



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale de sa pianificazione urbanistica territoriale e de sa vigilàntzia edilizia
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Regione Autonoma della Sardegna
Prot. n. DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 15/11/2012
nr. 0064527
Classifica I.15.7
04-02-00

Cagliari,



>

Oggetto: Accertamento di conformità in materia urbanistico edilizia e paesaggistica relativa a un immobile sito in zona F.

In riferimento alla richiesta di parere formulata presso la scrivente Direzione relativo all'oggetto, si evidenzia, in via preliminare, che la valutazione richiesta in relazione al caso concreto attiene alla competenza dell'Ente Locale. Nel rispetto di tale competenza, si possono soltanto svolgere le seguenti considerazioni di carattere generale.

Ogni costruzione edilizia deve essere supportata da un legittimo titolo edilizio che approva un progetto in cui si deve rispecchiare fedelmente l'opera finale realizzata.

In merito, la legge regionale 11 ottobre 1985 n. 23 disciplina i casi di opere eseguite in totale difformità dalla concessione (art. 4) alle quali sono equiparate le opere che presentano variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, come definite dall'art. 5 della stessa legge. Il successivo art. 6 prevede infatti le sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali.

L'art. 7 disciplina invece i casi di opere eseguite in parziale difformità, precisando che "1. Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell' abuso entro il termine fissato dal sindaco con propria ordinanza. 2. In caso di inottemperanza all' ordinanza predetta, il sindaco ordina la demolizione d' ufficio delle opere a spese del responsabile dell' abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possano essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità".

Nel quesito, il privato afferma che le difformità tra quanto oggetto della concessione e quanto realizzato non rientrano tra le previsioni di varianti essenziali. La valutazione in concreto su quanto realizzato compete però all'Ente Locale che davanti a tale notizia deve verificare e nel caso attivare le opportune procedure.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale de sa pianificatzione urbanistica territoriale e de sa vigilàntzia edilizia
Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

La legge citata prevede poi all'art. 16 l'istituto dell'accertamento di conformità, in base al quale *"Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi 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"*.

In linea generale, con la concessione edilizia in sanatoria si autorizza per la prima volta una costruzione, o una parte di essa, già realizzata. La funzione di tale concessione è quella di costituire un titolo edilizio per quelle parti della costruzione già realizzate ma non conformi, totalmente o parzialmente, al titolo edilizio in precedenza ottenuto.

Con riferimento al caso in esame, essendo già stato rilasciato un legittimo titolo edilizio, occorre preliminarmente stabilire se si ricade nelle ipotesi di totale difformità o di difformità costituenti variazioni essenziali. Nell'ipotesi in cui non si ricada in tali previsioni, la concessione in sanatoria attiene ad aspetti o parti della costruzione non supportati dalla originaria concessione edilizia, ma che non incidono sulle parti della costruzione già realizzate conformemente all'originario titolo edilizio.

La necessità della doppia conformità (agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati o adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda) implica, nel caso specifico, il confronto con la normativa paesaggistica sopravvenuta, nella quale si riscontra la presenza del bene paesaggistico "fascia costiera" con la sua disciplina vincolistica, introdotto dal Piano paesaggistico regionale (PPR), dentro la quale l'immobile sembrerebbe ricadere.

In merito, si evidenzia che l'art. 20, delle Norme Tecniche di attuazione (NTA) del PPR dispone, al comma 1 lettera a): *"Nelle aree inedificate è precluso qualunque intervento di trasformazione, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 12"*. Quest'ultimo articolo richiamato consente gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico, di ristrutturazione e restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari. Consente inoltre la realizzazione di eventuali volumi tecnici di modesta entità, strettamente funzionali alle opere e comunque tali da non alterare lo stato dei luoghi. Permette anche gli interventi di cui alle lettere b), c), d) e), f), g), h), l), m), n) e p) dell'art. 13 della L.R. 11 ottobre 1985, n. 23, integrato dall'art. 1 della L.R. n. 5 del 2003. Deve perciò ritenersi che il rilascio del titolo in sanatoria sia consentito entro tali limiti.

Nessuna implicazione sul caso concreto appare invece avere l'art. 89 delle NTA del PPR, in quanto le norme del primo comma sono rivolte al pianificatore.

Infine, si evidenzia che essendo la "fascia costiera" un bene paesaggistico, qualunque intervento è assoggettato all'autorizzazione paesaggistica. Trattandosi di lavori già eseguiti ma difformi dal titolo, in sede di rilascio di titolo in sanatoria occorre anche acquisire l'autorizzazione paesaggistica. In merito, l'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, (Codice Urbani) prevede, al comma 4, che tale autorizzazione può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi solo nei casi di cui



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale de sa pianificatzione urbanistica territoriale e de sa vigilàntzia edilizia

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

all'articolo 167, commi 4 e 5, in cui si prevede che "4. *L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380".

Quindi, se le difformità rientrano in queste tipologie potrà essere accertata la compatibilità paesaggistica da parte dell'Amministrazione competente, che può essere lo stesso Comune qualora munito dei requisiti di cui all'art. 146 del D.Lgs. n.42/2004, e rilasciata l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria, fermo restando che invece, sul piano edilizio, l'Amministrazione comunale dovrà in sede di rilascio del titolo edilizio in sanatoria compiere le valutazioni sopra indicate.