

R.P.T. - RETE PROFESSIONI TECNICHE DELLA PROVINCIA B.A.T.

Alla c.a. del dirigente arch. Pasquale Antonio CASIERI

Settore Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Controllo Del Territorio

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale Ed Attuativa, Rigenerazione Urbana

Servizio Edilizia privata, Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale (SUE), Edilizia produttiva

del Comune di ANDRIA

PEC: pianificazionestrategica@cert.comune.andria.bt.it

sportellounicoedilizia@cert.comune.andria.bt.it

OGGETTO: Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25/07/2025: *“L.R. 19 dicembre 2023, n. 36 “Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse”. Art. 4 - Delibera attuativa ai sensi dell’articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio)”*. ADOZIONE

OSSERVAZIONI TECNICO – GIURIDICHE PRODOTTE DALLE RETE DELLE PROFESSIONI TECNICHE DELLA PROVINCIA B.A.T.

Premessa

Gli Ordini professionali e collegio provinciali, a seguito della pubblicazione e del deposito ai sensi dell’art. 11 della L.R. 20/2001 del 1° settembre 2025 della delibera di consiglio comunale n. 81 nella seduta del 25 luglio 2025 avente per oggetto: *“L.R. 19 dicembre 2023, n. 36 “Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse”. Art. 4 - Delibera attuativa ai sensi dell’articolo 12, comma 3, lettera e), della legge regionale 27 luglio 2001, n. 20 (Norme generali di governo e uso del territorio)”*, ha raccolto tramite le proprie segreterie le osservazioni dei professionisti del settore — architetti, geometri e ingegneri.

Le osservazioni riportate nel seguito si pongono come contributo tecnico e propositivo, nell’intento di collaborare con l’Amministrazione Comunale per definire strumenti urbanistici più efficaci, attenti al contesto e capaci di guidare lo sviluppo della città con equilibrio e lungimiranza.

Il confronto nasce dalla consapevolezza dell'importanza che la pianificazione urbanistica riveste nella costruzione di una città più equilibrata, sostenibile e inclusiva. Pianificare significa guardare al futuro del territorio, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei cittadini e di valorizzare l'identità storica, culturale e architettonica del tessuto urbano.

In tale ottica, le osservazioni emerse pongono particolare attenzione alla necessità di tutelare il patrimonio architettonico di pregio, elemento fondante dell'identità cittadina, e al tempo stesso promuovere interventi di riqualificazione che eliminino i detrattori di bellezza e degrado, senza ulteriore consumo di suolo.

La rigenerazione urbana non può prescindere da una visione che integri esigenze ambientali, sociali e culturali. Riqualificare significa infatti non solo recuperare il costruito, ma anche favorire processi di rigenerazione sociale e culturale, incentivando il senso di appartenenza e la coesione della comunità.

Nel seguito si riportano le seguenti osservazioni fornite dai colleghi:

Osservazione n. 1: circa l'esclusione delle zone territoriali omogenee B3 di recupero

Dallo studio della documentazione prodotta si evince che la perimetrazione è stata limitata escludendo le zone territoriali omogenee B3 di recupero dagli ambiti di intervento.

Sebbene sia condivisibile evitare l'inserimento di ulteriore volumetria premiale in zone ad alto tasso di abusivismo determinatosi prima degli anni 80, la regolarizzazione nella maggior parte dei casi attraverso il ricorso alle tre leggi straordinarie del Condono Edilizio, ha determinato un tessuto urbano frastagliato, a macchie di leopardo, che in molti casi impedisce una pianificazione di secondo livello attraverso piani di recupero che in molti casi non è possibile programmare, per la difficoltà di prevedere standard urbanistici che abbiano un'effettiva utilità.

Pertanto, si rischia di danneggiare quei proprietari di suoli liberi che nel rispetto della legge, non hanno provveduto spontaneamente a realizzare edilizia abusiva, ma che nell'impossibilità di poter pianificare un piano di recupero, si vedono vanificare qualsiasi residua potenzialità edificatoria.

Si ritiene che tali aree abbiano più di tutte la necessità di una rigenerazione urbana, nel rispetto dei principi della legge regionale. Pertanto, si propone di consentire l'utilizzo dei suoli liberi come "aree di atterraggio" per gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dalla stessa legge.

