

Arch. T018 Pos _____ Tav _____

SPETT.LE COMUNE DI NORCIA
SETTORE "D" Ufficio pianificazione territoriale –
Beni ambientali e paesaggio – Ufficio urbanistica
e ricostruzione privata – Ufficio edilizia privata –
Sportello unico attività produttive
Vicolo dell'Oca
06046 NORCIA (PG)
comune.norcia@postacert.umbria.it

GENT.MO UFFICIO SPECIALE PER LA
RICOSTRUZIONE DELLA REGIONE UMBRIA
Via Romana Vecchia snc
06034 FOLIGNO (PG)
Ufficiospecialericostruzione@pec.regione.umbria.it

OGGETTO: Pratica n. 20.80/2026/SRP/2363 – Istanza di concessione contributiva n. 12772 del
06/05/2026 – Riscontro alla nota istruttoria del Comune di Norcia prot.
n. 12486 del 04/06/2026 – Produzione delle integrazioni documentali
richieste – Osservazioni e contestazioni sulle richieste istruttorie
ritenute non conformi al quadro normativo vigente – Istanza di
definizione preliminare delle questioni pregiudiziali.
10001/2026
RIF. PRAT. COMUNALE:
LOCALITÀ: Comune di Norcia – Viale XX Settembre 23
DATI CATASTALI Foglio 92 Particelle 109-324
SOGGETTO LEGITTIMATO: REGOLI GIULIANO

Con riferimento alla nota istruttoria prot. n. 12486 del 04/06/2026, nonché ai chiarimenti intercorsi con codesto Ufficio nel corso dell'istruttoria, si trasmettono le integrazioni documentali ritenute dovute e si formulano, nel contempo, le osservazioni in ordine alle richieste che, ad avviso dello scrivente, risultano non coerenti con il vigente quadro normativo ovvero già integralmente assolve mediante la documentazione progettuale depositata.

La presente nota costituisce pertanto:

- trasmissione delle integrazioni documentali richieste;
- riscontro motivato ai singoli punti della nota istruttoria;
- contestazione delle richieste ritenute prive di fondamento normativo o comunque superate dalle modifiche progettuali intervenute.

In relazione alla VS nota ed ai chiarimenti c/o il VS ufficio, si integra la pratica con la seguente documentazione:

- **Punto 1) Si allega l'istanza di Permesso di Costruire REV01** aggiornata sulla base delle osservazioni formulate nella nota istruttoria e dei chiarimenti intercorsi con l'Ufficio nel corso dell'istruttoria
- **Punto 2)** Il modello RCR è stato conseguentemente aggiornato ed allineato ai contenuti dell'istanza di Permesso di Costruire modificata.
- **Punto 3)** A seguito delle osservazioni formulate da codesto Ufficio, il progetto è stato puntualmente rivisto sotto il profilo distributivo e funzionale, eliminando il modesto esubero di Superficie Utile Coperta (SUC) originariamente riscontrabile rispetto alla soglia di 1.000 mq, mediante una diversa utilizzazione e classificazione funzionale di tali superfici, senza alcuna modifica sostanziale dell'intervento edilizio proposto. Per effetto di tale revisione progettuale, la SUC complessiva dell'intervento risulta oggi pari a mq 994,32e cioè inferiore a quanto previsto dall'art. 101, comma 1, lett. e), del Regolamento Regionale Umbria n. 2/2015. Ne consegue che viene meno il presupposto normativo posto a fondamento della richiesta di predisposizione di un Piano Attuativo, in quanto la fattispecie progettuale non rientra più tra quelle individuate dall'art. 101 del R.R. n. 2/2015 come subordinate alla preventiva pianificazione attuativa. Ne consegue che risultano altresì superate tutte le richieste istruttorie formulate dal Comune esclusivamente quale conseguenza della presunta necessità del Piano Attuativo, con particolare riferimento ai successivi punti della nota che presuppongono tale regime urbanistico. Pertanto, la presente istanza continua ad essere correttamente inquadrata nell'ambito del procedimento di rilascio del Permesso di Costruire ai sensi della L.R. Umbria n. 1/2015 e del Testo Unico della Ricostruzione Privata.

