui all'art.15, comma 2 della L.R.13/1990 degli edifici che rivestono valore storico ed architettonico, poiché in tal caso l'unico intervento consentito è il restauro conservativo (cfr. comma 3) che a sua volta può essere accompagnato da variazioni di destinazioni d'uso dell'immobile purché compatibili, ai sensi dell'art.3, comma 1, lett.c) T.U. Edilizia, con gli elementi tipologici, formali e strutturali del medesimo organismo edilizio;
- vii) che l'accessorio non sia gravato da un vincolo di destinazione al servizio dell'attività agricola costituito ai sensi dell'art.14, comma 3 della L.R.13/1990;



viii) che l'assenso edilizio all'intervento di recupero strutturale e funzionale del manufatto, sia concesso *“previo accertamento dell'esistenza delle infrastrutture sufficienti, per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o, infine, dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente ...”* all'intervento edilizio (art.13, comma 3 L.R.13/1990).

Quanto infine al quesito n.3, lo stesso non risponde ai requisiti di cui in premessa, in quanto implica un giudizio di merito sulle caratteristiche e modalità del progettato intervento che non competono a questo servizio ma rientrano nelle valutazioni tecnico-discrezionali dei competenti organi dell'amministrazione comunale, fatti salvi gli eventuali rilievi del Servizio Urbanistica dello scrivente ente a cui competono, ai sensi dell'art.3, comma 1, lett.g) ed h) della L.R.34/1992, le funzioni di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sui provvedimenti edilizi rilasciati dai Comuni. In questa sede ci si limita pertanto solo ad osservare come il progetto di recupero ambientale dell'annesso agricolo già concessionato in sanatoria, sia da ritenere, secondo quanto prescritto dall'art.4.3. delle nta del PRG, finalizzato *“alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico-culturale o delle risorse paesistico-ambientali ricadenti negli ambiti di tutela integrale”* (il sottolineato è nostro).

Il Dirigente Del Servizio
Affari Istituzionali, Generali, Giuridici e Legislativi
Dott. Andrea Pacchiarotti