



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale
Governo del Territorio

A Direttore

Alle Amministrazioni Comunali

p.c.

all'Assessore al Governo del Territorio

arch. Bruno Discepolo

Oggetto: Disposizioni applicative in ambito di L.R. 13 del 2022 - articoli 3 e 4.

Si dà seguito alle diverse richieste di chiarimenti da parte di Amministrazioni Comunali, relative all'applicazione della legge regionale in oggetto, con particolare riferimento:

- All'articolo 3 (La rigenerazione urbana nella pianificazione urbanistica), con riguardo alla compatibilità di tale applicazione normativa con la vigente pianificazione urbanistica, ovvero se il richiamato adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti previsto al comma 2 dell'articolo 3, determini viceversa una variazione urbanistica ed una conseguente procedura di variante urbanistica;
- All'articolo 4 (Interventi edilizi di rigenerazione urbana), con riguardo ai termini temporali che consentono l'applicazione ed il perseguimento di tali fattispecie, nonché ai casi di esclusione dall'applicazione dello stesso.

Per dare risposta ai quesiti sollevati, anche al fine di determinare un univoco indirizzo applicativo della normativa stessa, nelle more della pur prevista presa d'atto a regime di tali disposizioni all'interno della ordinaria pianificazione comunale, si rappresenta che:

- a) L'attuazione della promozione di processi di rigenerazione territoriale e urbana di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 13/2022, che di fatto ha modificato gli articoli 23, 26 e 31 della legge regionale n. 16/2004, rivolti al contenimento dell'espansione urbana e al rinnovamento del patrimonio urbanistico e edilizio esistente, fondati sulla premialità e l'incentivazione urbanistica, si basa sul presupposto della sussistenza di una previsione pregressa rispetto alla quale è stabilito l'incentivo.

La ratio della norma è quella di favorire la rigenerazione attraverso premialità che non determinano variazione urbanistica, come d'altronde è desumibile dalla lettura incrociata

dell'articolo 23 comma 9 quinquies della L.R. n. 16/2004 (così come modificato dall'art. 3 comma 1 lett. a della legge in oggetto), che pone in capo all'Amministrazione Comunale già in sede di formazione e redazione del Piano strutturale l'individuazione di aree escluse dagli incentivi, in tal modo implicitamente consentendola sugli altri edifici, con l'articolo 26 comma 3 della L.R. n. 16/2004 (così come modificato dall'art. 3 comma 1 lettera c della legge in oggetto), laddove si specifica che, ferma restando la espressa volontà dell'Amministrazione Comunale, gli interventi di rigenerazione urbana non comportano variante al piano urbanistico comunale.

Tale considerazione viene confortata dall'articolo 3 comma 2 della legge in oggetto che espressamente dispone al 31 dicembre 2023 l'adeguamento degli strumenti urbanistici alle disposizioni dello stesso articolo, stabilendo di fatto che il procedimento da incardinare in seno al Regolamento Regionale n. 5 del 2011 non è la variante urbanistica ma quello di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 6 (adeguamento dei piani).

Va in ogni caso precisato che lo strumento urbanistico per cui è consentito l'adeguamento ai sensi dell'articolo 3 comma 2 coincide in ambito comunale con il Piano urbanistico comunale (PUC), attesi i riferimenti al "Piano strutturale" di cui al richiamato comma 9 quinquies dell'art. 23 della L.R. n. 16/2004 (così come modificato dall'art. 3 comma 1 lett. a della legge in oggetto), e alla pianificazione urbanistica di cui al citato articolo 22 della stessa L.R. n. 16/04 (strumenti urbanistici comunali).

- b) L'articolo 4 della Legge regionale n. 13/2022 (Interventi edilizi di rigenerazione) al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle disposizioni di cui all'articolo 3, e comunque non oltre il 30 giugno 2023, consente gli interventi di riqualificazione, recupero, adeguamento e miglioramento indicati ai punti a), b), c) e d).

Con riguardo alle diversificate fattispecie, appare adeguato ritenere, che tali interventi siano consentiti a tale data e quindi ammissibili per tutte quelle istanze presentate entro la data del 30 giugno 2023 e valutate, anche successivamente, quali accoglibili con riguardo alla norma in questione.

Ciò anche sul presupposto di un principio di ragionevolezza applicativa del termine temporale, che è stato stabilito e ridotto con le modifiche intervenute dalla L.R. n. 18 del 29 dicembre 2022, e che non potrebbe diversamente riferirsi alla sussistenza del rilascio di un titolo abilitativo, talvolta convenzionato e frutto di concertazione pubblico-privata e partecipazione, ovvero dell'inizio delle attività realizzative dell'intervento complesso di rigenerazione, soprattutto alla luce delle tempistiche previste dalla legislazione vigente in materia di edilizia e sportello unico.

- c) In merito al caso di esclusione di cui alla lettera j) del comma 6 dell'art. 4 della legge regionale n. 13/2022 che è rivolto specificatamente agli “... *edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica* ...” si ritiene che, il pregresso cambiamento di destinazione d'uso di un immobile previsto in deroga da specifica normativa nazionale e/o regionale, laddove consentito in alternativa all'incremento volumetrico, come peraltro disposto dalla L.R. n.19/2009, sia di fatto assimilabile ad una premialità di natura edilizia volumetrica ed escluda conseguentemente l'applicazione dell'ampliamento volumetrico previsto dalla L.R. n. 13/2022.

Arch. Alberto Romeo Gentile