- **Punto 4) Si allega modello “Soggetti coinvolti”** integrato come da punto con tutti i nominativi dei proprietari, comproprietari, tecnici;
- **Punto 5) Si allega tavola SF.03 “Inquadramento urbanistico”** aggiornata in conformità alle osservazioni istruttorie formulate dal Comune;
- **Punto 6) Si allega Tavola SP.07b “Relazione legittimità immobili”** aggiornata in conformità alle osservazioni istruttorie formulate dal Comune;

EDIFICIO A

- **Punto 7) Si allegano** i grafici delle Commissioni edilizie del 25/06/1965 e del 30/04/1966 ad integrazione della documentazione storica richiesti – sono stati inseriti nella Tavola SP.07B di cui al punto precedente.
- **Punto 8)** E' stato chiarito quanto contenuto nella tavola SF.03.A02 che rimane tale;

EDIFICIO B

- **Punto 9)**

Con riferimento alla richiesta formulata, si rappresenta che il locale oggetto della Concessione Edilizia in sanatoria n. 5/2021 non ha mai assunto una concreta destinazione funzionale quale laboratorio artigianale, essendo l'immobile già dichiarato inagibile a seguito degli eventi sismici del 2016 e definitivamente inutilizzabile ai fini dell'esercizio dell'attività.

La procedura di sanatoria è stata mantenuta esclusivamente al fine di consentire la presentazione della domanda di contributo e del progetto di demolizione e ricostruzione previsti dalla disciplina speciale della ricostruzione post-sisma, senza che la destinazione funzionale indicata nel titolo abbia mai trovato concreta attuazione sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

L'attività artigianale risulta infatti cessata, anche in conseguenza del decesso del titolare intervenuto nel corso del procedimento di sanatoria, con conseguente mancata utilizzazione del locale quale laboratorio.

Si ritiene pertanto che non ricorrano i presupposti per richiedere un ulteriore procedimento di mutamento di destinazione d'uso, non essendosi mai consolidato nella realtà dei fatti il diverso utilizzo del locale e risultando l'intero edificio destinato alla completa demolizione nell'ambito della presente procedura di ricostruzione disciplinata dal Testo Unico della Ricostruzione Privata.

- **Punto 10)** E' stato chiarito quanto contenuto nella tavola SF.03.B02 che rimane tale.

EDIFICIO C

Punti 11-12-13-14-15-16-17-18-20) si rinvia integralmente alla NOTA "A" allegata alla presente, che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Le richieste formulate dal Comune riguardano infatti una questione preliminare e pregiudiziale concernente la ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile e l'asserita necessità di preventiva sanatoria.

Tale questione, incidendo direttamente sull'ammissibilità dell'intervento di ricostruzione, richiede una preventiva definizione da parte dell'Amministrazione prima della prosecuzione dell'istruttoria sui restanti aspetti progettuali.

- **Punto 19)** E' stato chiarito quanto contenuto nella tavola SF.03.C02 che rimane tale.

PROGETTO

- **Punto 21) Si trasmette Tavola SP.01.01** aggiornata in conformità alle osservazioni formulate nella nota istruttoria;
- **Punto 22) Si trasmette la documentazione relativa allo spostamento dell'accesso carrabile storico esistente Tavola S.P.01.04.**

L'intervento non comporta la realizzazione di un nuovo accesso al lotto, bensì esclusivamente la traslazione dell'accesso carrabile esistente, con contestuale definitiva chiusura dell'attuale immissione sulla viabilità pubblica.

Il numero complessivo degli accessi carrabili rimane pertanto invariato.

