



**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 OZIERI
PEC

Oggetto: Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23. Articolo 11. Chiarimenti in merito all'applicazione dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 e del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994 per la modifica di destinazione di fabbricati esistenti a "Comunità di accoglienza e recupero/Comunità alloggio" in zona agricola.

Con nota n. 3881 del 13.02.2018 (protocollo RAS n. 6346 del 15.02.2018) il Comune in indirizzo, facendo seguito al precedente parere RAS n. 771 del 08.01.2018, in merito alla richiesta n. 28510 del 06.12.2017 (protocollo RAS n. 47770 del 11.12.2017), chiede ulteriori chiarimenti in materia di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti in zona agricola per essere destinati a "Comunità di accoglienza e recupero/Comunità alloggio".

Con il primo quesito viene chiesto se *"Atteso che lo strumento urbanistico comunale approvato nell'anno 1992 e pertanto prima dell'entrata in vigore del DPGR n. 228/1994, non prevede la realizzazione in agro delle strutture per il recupero terapeutico dei disabili ecc, si gradirebbe sapere se le stesse, nonché le strutture assimilabili quali le strutture "socio-sanitarie" possano comunque essere autorizzate nel nostro territorio comunale alla luce di quanto indicato dall'articolo 26 della legge regionale n. 8/2015 integrato con la legge regionale n. 11/2017"*.

In merito a tale richiesta si ritiene che la precisazione riportata nell'articolo 26, comma 9 ^[1], della legge regionale n. 8/2015, sia chiara nel prevedere l'applicazione delle disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994 anche nei comuni che non avevano ancora recepito tali disposizioni.

Con il secondo quesito e con la prima parte del terzo quesito, viene chiesto, con specifico riferimento alla necessità del lotto minimo di intervento pari a 3.00 ha per l'edificazione residenziale in agro e alla necessità del requisito soggettivo di imprenditore agricolo professionale, se tali requisiti devono essere richiesti *"anche in caso di cambio di destinazione d'uso senza opere"* e per i *"cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti"*.

Si ritengono necessarie le seguenti precisazioni.

^[1] Il comma 9 dell'articolo 26 della legge regionale n. 8/2015 recita: *"Le disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, integrate da quelle di cui ai commi da 2 a 8 sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi."*



**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

La materia dei cambi di destinazione d'uso è regolamentata dall'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985, come sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017, che con l'obiettivo dichiarato di consentire un più agevole utilizzo degli immobili esistenti, ha, previsto, unicamente, cinque categorie funzionali urbanisticamente rilevanti ^[2], e ha stabilito che:

- la destinazione d'uso definisce l'unità immobiliare sotto l'aspetto funzionale, per cui all'interno della stessa unità potranno convivere più destinazioni funzionali o utilizzi, fermo restando che la destinazione d'uso urbanisticamente rilevante da attribuire all'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, ai sensi del comma 2 dell'articolo 23-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001;
- costituisce mutamento della destinazione d'uso "non rilevante a fini urbanistici" ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dallo strumento urbanistico all'interno della medesima categoria funzionale definite dal comma 1 (comma 3); al contrario costituisce mutamento della destinazione d'uso "rilevante ai fini urbanistici" ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle definite al comma 1 (comma 6); rientrano pertanto tutti i cambi di destinazione anche se eseguiti senza opere edilizie;
- i mutamenti di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria (i cosiddetti cambi "orizzontali") sono sempre ammessi tra le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico comunale per quella categoria funzionale urbanisticamente rilevante (comma 4), diversamente dai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (i cosiddetti cambi "verticali"), per i quali, invece, ai sensi del successivo comma 7, è lo strumento urbanistico comunale a regolamentare le categorie funzionali compatibili con le varie destinazione di zona individuate dallo strumento urbanistico comunale.

Importanti chiarimenti in materia sono intervenuti recentemente con il decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 09.08.2018, pubblicato sul 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"*.

