



**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 TRESNURAGHES
PEC

Oggetto: Parere in merito alla possibilità di rilasciare un permesso di costruire per un intervento di demolizione e ricostruzione in zona urbanistica F richiesto ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4.

Con nota n. 754 del 07.02.2019 (protocollo RAS n. 5449 del 11.02.2019) il Comune in indirizzo chiede un parere in merito al rilascio di un permesso di costruire per un intervento di demolizione e ricostruzione in zona F "Turistica", presentato ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 4/2009, il cui procedimento non risulta ancora concluso.

A tal fine rappresenta che trattasi di un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato realizzato ante 1967, ubicato in una zona urbanistica F non lottizzata, confinante con l'abitato di Tresnuraghes. L'areale di intervento non risulta essere sottoposto ad alcun vincolo paesaggistico.

La proposta prevede la demolizione del fabbricato esistente per ricostruirlo in diverso mappale sempre di proprietà del richiedente. L'intervento interesserebbe nel suo complesso tre diversi mappali inseriti nella più ampia e omogenea zona F, mai attuata e da sempre utilizzata come pascolo o lasciata incolta, servita solo da una strada bianca e, quindi, non urbanizzata.

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.

Per ordine logico si darà la risposta nel seguente ordine: quesito n. 2, quesito n. 4, quesito n. 1 e quesito n. 3.

Quesito n. 2.

Con il secondo quesito viene chiesto se il *"Comune può rilasciare il permesso edilizio sulla normativa presente al momento della richiesta (legge regionale n. 4/2009) o se si deve attenere a norme sopravvenute più recenti e più restrittive"*.



**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 risposta al quesito è contenuta nell'articolo 41, comma 1, della legge regionale n. 8/2015 che prevede che le disposizioni di cui al capo I della legge regionale n. 4/2009, tra le quali è compreso l'articolo 5 che consente gli interventi di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio ultimato entro il 31 dicembre 1989, *“continuano ad applicarsi per l'espletamento e fino alla conclusione solamente per i procedimenti instaurati dalla presentazione, entro il termine del 29 novembre 2014, della denuncia di inizio di attività o dell'istanza volta all'ottenimento della concessione edilizia ...”*.

Quesito n. 4.

Con il quarto quesito viene chiesto, in riferimento alle previsioni contenute nei commi 2 e 3 dell'articolo 5 della legge regionale n. 4/2009, se sia lecita la demolizione e ricostruzione con differente forma e posizione dell'edificio originario, in considerazione del fatto che l'immobile da demolire è *“all'esterno della fascia dei 2000 m dal mare e dalle fasce di rispetto di emergenze ambientali, archeologiche, ecc”*.

Le ipotesi regolamentate dai commi 2 e 3 dell'articolo 5 della legge regionale n. 4/2009 interessano differenti casistiche.

Da un lato, il comma 2 consente *“anche mediante il superamento degli indici massimi di edificabilità previsti dagli strumenti urbanistici e dalle vigenti disposizioni normative regionali”* un incremento volumetrico del 30 per cento in caso di integrale demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, a condizione che nella ricostruzione venga migliorata la qualità architettonica e tecnologica complessiva e l'efficienza energetica dell'edificio.

Dall'altro, il comma 3 consente solo nel caso di *“immobili insistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, ed in aree di particolare valore paesaggistico o in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche”*, l'integrale demolizione degli stessi ed il trasferimento della volumetria preesistente in altra area situata oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 nelle isole minori con destinazione urbanistica compatibile, a condizione che il lotto originario sia ceduto gratuitamente al Comune per destinarlo a finalità pubbliche.

Trattasi, quindi, di due ipotesi differenti che ricorrono alternativamente. Nel caso di specie, posto che da quanto dichiarato nella richiesta di parere, ci si trova in un areale lontano dalla linea di battigia marina e senza particolari peculiarità di valore paesaggistico o in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche, l'ipotesi ricorrente è quella prevista dal comma 2.

Quesito n. 1.

