



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

> COMUNE DI BORTIGALI
PEC

Oggetto: Parere in merito alla modifica di destinazione d'uso da "residenziale" a "mini caseificio" in relazione alle categorie urbanisticamente rilevanti previste dall'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985 e alla compatibilità della modifica rispetto all'articolo 52 delle NTA del PPR.

Con nota n. 1599 del 09.05.2018 (protocollo RAS n. 18850 del 14.05.2018) il Comune in indirizzo chiede se sia possibile il mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato esistente, ricadente all'interno del Centro storico e del Centro di antica e prima formazione, da "residenziale" a "produttivo" per la realizzazione di un "mini caseificio", in un comune che non ha ancora perfezionato l'iter di adeguamento del Piano particolareggiato alle previsioni dell'articolo 52 delle Norme di Attuazione del Piano paesaggistico regionale. Chiede, inoltre, se, in relazione all'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985, tale attività sia effettivamente riconducibile alla destinazione d'uso urbanisticamente rilevante "produttiva" o sia da ricondurre alla stessa categoria "residenziale" e in particolare alle "attività di commercio di vicinato".

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni in merito a quanto richiesto, si rappresenta quanto segue.

La realizzazione di un "mini caseificio" in un contesto urbano – in particolare all'interno del Centro di antica e prima formazione – comporta la risoluzione di tre distinte problematiche: 1) compatibilità rispetto alle previsioni dell'articolo 216 del Regio Decreto n. 1265/1934 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie"; 2) qualificazione della destinazione d'uso urbanistica da attribuire al "mini caseificio"; 3) rapporti con la disciplina prevista dall'articolo 52 delle NTA PPR in relazione alle attività ammesse all'interno del Centro di antica e prima formazione in assenza di un Piano particolareggiato adeguato al PPR.

In relazione alla **prima problematica**, occorre precisare che ai sensi del richiamato articolo 216^[1] del TU Leggi Sanitarie, possono essere realizzate in ambito urbano tutte le attività produttive non moleste che per la loro natura e destinazione non producano effetti inquinanti sull'ambiente circostante.

^[1] L'articolo 216 del TU delle Leggi Sanitarie, per quanto di interesse, recita:

"1. Le manifatture o fabbriche che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti sono indicate in un elenco diviso in due classi.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Il decreto del Ministero della Sanità del 5 settembre 1994, che contiene l'elenco delle industrie insalubri previste dal comma 2 del citato articolo 216, colloca la "produzione" di formaggi tra le industrie di I classe^[2] – quelle maggiormente insalubri – e l'attività di "deposito" di formaggi tra le industrie di II classe^[3].

Tuttavia, si evidenzia che il comma 5 dell'articolo 216, prevede che *"Una industria o manifattura la quale sia inserita nella prima classe, può essere permessa nell'abitato, quante volte l'industriale che l'esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocumento alla salute del vicinato"*, per cui, di volta in volta, dovrà essere valutato il reale "nocumento" arrecato.

In relazione alla **seconda problematica**, si rappresenta quanto segue.

Dalle ricerche effettuate, è emerso che con il termine "mini caseificio", si deve intendere la lavorazione dei prodotti del latte per produrre formaggi e derivati in piccole quantità. Ciò in quanto l'attività di "mini caseificio", non essendo specificatamente disciplinata, risulta riconducibile alla generica attività di lavorazione del latte, già normata dal decreto del Presidente della Repubblica n. 54/1997 "Regolamento recante attuazione delle direttive 92/46 e 92/47/CEE in materia di produzione e immissione sul mercato di latte e di prodotti a base di latte", che, all'articolo 8, comma 2, distingue unicamente i requisiti strutturali degli *"stabilimenti per la fabbricazione di prodotti a base di latte la cui produzione è limitata, individuati in base alla quantità di latte trasformato che non deve superare il quantitativo di 2 milioni di litri annui"* e oggi disciplinata da varie direttive/regolamenti europei.

Trattasi, in ogni caso, di una attività produttiva di tipo "artigianale" ai sensi della legge n. 443/1985^[4] e non di attività di tipo "commerciale", stante la prevalenza dell'attività produttiva rispetto alla vendita.

In termini urbanistico/edilizi l'attività di "mini caseificio" risulta riconducibile ai "Servizi strettamente connessi alla residenza", individuati dall'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23/1985, come

2. La prima classe comprende quelle che debbono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni; la seconda, quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato. [...]

5. Una industria o manifattura la quale sia inserita nella prima classe, può essere permessa nell'abitato, quante volte l'industriale che l'esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocumento alla salute del vicinato.

6. Chiunque intende attivare una fabbrica o manifattura, compresa nel sopra indicato elenco, deve 15 giorni prima darne avviso per iscritto al podestà, il quale, quando lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietarne la attivazione o subordinarla a determinate cautele. [...]

^[2] Vedi, in particolare, la Tabella B) "Prodotti e materiali", delle industrie di I Classe, alla voce 61.

^[3] Vedi, in particolare, la Tabella B) "Materiali e prodotti", delle industrie di II Classe, alla voce 26.

^[4] La legge n. 443/1985 definisce all'articolo 2 l'imprenditore artigiano e all'articolo 3 l'impresa artigiana.

È imprenditore artigiano colui che esercita personalmente, professionalmente e in qualità di titolare, l'impresa artigiana, assumendone la piena responsabilità con tutti gli oneri ed i rischi inerenti alla sua direzione e gestione e svolgendo in misura prevalente il proprio lavoro, anche manuale, nel processo produttivo. [...]

