



**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

Prot. n.

Cagliari,

> AGENZIA FORESTAS
DIREZIONE GENERALE
PEC

Oggetto: Parere in merito alla conformità urbanistica dei fabbricati realizzati da parte dell'Ispettorato Ripartimentale Foreste all'interno delle aree sottoposte al regime di occupazione temporanea ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 30 dicembre 1923.

Con nota n. 4239/DIR del 15.02.2017 (nostro protocollo n. 6257/DG del 16.02.2017) la Direzione Generale dell'Agenzia "Forestas" chiede chiarimenti in merito alla conformità urbanistica dei fabbricati realizzati da parte dell'Ispettorato Ripartimentale Foreste all'interno delle aree sottoposte al regime di occupazione temporanea ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 30 dicembre 1923.

L'obbligo del preventivo titolo edilizio per la realizzazione di nuove costruzioni venne introdotto dalla legge urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942, entrata in vigore il successivo 31 ottobre 1942. L'articolo 31 di tale disposizione, rubricato "Licenza di costruzione. Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori", nella versione vigente *ratione temporis* recitava:

[1]. *Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'articolo 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del comune.*

[2]. *Le determinazioni del podestà sulle domande di licenza di costruzioni devono essere notificate all'interessato non oltre il sessantesimo giorno della ricezione delle domande stesse.*

[3]. *Il committente titolare della licenza e l'assuntore dei lavori di costruzioni responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.*

L'obbligo della "licenza edilizia" era, dunque, unicamente prevista per edificare nei centri abitati, nonché nelle zone di espansione dei comuni provvisti di PRG ^[1].

^[1] È opportuno ricordare che il regolamento edilizio previsto dall'articolo 33 della medesima legge n. 1150/1942 poteva estendere l'obbligo della preventiva "licenza edilizia" all'intero territorio comunale.



**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

Nel 1967 l'articolo 31 della citata legge n. 1150/1942 venne sostituito dall'articolo 10 della legge n. 765 del 6 agosto 1967 (nota come legge "Ponte", vigente dal 1 settembre 1967), nel seguente modo:

- [1]. *Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.*
- [2]. *Per le opere da eseguire su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei lavori pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale o del regolamento edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono.*
- [3]. *Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la licenza del sindaco.*
- [4]. *Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.*
- [5]. *La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.*
- [6]. *Le determinazioni del sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco.*
- [7]. *Scaduto tale termine senza che il sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.*
- [8]. *Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.*
- [9]. *L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.*
- [10]. *Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale e dei piani particolareggiati di esecuzione.*
- [11]. *La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.*



**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

[12]. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

[13]. Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Il nuovo articolo 31 prevedeva, dunque, la necessità della "licenza edilizia" per qualunque intervento di trasformazione del territorio comunale, senza più operare alcuna distinzione in base alla presenza di uno strumento urbanistico generale o alla inclusione delle aree nel perimetro del centro abitato. La differenziazione tra comuni dotati o meno di uno strumento urbanistico generale, operava, ai sensi del successivo articolo 41-quinquies (introdotto dall'articolo 17 della stessa legge n. 765/1967), infatti, unicamente per i parametri edificatori, più restrittivi per i comuni privi di strumento urbanistico generale (PdF o PRG).

Il testo dell'articolo 31 introdotto dalla legge n. 765/1967 è rimasto sostanzialmente invariato (salvo l'abrogazione del comma 4 ad opera della legge n. 47/1985, articolo 18, penultimo comma), fino al Testo Unico dell'Edilizia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001, che, nel rivedere l'intera normativa edilizia dello Stato italiano, ha abrogato il citato articolo 31.

In definitiva, schematizzando, ai fini della verifica della necessità di un titolo edilizio, occorre rapportarsi ai seguenti orizzonti temporali:

- **ante 1942:** gli interventi eseguiti in tutto il territorio comunale in assenza o in difformità dal titolo edilizio sono legittimi, in quanto, salvo specifici regolamenti locali, non esisteva una norma che imponesse la necessità del titolo edilizio.
- **dal 1942 al 1967:**
 - all'interno dei centri abitati: interventi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo edilizio non sono legittimi, in quanto l'articolo 31 della legge n. 1150/1942 richiedeva il titolo edilizio per qualunque trasformazione all'interno dei centri abitati;
 - all'esterno dei centri abitati (salva presenza di un PRG): interventi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo edilizio sono legittimi, in quanto l'articolo 31 della legge n. 1150/1942 richiedeva il titolo edilizio solo per le trasformazioni all'interno dei centri abitati o nelle zone di espansione dei comuni dotati di PRG (salvo eventuali estensioni – vedi nota (1)).
- **post 1967:** gli interventi eseguiti in tutto il territorio comunale in assenza o in difformità dal titolo edilizio non sono legittimi, in quanto l'articolo 31 della legge n. 1150/1942, come sostituito dall'articolo 10 della legge n. 765/1967, richiedeva il titolo edilizio per qualunque trasformazione all'interno del territorio comunale.