L'articolo 6, comma 4, di tale direttiva ha specificato che *"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"*

^[2] Il comma 1 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985 ha individuato le seguenti categorie urbanisticamente rilevanti: a) residenziale, comprensiva dei servizi strettamente connessi alla residenza; b) turistico/ricettiva; c) artigianale e industriale; d) direzionale, commerciale e socio/sanitaria; e) agricolo/zootecnica.



**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

edilizia, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di carattere igienico-sanitario, quelle relative alle dotazioni di parcheggi, alla sicurezza, ecc., fatto salvo quanto di seguito precisato:

- a) *il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non richiede gli spazi per parcheggio previsti dall'articolo 15-quater, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni;*
- b) *il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non comporta il pagamento della quota parte del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione, previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A));*
- c) *non è mai possibile modificare la destinazione dei parcheggi costituenti dotazioni ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), salvo il reperimento di equivalenti superfici.”.*

Pertanto ogni mutamento di destinazione – con o senza opere – rilevante o non rilevante urbanisticamente – deve rispettare i parametri edilizi previsti dallo strumento urbanistico comunale e dalle altre normative di settore aventi incidenza nell'attività edilizia, e quindi anche i requisiti soggettivi e il lotto minimo richiesti per la nuova edificazione dall'articolo 26 della legge regionale n. 8/2015 in relazione *“all'edificazione per fini residenziali nelle zone urbanistiche omogenee E del territorio regionale”.*

In merito, poi, alle *“strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale”* realizzabili in zona E agricola, occorre precisare che le stesse, trattandosi, di residenze collettive dove la voce *“sanitaria”* assume una importanza ridotta ^[3], rientrano nella categoria urbanisticamente rilevante *“residenziale”* (in particolare voce RES_01 Abitazioni, dell'articolo 4, comma 1, del DPGR n. 79/2018). D'altronde se la componente sanitaria fosse *“preponderante”* le stesse strutture andrebbero inquadrare nella categoria urbanisticamente rilevante *“direzionale, commerciale e socio-sanitaria”*, e, in particolare nella voce SS_03 *“Centri per il recupero terapeutico e del disagio sociale”*, dell'articolo 4, comma 1, del DPGR n. 79/2018, ma non sarebbero più compatibili con la zona agricola e andrebbero realizzate in apposite zone per servizi generali individuate dal piano urbanistico comunale.

Infine con la seconda parte del terzo quesito, viene chiesto, se per i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti o non rilevanti *“sia necessaria la deliberazione del Consiglio comunale come richiesta con nota del 04.01.2018 prot. 307”.*

Non risulta chiaro il tenore della richiesta posto che nella normativa regionale la deliberazione di Consiglio comunale per la realizzazione di interventi in agro è prevista unicamente dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, che recita *“Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o*

^[3] Il DPGR n. 4/2008, recante il *“Regolamento di attuazione dell'articolo 43 della legge regionale 23 dicembre 2005, n. 23. Organizzazione e funzionamento delle strutture sociali, istituti di partecipazione e concertazione”* e la successiva deliberazione GR n. 33/36 del 08.08.2013 recante *“Requisiti specifici per le singole tipologie di strutture sociali ai sensi del Regolamento di attuazione della L.R. 23 dicembre 2005 n. 23, art. 28, comma 1 ai fini dell'autorizzazione al funzionamento e art.40, comma 3 ai fini dell'accREDITAMENTO. Approvazione preliminare”*, affermano che le strutture socio-sanitarie sono riconducibili alla destinazione d'uso residenziale.



**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

comunque con volumi superiori a 3'000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali, sentita la Commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica". Tale disposizione, pacificamente applicabile sia per la realizzazione di nuovi edifici sia per il cambio di destinazione d'uso, è stata parzialmente innovata con la legge regionale n. 8/2015 che all'articolo 44, comma 6, ha previsto "Le disposizioni che prevedono il rilascio del parere regionale previsto dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, per la realizzazione di edifici in agro "con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie)" sono abrogate."

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

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**