

PARERE LEGALE

OGGETTO: SCIA per cambio d'uso da rurale a residenziale. [REDACTED]

È stato chiesto un parere legale avente ad oggetto la domanda presentata in data

[REDACTED], tendente ad ottenere il seguente titolo edilizio: SCIA (P.E. [REDACTED]) per cambio uso da rurale a residenziale relativi all'immobile ubicato in [REDACTED].

In seguito alla presentazione della SCIA per cambio d'uso da rurale a residenziale, la stessa è stata oggetto di diniego in quanto le opere sopra descritte sono state ritenute non eseguibili dato che nella zona oggetto di intervento TR.A8 "Versanti agricoli terrazzati" (art. 56 delle NTA del Piano Operativo) è prevista in modalità diretta la ristrutturazione edilizia ricostruttiva e non si menziona la ristrutturazione edilizia conservativa.

Successivamente al diniego è stato ricevuto da parte del tecnico della proprietà, richiesta di riesame della pratica alla quale veniva allegato parere legale dello [REDACTED] redatto in data 08/08/2022, relativamente "all'interpretazione normativa del combinato disposto di cui agli art. 48 comma 3 e 56 comma 4.1 delle N.T.A. del Piano Operativo del Comune di Arezzo al fine di valutare la possibilità o meno di poter attuare sui versanti agricoli terrazzati (TR.A8) un intervento di ristrutturazione edilizia conservativa con cambio di destinazione d'uso".

Nella fattispecie in oggetto vengono in rilievo due norme delle NTA del PO:

- l'art. 48 che stabilisce la disciplina generale per le "aree agricole e forestali", che fra gli interventi consentiti in tutte le aree prevede *"la ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento o cambio di destinazione d'uso"*;
- l'art. 56 che disciplina le aree denominate "Versanti agricoli terrazzati", che consente solo in tali aree la *"ristrutturazione edilizia ricostruttiva"*.

La disciplina delle "aree agricole e forestali" è contenuta in via generale nell'art. 48 e, in relazione alle singole sottozone da TR.A1 a TR.A8, dagli articoli da 49 a 56.

L'art. 48 prevede, al comma 3, gli interventi edilizi ammessi in tutte le sottozone e poi i singoli articoli successivi stabiliscono quali ulteriori interventi si possano realizzare nelle singole sottozone.

L'art. 48 ammette in via generale l'esecuzione dei seguenti interventi:

- Manutenzione straordinaria, non comportante frazionamento delle unità immobiliari

- Restauro e risanamento conservativo, non comportante frazionamento delle unità immobiliari o cambio di destinazione d'uso
- Ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento o cambio di destinazione d'uso;
- Demolizione di edifici o manufatti senza ricostruzione
- Adegamenti manufatti necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

A parte gli ultimi due casi, pertanto, in via generale non sono ammessi interventi superiori alla ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

I successivi articoli da 49 a 56 contengono discipline differenziate a seconda delle zone.

Gli articoli 49, 50, 52, 53 e 55 prevedono rispettivamente per le zone TR.A1, TR.A2, TR.A4, TR.A5 e TR.A7 una disciplina simile che tra l'altro ammette:

- addizioni volumetriche seppur con limitazioni;
- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi di sostituzione edilizia.

Gli articoli 51 e 54 invece non consentono rispettivamente per le zone TR.A3 e TR.A6 alcuna ulteriore tipologia di intervento edilizio rispetto a quelli previsti in generale dall'art. 48.

In mezzo a queste due discipline sta l'art. 56, avente ad oggetto le TR.A8 Versanti agricoli terrazzati, che ammette:

- addizioni volumetriche seppur con limitazioni;
- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Pertanto nelle aree denominate "Versanti agricoli terrazzati", si possano realizzare sia gli interventi previsti in via generale dall'art. 48 sia quelli stabiliti in particolare dall'art. 56.

Ne consegue che in tali aree si possano eseguire interventi edilizi dalla manutenzione ordinaria alla "ristrutturazione edilizia ricostruttiva".

Sorge il problema del cambio di destinazione d'uso che l'art. 56 non vieta espressamente. Risulta che l'ufficio, nelle FAQ alle quali ha già risposto pubblicamente, ha già ammesso per tali aree il cambio di destinazione d'uso, laddove non espressamente vietato dalla norma di zona.

Pertanto nei "Versanti agricoli terrazzati" sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" con cambio di destinazione d'uso, e quindi anche tutti gli interventi inferiori

a questa, ivi compresa la “ristrutturazione edilizia conservativa” con cambio di destinazione d’uso.

Arezzo, lì 16 gennaio 2023

Avv. Stefano Pasquini

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefano Pasquini', with a long horizontal flourish extending to the right.