Lo spostamento è reso necessario esclusivamente dalla nuova configurazione planivolumetrica conseguente all'intervento di demolizione e ricostruzione, al fine di migliorare la funzionalità distributiva dell'intero comparto edilizio, consentire la ricostruzione delle unità immobiliari nel rispetto delle distanze progettuali e garantire una più razionale organizzazione degli spazi pertinenziali;

- **Punto 23) Si tramette Tavola S.P.01.01** corretta come da richiesta;
- **Punto 24) Si trasmettono Tavole SP.01.02 – SP.01.04 – SP.01.06 – SP.01.08 – SP.01.10** calcolo della SUC e del Volume del progetto contenenti il calcolo della SUC e del Volume dello stato di progetto;



- **Punto 25) Si trasmette la Relazione Tecnica Illustrativa REV01, nella quale risultano espressamente riportati i dati relativi agli interventi obbligatori, ai materiali ed alle tecniche costruttive previsti dagli artt. 32, 33, 34 e 35 del Regolamento Regionale Umbria n. 2/2015.**

Si evidenzia che tale relazione, sottoscritta digitalmente dal progettista, costituisce parte integrante dell'istanza edilizia e contiene già tutte le attestazioni richieste, assumendo piena efficacia ai sensi del DPR n. 445/2000.

Pertanto si ritiene che la documentazione prodotta assolva integralmente agli obblighi previsti dalla normativa regionale, non essendo prevista dal Regolamento Regionale la produzione di una distinta asseverazione autonoma.

- **Punto 26)** Le tavole relative al rispetto della disciplina delle cadute dall'alto sono state già caricate . Sono identificate con SP.09 e succ.
- **Punto 27)** I dati richiesti sono stati inseriti nella relazione di cui al precedente punto 25;
- **Punto 28)** La documentazione richiesta risulta già integralmente contenuta nella Relazione Tecnica Illustrativa di cui al precedente punto 25;
- **Punto 29)** Si trasmettono visure catastali aggiornate come da richiesta;
- **Punto 30)** Si trasmette il calcolo degli abitanti equivalenti redatto ai sensi dell'art. 6, comma 12, della Direttiva Scarichi. Si evidenzia comunque che l'intervento riguarda un immobile già servito dalla pubblica fognatura e che il relativo impianto di smaltimento delle acque reflue recapita nella rete fognaria comunale esistente, come già illustrato nella Relazione Tecnica Illustrativa e negli elaborati progettuali.
- **Punto 31)** La Relazione Tecnica Illustrativa è stata integrata con l'espresso richiamo al rispetto dell'art. 135-bis del DPR n. 380/2001. Si evidenzia che la citata disposizione normativa prescrive l'obbligo tecnico di predisposizione dell'infrastrutturazione digitale degli edifici, ma non prevede espressamente la produzione di una distinta dichiarazione asseverata del progettista, risultando pertanto sufficiente la dichiarazione contenuta negli elaborati tecnici sottoscritti digitalmente.
- **Punto 32)** Si ritrasmettono gli elaborati di progetto e la relazione tecnica illustrativa, dalla quale risultano desumibili le superfici dei singoli vani, le relative destinazioni d'uso, le altezze interne ed i rapporti aeroilluminanti. Si evidenzia che il rispetto degli artt. 192 e 193 del Regolamento Edilizio Comunale risulta già verificabile dagli elaborati progettuali depositati e dalla Relazione Tecnica Illustrativa, costituendo altresì oggetto della dichiarazione di conformità igienico-sanitaria allegata al progetto. La documentazione trasmessa viene pertanto prodotta esclusivamente a fini di maggiore chiarezza espositiva.
- **Punto 33)** Si trasmette la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 60, comma 1, lett. b), nn. 3) e 4) del Testo Unico della Ricostruzione Privata. Si evidenzia tuttavia che parte della documentazione risultava già presente nel fascicolo depositato mediante la piattaforma GE.DI.SI.; la presente produzione è pertanto finalizzata esclusivamente a consentire una più agevole consultazione della pratica istruttoria.
- **Punto 34)** La Relazione Tecnica Illustrativa è stata integrata con uno specifico paragrafo dedicato al Programma Straordinario di Ricostruzione del Comune di Norcia. In particolare vengono espressamente richiamati:
 - la conformità dell'intervento al PSR;
 - la qualificazione della tipologia di intervento;
 - il livello di tutela urbanistico-paesaggistica interessato;
 - il rispetto delle prescrizioni contenute nel Programma Straordinario di Ricostruzione e nella D.G.R. n. 420/2007 e s.m.i.

