



**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 ARBUS
PEC

Oggetto: Quesito sulla realizzabilità di locali seminterrati ad uso deposito ed impiantistico a servizio di una struttura ricettiva esistente ricadente entro la fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina ed entro la “fascia costiera” del PPR, nonché all’interno di un compendio sabbioso classificato “Campi dunari e sistemi di spiaggia” dal PPR.

Con nota n. 20917 del 21.11.2018 (protocollo RAS n. 44348 del 21.11.2018) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alla possibilità di realizzare alcuni locali seminterrati, ad uso deposito e impiantistico, a servizio di una struttura ricettiva esistente localizzata a circa 175 metri dalla linea di battigia marina, all’interno di ambiti vincolati dall’articolo 10-bis della legge regionale n. 45/1989 e dal PPR (“fascia dei 300 m dalla linea di battigia marina”, “compendio sabbioso”, “fascia costiera” “Campi dunari e sistemi di spiaggia”).

Ai fini di una completa disamina del quesito, il Comune precisa che la richiesta di intesa volta alla realizzazione dei suddetti locali proposta ai sensi dell’articolo 11 delle NTA del PPR è stata ritenuta non percorribile dalla Direzione Generale dell’Urbanistica, in quanto *“gli interventi non risultano ascrivibili ad alcuna delle fattispecie contemplate dalla disciplina di riferimento per l’attivazione dell’intesa”*.

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.

L’areale oggetto di intervento ricade all’interno del vincolo di totale inedificabilità previsto dall’articolo 10-bis, comma 1, lettere a) e g), della legge regionale n. 45/1989. La suddetta norma recita esplicitamente che tali areali *“Sono dichiarati inedificabili in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi”*.

Il successivo comma 2, che introduce deroghe alla rigida disciplina di conservazione prevista dal comma 1, non appare consentire nessuno degli interventi indicati nel quesito, dal momento, che l’unica ipotesi di deroga astrattamente applicabile al caso di specie è quella contemplata dalla lettera g) che prevede la realizzabilità degli *“interventi relativi alla realizzazione delle pertinenze di cui all’articolo 817 del Codice civile, quelli di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non*



**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

alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti nonché le strutture strettamente necessarie agli impianti di acquicoltura e, comunque, di utilizzazione produttiva del mare, degli stagni e dei fiumi”.

Da quanto rappresentato nella richiesta, tuttavia, non risulta che la realizzazione di locali seminterrati a servizio della struttura turistica esistente possa essere inquadrato nel concetto di pertinenza.

La giurisprudenza, infatti, è granitica nell’affermare che, a differenza della nozione civilistica di pertinenza, ai fini urbanistico/edilizi un manufatto può essere considerato una pertinenza quando è “*non solo preordinato ad un’oggettiva esigenza dell’edificio principale e funzionalmente inserito al suo servizio*” ma anche sfornito di un autonomo valore di mercato, non risulta valutabile in termini di cubatura o risulta dotato di un volume fisico minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell’edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell’immobile cui accede, e non incida sul carico urbanistico (CdS VI, 10.11.2017 n. 5180; CdS VI, 09.03.2016 n. 945; CdS IV, 02.02.2012 n. 615; CdS IV, 31.12.2008 n. 6756; CdS IV, 13.06.2006 n. 3490).

La strumentalità rispetto all’immobile principale deve essere in ogni caso oggettiva, cioè connaturale alla struttura dell’opera, e non può desumersi, a differenza di quanto consente la nozione civilistica di pertinenza, esclusivamente dalla destinazione soggettivamente data dal proprietario o dal possessore.

Conseguentemente la stessa giurisprudenza ha escluso dalla nozione di pertinenza urbanistica la realizzazione di qualsivoglia manufatto che costituisca parte integrante o costitutiva di altro fabbricato, come l’ampliamento di un manufatto o la realizzazione di un garage in ampliamento del fabbricato principale, la realizzazione di un portico, la realizzazione di una tettoia di copertura di un terrazzo di un edificio.

In relazione alla disciplina del PPR, tralasciando ogni considerazione in merito alla “fascia costiera”, di fatto assorbita dalle considerazioni sull’articolo 10-bis della legge regionale n. 45/1989, si osserva quanto segue.

L’areale interessato ricade all’interno del bene paesaggistico “Campi dunari e sistemi di spiaggia”, al quale si applica ^[1], in relazione alle specifiche caratteristiche, la disciplina prevista dagli articoli 22, 23 e 24 per le aree “naturali e subnaturali” ^[2] e la disciplina prevista dagli articoli 25, 26 e 27 per le aree “seminaturali” ^[3].

In relazione alle aree naturali, l’articolo 23, comma 1, alla lettera a), afferma che è vietato “*qualunque nuovo intervento edilizio o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività, suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica*”, e la successiva lettera b), precisa che “*nei complessi dunali con formazioni erbacee e nei ginepreti le installazioni temporanee e l’accesso motorizzato, nonché i flussi veicolari e pedonali incompatibili con la conservazione delle risorse naturali*”.

^[1] L’articolo 18, comma 4, delle NTA del PPR stabilisce che “*I beni paesaggistici sono soggetti alle prescrizioni e agli indirizzi delle componenti paesaggistico-ambientali*”.

^[2] L’articolo 22 delle NTA del PPR definisce le aree “naturali e subnaturali”, come le aree che “*dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall’energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa*”. Tra di esse sono comprese: falesie e scogliere, scogli e isole minori, complessi dunali con formazioni erbacee e ginepreti.

^[3] L’articolo 25 delle NTA del PPR definisce le aree “seminaturali”, come le aree che necessitano di “*un minimo di apporto di energia supplementare per garantire e mantenere il loro funzionamento*”. Tra esse rientrano: zone umide costiere parzialmente modificate, dune e litorali soggetti a fruizione turistica.



**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 relazione alle aree seminaturali, l'articolo 26, comma 1, afferma che *“sono vietati gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica, fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado”*. Il successivo comma 6, precisa che, *“nei complessi dunali e nei litorali sabbiosi soggetti a fruizione turistica sono vietati ... a) il transito di mezzi motorizzati sui litorali e sui complessi dunali; b) asportazioni di materiali inerti”*.

È del tutto evidente che, indipendentemente dalla classificazione – area naturale, subnaturale o seminaturale – la realizzazione di un locale “seminterrato” si pone in contrasto con quanto sopra dal momento che per la sua realizzazione si modifica la struttura della duna, asportandone una parte, e alterandone definitivamente *“la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica”*. Le ulteriori precisazioni previste dall'articolo 26, comma 6, lettera a), relative alle aree seminaturali ma valevoli, a maggior ragione, per le aree seminaturali, che vietano nei complessi dunali il *“transito di mezzi motorizzati”*, e *“l'asportazione di materiali inerti”*, costituiscono un ulteriore limite alla realizzazione dell'intervento proposto.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**