



**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 CAPOTERRA
PEC

Oggetto: Parere in merito alla modifica di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di un fabbricato legittimamente realizzato in aree classificate da un PdL di zona C come "Aree per attrezzature di interesse comune", ai sensi degli articoli 7 e 8 del decreto interassessoriale n. 1856 del 6 agosto 1968.

Con nota n. 1949 del 16.01.2019 (protocollo RAS n. 2098 del 17.01.2019) il Comune in indirizzo chiede un parere in merito alla possibilità di assentire, ai sensi dell'articolo 18, comma 32, della legge regionale n. 12 del 2011 e dell'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985, un intervento di mutamento di destinazione d'uso, da commerciale a residenziale, di un fabbricato esistente regolarmente realizzato negli anni '80 in aree classificate da un PdL di zona C come "Aree per attrezzature di interesse comune", ai sensi degli articoli 7 e 8 del decreto interassessoriale n. 1856 del 1968.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto dei singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti e generici aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che nessuna attività istruttoria viene svolta in relazione agli 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.

Preliminarmente appare opportuno ricordare che l'articolo 18, comma 32, della legge regionale n. 12 del 2011 è stato abrogato dall'articolo 30 della legge regionale n. 1 del 2019, e che la relativa disciplina è confluita, con variazioni, nell'articolo 11, commi 2 e 2-bis, della legge regionale n. 23 del 1985, sotto riportato:

"2. 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. La dotazione minima di servizi strettamente connessi alla residenza da assicurare nella formazione dei piani attuativi è pari al 5 per cento del volume complessivamente previsto dal piano attuativo.

2-bis. Nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C all'interno dei piani attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati, è consentita la modifica della destinazione delle volumetrie per servizi connessi alla residenza nel rispetto delle previsioni di cui al comma 2 e a condizione che siano state ottemperate tutte le



**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

disposizioni convenzionali. La modifica è subordinata alla positiva valutazione del consiglio comunale, da rendersi entro sessanta giorni dalla richiesta con apposita deliberazione, che costituisce variante allo strumento urbanistico generale e al relativo piano attuativo.”.

Venendo nel merito della questione, il decreto interassessoriale n. 1856 del 1968, recante “*Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici od alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna*”, all’articolo 8 stabiliva che nelle zone del territorio comunale destinate a nuovi complessi insediativi (Zone C), le “*quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali*” erano quelle stabilite dall’articolo 7 in relazione ad ogni abitante – insediato o da insediare – e pari a 18 mq/ab per i Comuni aventi popolazione prevista superiore a 10’000 abitanti e a 12 mq/ab per i Comuni aventi popolazione prevista inferiore a 10’000 abitanti. Il richiamato articolo 7 recitava che “*tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:*

a) aree per l’istruzione: asili nido, scuole materne e scuole d’obbligo:

– *Comuni della classe I: mq 4,50*

– *Comuni della classe II: mq 4,00*

b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc) ed altre:

– *per tutti i Comuni: mq 2*

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade:

– *Comuni della classe I: mq 9,00*

– *Comuni della classe II: mq 5,00*

d) aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall’art. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli:

– *Comuni della classe I: mq 2,50*

– *Comuni della classe II: mq 1,00.”*

Il decreto interassessoriale n. 1856 del 1968 venne sostituito dal decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 agosto 1977, n. 9743-271 (noto come decreto Soddu) e successivamente dal decreto dell’Assessore degli Enti Locali, Finanza ed Urbanistica 20 dicembre 1983, n. 2266/U (noto come decreto Floris), ancora oggi vigente.

L’articolo 7 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, rubricato “*Rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio*”, precisa che nelle zone C “*deve essere assicurata integralmente, attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, la quantità minima di spazi di cui all’articolo 6*”, e di seguito riportata:

– *Comuni della I e II Classe: mq 18.00 per abitante;*



**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

– *Comuni della III e IV Classe: mq 12.00 per abitante.*

Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

a) aree per l'istruzione (S1): asili nido, scuole materne e scuole d'obbligo;

– *Comuni della I e II Classe: mq 4.50;*

– *Comuni della III e IV Classe: mq 4.00.*

b) aree per attrezzature di interesse comune (S2): religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc) ed altre:

– *Comuni della I, II, III e IV Classe: mq 2.00.*

c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade (S3):

– *Comuni della I e II Classe: mq 9.00;*

– *Comuni della III e IV Classe: mq 5.00;*

d) aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'articolo 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (S4): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli:

– *Comuni della I e II Classe: mq 2.50;*

– *Comuni della III e IV Classe: mq 1.00.*

Da un confronto tra le due disposizioni emerge che le "quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali", previste dal decreto interassessoriale n. 1856 del 1968 altro non sono che le aree S standard definite dal vigente decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, che, pertanto nulla hanno a che fare con i servizi strettamente connessi alla residenza previsti dall'articolo 4 del decreto Soddu e/o dall'articolo 4 del decreto Floris, il cui mutamento di destinazione è possibile ai sensi dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985. Ciò anche in considerazione del fatto che il comma 2 dello stesso articolo 11 afferma che "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".

Consegue, pertanto, che la disciplina invocata dal proponente e relativa ai mutamenti di destinazione d'uso dei servizi strettamente connessi alla residenza in residenza non risulta applicabile nel caso di specie perché trattasi di aree standard e non di servizi strettamente connessi alla residenza.

La variazione della destinazione del fabbricato in questione potrà essere assentita previa variante al piano attuativo, nel rispetto delle norme attualmente vigenti e con le modalità previste per le modifiche sostanziali ai piani di lottizzazione.

Il Direttore Generale
Ing. Antonio Sanna
(firmato digitalmente ai sensi del D.gs. 82/05)

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu

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

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**