**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

In materia di edifici pubblici si richiama, inoltre, l'articolo 29 della citata legge n. 1150/1942, rubricato "Conformità delle costruzioni statali alle prescrizioni del piano regolatore comunale", vigente dal 1942 al 2003, che recita:

[1]. Compete al ministero dei lavori pubblici accertare che le opere da eseguirsi da amministrazioni statali non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore e del regolamento edilizio vigenti nel territorio comunale in cui esse ricadono.

[2]. A tale scopo le amministrazioni interessate sono tenute a comunicare preventivamente i progetti al ministro dei lavori pubblici.

Con specifico riferimento alle costruzioni da realizzate da parte delle amministrazioni pubbliche o su beni del demanio statale o regionale, l'Assessorato all'urbanistica della Regione Sardegna con circolare n. 9.76 del 10 giugno 1976, aveva precisato, per quanto di interesse ai fini del presente quesito, che, relativamente alle opere da eseguirsi fuori dal demanio statale o regionale, potevano presentarsi due casi:

- a) **opere realizzate a cura di Amministrazioni statali.** Non vi era necessità di licenza di costruzione ed il controllo relativo all'osservanza delle prescrizioni degli strumenti urbanistici locali è affidato al Ministero dei Lavori Pubblici (articolo 29 della legge n. 1150/1942), con obbligo di parere da parte del Comune nel cui territorio le opere stesse ricadono. A siffatta disciplina sono evidentemente da ricondursi anche le opere ed impianti infrastrutturali di competenza dello Stato, compresi nei programmi predisposti dalla Cassa per il Mezzogiorno ed approvati ai sensi della legislazione vigente in materia di interventi straordinari di cui al Testo Unico approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 1523 del 30 giugno 1967 s.m.i., anche quando vengono eseguiti per atto di concessione da altri Enti pubblici.
- b) **opere realizzate a cura di altri Enti Pubblici.** Sono soggette alla disciplina urbanistica di carattere generale, con obbligo di licenza edilizia (articolo 31 della legge n. 1150/1942).

La normativa ha, infine, subito un sostanziale cambiamento con il decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, che, nell'abrogare le disposizioni precedenti, ha stabilito, all'articolo 7, che per l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni (si badi bene non più "costruzioni statali" come previsto dal precedente articolo 29 della legge n. 1150/1942), non occorre il permesso di costruire per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica n. 383/1994;



**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

- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 554/1999.

Alla luce di quanto sopra e ferma la competenza e responsabilità dei singoli Enti nelle verifiche istruttorie e nell'assunzione delle proprie determinazioni, si possono, pertanto, trarre le seguenti conclusioni.

I fabbricati realizzati da parte dell'Ispettorato Ripartimentale Foreste all'interno di aree sottoposte al regime di occupazione temporanea ai sensi del Regio Decreto n. 3267/1923, e finanziati ai sensi degli articoli 252 e seguenti del Testo Unico delle leggi sul Mezzogiorno (decreto del Presidente della Repubblica n. 1523/1967) rientrano nell'applicazione delle previsioni degli articoli 29 e 31, comma 2, della legge n. 1150/1942.

Pertanto, anche in assenza di un formale titolo edilizio, la realizzazione di opere infrastrutturali e di fabbricati connessi alle attività previste dal regime di occupazione temporanea, può essere considerata legittima dal punto di vista urbanistico/edilizio in presenza del "parere favorevole espresso dall'amministrazione comunale" di conformità urbanistica e se, oviamente, dotata di tutte le autorizzazioni previste in relazione ai singoli vincoli presenti nel territorio.

In caso, invece, di opere realizzate in assenza o in difformità dal "parere favorevole espresso dall'amministrazione comunale", si dovrà, ove possibile, procedere alla regolarizzazione degli stessi secondo quanto previsto dall'articolo 16 della legge regionale n. 23/1985, che regola in Sardegna l'istituto dell'accertamento di conformità per opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo edilizio, previsto dall'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001.

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**