È artigiana l'impresa che, esercitata dall'imprenditore artigiano nei limiti dimensionali di cui alla presente legge, abbia per scopo prevalente lo svolgimento di un'attività di produzione di beni, anche semilavorati, o di prestazioni di servizi, escluse le attività agricole e le attività di prestazione di servizi commerciali, di intermediazione nella circolazione dei beni o ausiliarie di queste ultime, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, salvo il caso che siano solamente strumentali e accessorie all'esercizio dell'impresa."



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

dettagliatamente descritti dall'articolo 4 dell'allegato al decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 09.08.2018 (BURAS n. 39 del 23.08.2018), di esecutività della deliberazione di Giunta Regionale n. 52/22 del 22.11.2017, recante *“Approvazione preliminare della Direttiva riportante la “specificazione dei dati dimensionali” in materia di servizi strettamente connessi alla residenza ai fini dell’entrata in vigore dell’articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985 smi, come sostituito dall’articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017”*.

Tale articolo ha infatti precisato che sono *“servizi strettamente connessi alla residenza gli usi complementari alla residenza destinati a garantire la qualità dell’abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione unicamente i locali presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, e all’interno dei centri rurali, destinati a: [...] c) attività artigianali e socio-sanitarie, compresi ambulatori per persone e/o animali, di superficie utile netta non superiore a 500 mq”*.

Tuttavia, per completezza informativa, occorre tenere a mente il comma 3 dello stesso articolo 4 che, in riferimento ai piani attuativi, ha previsto che *“i limiti dimensionali di cui ai commi 1 e 2 si applicano a quelli approvati successivamente alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS) delle presenti disposizioni”*; poiché, nel caso di specie, il Piano Particolareggiato risulta in corso di adeguamento la definizione contenuta nell’articolo 11, comma 2^[5], della legge regionale n. 23/1985, entrata in vigore a seguito del citato decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79/2018, occorrerà applicare i limiti dimensionali previsti nello strumento urbanistico attuativo vigente.

In relazione, infine, alla **terza problematica**, nel segnalare che anche nei cambi di destinazione urbanisticamente non rilevanti occorre verificare il rispetto delle normative aventi incidenza sull’attività edilizia^[6], occorre ricordare che l’articolo 52, comma 1, delle NTA PPR, consente, anche in assenza di Piano particolareggiato adeguato al PPR, la realizzazione degli interventi *“di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell’articolo 3 del DPR n. 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna”*.

Questa Direzione ha già avuto modo di precisare in passato^[7] che la *“ristrutturazione edilizia interna”* non risulta definita nel decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 e si pone in una situazione intermedia tra le *“opere interne”* (di cui all’articolo 15, comma 1, della legge regionale n. 23/1985 vigente

^[5] L’articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23/1985 recita *“Sono servizi strettamente connessi alla residenza gli usi ad essa complementari, destinati a garantire la qualità dell’abitare e lo sviluppo individuale e collettivo dei cittadini. Hanno tale destinazione gli edifici e le aree presenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C e all’interno dei centri rurali, destinati a studi professionali, attività commerciali, artigianali, turistico-ricettive, di ristorazione, socio-sanitarie e uffici in genere. Non sono servizi connessi alla residenza i servizi pubblici o gli spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggio, la cui dotazione deve essere garantita, nel rispetto delle vigenti disposizioni, in sede di pianificazione.”*

^[6] L’articolo 6, comma 4, del decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79/2018, recita, infatti: *“Qualunque mutamento della destinazione d’uso - urbanisticamente rilevante o non rilevante - comporta il rispetto dei parametri edilizi previsti dallo strumento urbanistico comunale e dei parametri previsti dalle altre normative di settore aventi incidenza nell’attività edilizia, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di carattere igienico-sanitario, quelle relative alle dotazioni di parcheggi, alla sicurezza, ecc.”*

^[7] Vedi pareri della Direzione Generale n. 18561 del 31.05.2010 e n. 35212 del 12.10.2010.



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

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

ratione temporis) e la “ristrutturazione edilizia”, come definita dal citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001. *“Ne consegue che nella fattispecie possano essere ricompresi i lavori riguardanti l'organizzazione funzionale dell'edificio, comportanti anche una articolazione diversa degli spazi interni. Pertanto, gli interventi di ristrutturazione edilizia interna risultano compatibili con le NTA del PPR se realizzati senza modificazioni dell'aspetto esteriore e nel rispetto degli elementi costitutivi e delle parti strutturali dell'edificio, anche se comportanti variazioni del numero, delle unità immobiliari e/o variazioni di destinazione d'uso, purché consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti”*.

Poiché il cambio di destinazione, ove non disciplinato in maniera autonoma, rientra tra gli interventi di “ristrutturazione edilizia”^[8], si può inquadrare il cambio di destinazione d'uso senza modifiche esterne nella “ristrutturazione edilizia interna” prevista dall'articolo 52 delle NTA PPR, e, quindi, è sempre consentito anche in assenza di un Piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale. Qualora, invece, vi siano modifiche esterne, l'intervento potrà essere autorizzato solo in presenza di un Piano adeguato al PPR e, in tal caso, osservando i limiti dimensionali ai sensi del comma 3 dell'articolo 4 del citato decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79/2018.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.82/05)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu
Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza

^[8] La ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, prevede “*un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente*”.

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**