Si evidenzia che gran parte di tali elementi risultavano già desumibili dalla documentazione progettuale originariamente depositata e sono stati ulteriormente esplicitati nella Relazione Tecnica Illustrativa al solo fine di agevolare l'attività istruttoria.

- **Punto 35)** Per le motivazioni illustrate al precedente punto 3, l'intervento non supera più la soglia di 1.000 mq di SUC prevista dall'art. 101 del Regolamento Regionale n. 2/2015. Conseguentemente risultano superate tutte le richieste istruttorie formulate esclusivamente in ragione della presunta necessità del Piano Attuativo, non sussistendone più il relativo presupposto normativo.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

- **Punto 36)** Si rinvia a quanto comunicato al punto 3 della presente nota: Il piano attuativo non è più necessario e devono pertanto ritenersi superate le conseguenti richieste istruttorie;
- **Punto 37)** Si allega relazione paesaggistica aggiornata ed integrata secondo le osservazioni formulate dall'Amministrazione.



- **Punto 38)** Come evidenziato nella relazione paesaggistica aggiornata, la particolare conformazione dello stato dei luoghi e l'assenza di punti di osservazione idonei non consentono la realizzazione di un inserimento fotorealistico tecnicamente attendibile dell'intervento progettato.
Al fine di rappresentare comunque in maniera quanto più possibile fedele l'inserimento paesaggistico dell'opera, è stata predisposta una simulazione tridimensionale (rendering) appositamente elaborata, che costituisce una rappresentazione maggiormente significativa rispetto ad un foto inserimento tradizionale nelle particolari condizioni del sito.

NOTA "A"

Il sottoscritto Geom. Andrea Morgantini, in qualità di tecnico incaricato della proprietà, con riferimento alla nota istruttoria del Comune di Norcia prot. n. 12486 del 04/06/2026 (Partita edilizia 10001/2026) formula le seguenti osservazioni in ordine ai punti 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 20 della medesima nota, contestando la richiesta di preventiva sanatoria dell'Edificio C e chiedendo che la relativa questione venga preliminarmente definita prima della prosecuzione dell'istruttoria della pratica contributiva.

PREMESSA

L'Amministrazione comunale ritiene che le presunte difformità rilevate sull'Edificio C impediscano l'applicazione dell'art. 34-ter, comma 4, del DPR n. 380/2001 e richiedano l'attivazione di una preventiva procedura di sanatoria.

Tale conclusione non appare condivisibile né sotto il profilo normativo né sotto il profilo fattuale e documentale. L'Edificio C:

- era già esistente anteriormente agli interventi di ricostruzione conseguenti agli eventi sismici del 1979;
- è stato oggetto della Concessione Edilizia n. 1295 del 12/11/1982;
- è stato successivamente interessato dalla Variante n. 1615 del 22/09/1983;
- è stato sottoposto a verifiche e sopralluoghi da parte degli uffici comunali competenti;
- ha ottenuto il certificato di abitabilità n. 78 del 23/04/1985;
- è stato ammesso ai benefici contributivi della ricostruzione post-sisma;
- ha visto la definitiva chiusura della relativa pratica contributiva;
- non è mai stato destinatario di provvedimenti repressivi, sanzionatori o demolitori;
- non è mai stato interessato da procedimenti di annullamento dell'abitabilità;
- è rimasto nella piena disponibilità della proprietà per oltre quarant'anni senza che l'Amministrazione abbia mai contestato l'esistenza delle difformità oggi richiamate.

