



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Regione Autonoma della Sardegna
Direzione Generale Pianificazione Urbanistica
Prot. n. Prot. del 24/01/2012
nr. 0003957
Classifica: XII.1.2

Cagliari,



Oggetto: Istanza di parere urbanistico – riscontro nota prot. 105324 del 11.10.2011.

In riferimento alla richiesta di parere formulata presso la scrivente Direzione con la nota in oggetto, si evidenzia quanto segue.

In merito alla possibilità di assoggettare la costruzione ad accertamento di conformità vincolando un lotto adiacente alla proprietà, al fine di sanare le irregolarità riscontrate ed evitare la demolizione, si rileva che nel caso in esame appare improprio il riferimento all'accertamento di conformità in quanto l'art. 16, comma 1, della L.R. 23/1985, richiede la conformità dell'intervento *"agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda"*. Tale doppio requisito parrebbe non sussistere qualora, secondo quanto affermato, il fondo asservito al momento del rilascio del titolo era già asservito ad altro immobile.

Per quanto attiene all'annullamento del titolo originariamente rilasciato dallo stesso Comune, la valutazione attiene alla competenza dell'Ente Locale. Nel rispetto di tale competenza, si possono soltanto svolgere le seguenti considerazioni di carattere generale.

Per procedere all'annullamento di un titolo edilizio occorre non soltanto che lo stesso risulti illegittimo, ma anche, specie quando il titolo sia risalente nel tempo, una congrua motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico all'annullamento da contemperare con la situazione di affidamento ingenerata nel privato sulla sussistenza del titolo abilitativo rilasciato dallo stesso Ente Locale, eventualmente valutando l'incidenza della sopravvenienza degli atti notarili menzionati nel quesito. Sino all'annullamento del titolo abilitativo si è in presenza di una costruzione legittimamente realizzata.

Inoltre, stando a quanto si può leggere dal testo del quesito, la costruzione risulta realizzata, almeno al rustico, nei tempi previsti e la richiesta di titolo ulteriore sarebbe relativa agli interventi di completamento, per i quali il titolo originario risulterebbe ormai scaduto.

Pertanto, occorrerebbe valutare, rispetto a quanto era stato originariamente autorizzato, l'entità degli interventi necessari al completamento. Infatti, per il completamento dell'intervento, a seconda della tipologia



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

delle opere da realizzare, possono essere necessari diversi titoli abilitativi. La valutazione degli interventi di completamento passa quindi inevitabilmente dall'esame di ciò che è già stato costruito e se questo ha già consolidato quella "irreversibile trasformazione del territorio" che costituisce titolo e al contempo limite alla "ultimazione dell'opera".

La giurisprudenza identifica tale limite nella "costruzione al rustico", realizzata cioè nelle parti strutturali orizzontali e verticali che ne definiscono l'ingombro volumetrico, che costituisce il limite massimo oltre il quale l'opera assentita, decaduto il titolo, non può essere ulteriormente sviluppata (Consiglio di Stato 15.gennaio 1974 n. 28; T.A.R. Lazio, Latina, 29 giugno 1987 n. 376; T.A.R. Puglia, Lecce, 17 febbraio 1988 n. 70; Cassazione Penale, 20.agosto 1992).

L'ingombro legittimamente realizzato costituisce dunque il limite entro il quale le opere di completamento possono essere attuate, in quanto non si può determinare un aggravamento del carico urbanistico rispetto all'opera originaria.

In relazione a quanto richiesto al punto 2) dell'allegato al quesito, si segnala l'intervenuta modifica normativa contenuta nell'art. 12 della L.R. 21/2011 (pubblicata nel BURAS n. 35 del 29.11.2011).