Osservazione n. 2: Delocalizzazione

Il punto 9 del deliberato consente *"in tutte le zone omogenee "B" (B1-2, B3-4-5), "C" e "C1Pdf, C2Pdf, C3Pdf" (con esclusione delle aree interessate dai piani ex lege 167), interventi di*

*ristrutturazione urbanistica che prevedano la delocalizzazione dei volumi derivanti dalla demolizione e ricostruzione con l'applicazione della premialità volumetrica sino al 35% di edifici esistenti, legittimi o legittimati (con esclusione degli edifici che hanno usufruito di condoni edilizi - rif. FAQ ottobre 2024 della Regione Puglia) posti nelle aree tutelate, previsti nell'articolo 5, comma l, lettere g), h), i), j), k) ed l), aventi qualsiasi destinazione d'uso, da destinare alla residenza e agli usi strettamente connessi con la residenza, che non comportano mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante oppure ai medesimi usi preesistenti se conformi alla destinazione urbanistica dell'area di ricollocamento, con la possibilità di derogare all'indice di edificabilità della zona di ricollocazione, **attraverso le modalità previste dall'art. 14 del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.,**" ... omissis ...*

La legge regionale n. 36 del 19 dicembre 2023 e ss.mm.ii., in più passaggi, richiama il ricorso al procedimento nelle forme previste dall'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, ovvero al permesso di costruire convenzionato, e non al procedimento di cui al "permesso di costruire in deroga" ai sensi dell'art. 14.

La differenza è sostanziale: nel primo caso si può ricorrere alla deliberazione della Giunta Comunale, nel secondo si dovrà ricorrere alla massima assise del Consiglio Comunale.

A parere degli scriventi ciò non rispetta il principio del divieto di aggravare il procedimento amministrativo.

L'articolo 1, comma 2, della legge 241/1990, infatti, riporta che la *"pubblica amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria"*.

Si chiede, di modificare la modalità di attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dalla legge regionale, con il ricorso al permesso di costruire convenzionato.

Osservazione n. 3: Edifici Legittimati oggetto di Condono Edilizio

Nella Deliberazione di Consiglio Comunale, richiamando le FAQ regionali aggiornate al 7 ottobre 2024, in particolare la risposta al quesito Q1.1 che si riporta integralmente insieme al quesito stesso:

Q1.1: Si può consentire il bonus volumetrico in zona C su immobili esistenti dotati di titolo abilitativo in sanatoria (condono) e nella quale zona allo stato attuale non è stato redatto alcun PUE del PUG?

R1.1: In coerenza con il principio in virtù del quale *"gli abusi edilizi, benché oggetto di sanatoria, non sono mai computabili ai fini di ottenere premialità edilizie su quei volumi"* (sentenza Corte Costituzionale n. 90/2023), l'art. 5, co. 1, lett. a) prevede espressamente che sono esclusi dall'applicazione della legge - quindi dalla possibilità di fruire degli incentivi volumetrici di cui all'art. 2 - *"gli edifici illegittimamente"*

realizzati, anche parzialmente, ad eccezione di quelli per i quali è rilasciato titolo edilizio in sanatoria”, ovvero di quegli immobili per i quali sia stata concessa la sanatoria in via ordinaria;

vengono esclusi gli edifici condonati dall’applicazione della LR 36/2023.

Si osserva sul fatto che il passaggio della sentenza della Corte Costituzionale n. 90/2023 ammonisce soltanto sulla possibilità di concedere ulteriore premialità volumetrica agli interventi che riguardano gli edifici esistenti legittimati da condono edilizio.

Invece, si ritiene che la L.R. 36/2023 si possa applicare in tutti gli ambiti previsti nelle zone B e C dall’assise comunale, anche senza premialità volumetrica, secondo i principi di rigenerazione urbana dettati dall’art. 1.

L’oggetto della legge regionale è la **“Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell’articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380” anche in assenza degli incentivi di cui all’articolo 2**, così come riportato all’art. 3 comma 1.

Pertanto, si consiglia di chiarire sulla possibilità di applicare la legge regionale per interventi edilizi di ristrutturazione edilizia e urbanistica anche per gli edifici legittimati da Condono Edilizio, in assenza di premialità volumetrica, ma concedendo la possibilità del ricorso alle altre deroghe previste dalla delibera di consiglio comunale, anche per quanto riguarda la possibilità del mutamento di destinazione d’uso del 100% della volumetria esistente, in zona B e C.

Confidando in una attenta valutazione delle Osservazioni poste, restiamo in attesa di un gradito riscontro. Cordiali saluti.

Il Presidente Ordine degli Architetti P.P. e C. della Provincia BAT

Arch. Andrea ROSELLI



Il Presidente Ordine degli Ingegneri della Provincia BAT

Ing. Antonia CASCELLA



Il Presidente Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia BAT

Geom. Saverio BINETTI