1. SULLA NOTA COMUNALE PROT. N. 5861 DEL 12/05/1984

Assume particolare rilevanza la nota comunale prot. n. 5861 del 12/05/1984, emessa nell'ambito del procedimento di ricostruzione conseguente agli eventi sismici del 1979.

Con tale atto il Comune richiedeva espressamente la produzione della documentazione necessaria a rappresentare l'esatta consistenza degli immobili e la corrispondenza dei relativi prospetti, evidenziando la necessità di acquisire tali elementi ai fini della prosecuzione della pratica contributiva.

La circostanza dimostra in maniera inequivocabile che l'Amministrazione era perfettamente a conoscenza delle questioni riguardanti la conformazione esterna degli edifici e delle eventuali difformità rispetto agli elaborati progettuali.

Le problematiche oggi richiamate non costituiscono pertanto elementi nuovi emersi nell'attuale istruttoria, ma questioni già note all'Amministrazione oltre quarant'anni fa.

Poiché la pratica contributiva venne successivamente definita positivamente, deve necessariamente ritenersi che la documentazione richiesta sia stata prodotta ovvero che le questioni evidenziate siano state ritenute superate e comunque non ostative alla conclusione favorevole del procedimento.

L'eventuale irreperibilità odierna di documentazione che avrebbe dovuto essere conservata negli archivi comunali non può essere imputata alla proprietà né può determinare un'inversione dell'onere della prova a carico del privato.

2. SULLA RILEVANZA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N. 78 DEL 23/04/1985

Ulteriore elemento di assoluta rilevanza è rappresentato dal certificato di abitabilità n. 78 del 23/04/1985.

Dal contenuto del certificato emerge che il Comune prende espressamente atto della presenza di n. 3 fondi all'interno dell'immobile.



Tale circostanza assume particolare significato poiché tali locali non risultano rappresentati negli elaborati progettuali posti a base del procedimento edilizio.

Il certificato dimostra pertanto che l'Amministrazione non effettuò una verifica meramente documentale ma ebbe piena conoscenza della reale consistenza dell'immobile e dello stato effettivo dei luoghi.

Pur in presenza di elementi non coincidenti con la rappresentazione progettuale, il Comune ritenne comunque sussistenti i presupposti per il rilascio dell'abitabilità e per la conclusione positiva della procedura di ricostruzione.

Ne consegue che non può oggi sostenersi che le caratteristiche dell'edificio fossero ignote o non verificabili da parte dell'Amministrazione.

3. SULL'APPLICAZIONE DELL'ART. 34-TER, COMMA 4, DEL DPR N. 380/2001

La posizione espressa nella nota comunale appare incompatibile con la ratio dell'art. 34-ter, comma 4, del DPR n. 380/2001.

La disposizione è stata introdotta proprio per disciplinare situazioni edilizie consolidate nel tempo e caratterizzate dall'esistenza di procedimenti amministrativi conclusi, sopralluoghi eseguiti, abitabilità rilasciata e assenza di provvedimenti repressivi.

Nel caso di specie risultano contemporaneamente presenti:

- un titolo edilizio;
- una variante approvata;
- sopralluoghi e verifiche effettuati dagli organi comunali;
- il rilascio dell'abitabilità;
- la chiusura della pratica contributiva;
- l'assenza di qualsiasi provvedimento sanzionatorio o demolitorio.

L'interpretazione restrittiva adottata dal Comune, secondo cui le difformità dovrebbero risultare specificamente descritte nei verbali storici di sopralluogo, non trova espresso fondamento normativo e finisce per svuotare di contenuto la finalità stessa della disposizione.

4. SULLO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 9-bis del DPR n. 380/2001 lo stato legittimo deve essere ricostruito attraverso l'esame complessivo dell'intera vicenda amministrativa che ha interessato il bene.

Nel caso dell'Edificio C devono essere necessariamente valutati in maniera unitaria:

- la preesistenza dell'immobile;
- la Concessione Edilizia n. 1295/1982;
- la Variante n. 1615/1983;
- la nota comunale prot. n. 5861/1984;
- i sopralluoghi eseguiti dagli uffici comunali;
- il certificato di abitabilità n. 78/1985;
- la chiusura della pratica contributiva post-sisma;
- l'assenza di qualsiasi contestazione per oltre quarant'anni.

La mera comparazione tra elaborati progettuali storici e stato di fatto non può prevalere sull'intero quadro documentale e amministrativo consolidatosi nel tempo.

5. ASSENZA DI INTERESSE PUBBLICO ATTUALE ALLA SANATORIA

L'intervento oggetto della presente pratica riguarda un edificio gravemente danneggiato dagli eventi sismici del 2016 e destinato alla completa demolizione e successiva ricostruzione.

Le opere oggi contestate dal Comune sono pertanto destinate ad essere integralmente eliminate.

La richiesta di preventiva sanatoria non produce alcuna utilità urbanistica concreta e non determina alcun beneficio per l'assetto del territorio.

Essa comporta esclusivamente un aggravamento procedimentale in contrasto con i principi di economicità, efficacia, proporzionalità e non aggravamento dell'azione amministrativa di cui all'art. 1 della Legge n. 241/1990.

6. SULLA MANCATA APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA SPECIALE DELLA RICOSTRUZIONE POST-SISMA

La richiesta di preventiva sanatoria appare altresì non coerente con la normativa speciale che disciplina la ricostruzione nei territori colpiti dagli eventi sismici del 2016.

In tale ambito assume particolare rilevanza il parere giuridico pubblicato dalla Struttura del Commissario Straordinario per la Ricostruzione in data 13 aprile 2021, secondo il quale, qualora le opere ritenute difformi siano destinate ad essere integralmente eliminate mediante un intervento di demolizione e ricostruzione, la finalità ripristinatoria perseguita dall'ordinamento risulta già soddisfatta attraverso la loro materiale rimozione.



Tale principio risulta pienamente applicabile al caso in esame.

L'Edificio C è infatti destinato alla completa demolizione e successiva ricostruzione nell'ambito della procedura di ricostruzione post-sisma 2016.

Le caratteristiche edilizie oggi contestate non sono destinate a permanere nel futuro organismo edilizio e verranno integralmente eliminate dall'intervento progettato.

L'istruttoria comunale non sembra aver valutato tale circostanza né aver considerato la specificità della disciplina speciale della ricostruzione.

La richiesta di preventiva sanatoria riferita ad opere comunque destinate alla demolizione appare pertanto sproporzionata, non necessaria e suscettibile di determinare un aggravamento procedimentale incompatibile con le finalità acceleratorie perseguite dalla normativa emergenziale e speciale della ricostruzione.

7. ISTANZA DI SOSPENSIONE DEI TERMINI

Poiché la questione concernente la necessità della sanatoria costituisce questione preliminare e dirimente ai fini della prosecuzione dell'istruttoria, si chiede:

- la sospensione dei termini assegnati per le integrazioni riferite ai punti concernenti la pratica edilizia;
- la sospensione degli effetti istruttori derivanti dalle relative richieste;
- l'adozione di una preventiva e motivata determinazione da parte del Comune di Norcia circa l'effettiva necessità della sanatoria richiesta, alla luce della documentazione storica prodotta, dell'art. 34-ter, comma 4, del DPR n. 380/2001 e della disciplina speciale della ricostruzione post-sisma.

8. RISERVA DI AZIONI

Si evidenzia sin d'ora che ogni eventuale ritardo nell'accesso ai benefici della ricostruzione, nella definizione della pratica contributiva e nell'esecuzione dell'intervento, qualora riconducibile all'imposizione di adempimenti non previsti dalla normativa speciale della ricostruzione ovvero ad interpretazioni restrittive non conformi al quadro normativo vigente, sarà valutato ai fini dell'accertamento della responsabilità dell'Amministrazione e della conseguente richiesta di risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dalla proprietà. Con ogni più ampia riserva di legge.

Norcia, lì 09/06/2026

Il Tecnico incaricato: Geom. Andrea Morgantini