Con il primo quesito, assodato che si ricade nelle ipotesi previste dal comma 2 dell'articolo 5, si chiede se la demolizione e ricostruzione, prevista da tale articolo con premialità volumetrica, sia applicabile al caso di specie, posto che l'immobile *“oggetto di intervento risulta un “rudere” senza prevalente utilizzazione, tanto*



**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

che con l'intervento si modificherebbe anche la destinazione d'uso, ora classificato come magazzino" in residenziale.

Poiché l'articolo 5, comma 2, della legge regionale n. 4/2009 trova applicazione negli edifici ad uso residenziale ed a quelli destinati a servizi connessi alla residenza, ad attività turistico-ricettive o produttive, si ritiene che l'intervento sia fattibile in ragione del fatto che la destinazione "magazzino" sia inquadrabile tra le destinazioni produttive in genere (vedi, a tal proposito, l'articolo 5.1 della deliberazione della Giunta Regionale n. 9/15 del 02.03.2010 recante gli indirizzi applicativi della legge regionale n. 4/2009).

Qualche perplessità nasce, invece, dal fatto che l'edificio sia descritto come un "rudere", dal momento che l'articolo 5 prevede, tra le condizioni di ammissibilità dell'intervento, che l'edificio sia ultimato alla data del 31.12.1989. Non potendosi, infatti, derogare al principio della "attualità dell'esistenza del fabbricato" sul quale realizzare l'intervento di demolizione e ricostruzione con bonus volumetrico che si riferisce espressamente a interventi di adeguamento del patrimonio edilizio "esistente", si dovrà verificare che lo stesso presenti i requisiti per poter essere considerato un manufatto edilizio urbanisticamente esistente e, quindi, la presenza "delle murature perimetrali e della copertura", come previsto dalla stessa legge regionale all'articolo 8, comma 4, in relazione agli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4, e come costantemente affermato dalla giurisprudenza.

In merito al cambio di destinazione d'uso – da magazzino a residenziale – si richiama il comma 5 del già citato articolo 8 che recita *"Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili interessati dagli interventi previsti negli articoli 2, 3, 4, 5 e 6, è ammesso nel rispetto delle disposizioni previste negli strumenti urbanistici vigenti"*, rimandando, di fatto, alle ordinarie previsioni di legge, come disciplinate dallo strumento urbanistico comunale.

Quesito n. 3.

Con il terzo quesito, infine, si chiede se *"la legge regionale n. 4/2009 deroghi circa l'obbligo alla redazione dei Piani di Lottizzazione per le aree con previsione di edificazione come richiesto dal PUC. La Circolare contenente indirizzi applicativi della legge regionale n. 4/2009 indica: "qualora l'area su cui ricade l'intervento di sostituzione edilizia sia ricompresa fra le zone che lo strumento urbanistico comunale assoggetta a preventiva pianificazione attuativa, non sarà necessario procedere alla elaborazione e redazione di un piano di lottizzazione, trattandosi di aree già asservite all'edificazione e quindi già urbanizzate". Ovvero, nello specifico si chiede, cosa si intenda per già asservite all'edificazione e quindi già urbanizzate, ricordando che nell'area omogenea tutt'oggi risulta essere prevalentemente utilizzata a pascolo"*.

La deliberazione della Giunta Regionale n. 9/15 del 02.03.2010 recante gli indirizzi applicativi della legge regionale n. 4/2009, come correttamente riportato nel quesito, fa discendere la non necessità del piano attuativo previsto dall'articolo 3, comma 1, della legge regionale n. 20/1991 per l'edificazione nelle zone omogenee C, D e F, dal fatto che si tratta *"di aree già asservite all'edificazione e quindi già urbanizzate"*.



**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

Tale indicazione risulta estremamente ragionevole, dal momento che un intervento di sostituzione edilizia, con demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, differente sagoma e posizione, è sicuramente ascrivibile ad un intervento di nuova costruzione ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e), del DPR n. 380/2001 e, quindi, soggetto al preventivo obbligo di pianificazione attuativa nei casi previsti per legge, dal momento che ai sensi dell'articolo 9, comma 2, dello stesso DPR n. 380/2001, *"nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione"* non è mai consentita la nuova costruzione come definita dall'articolo 3, comma 1, lettera e), dello stesso decreto.

Per giurisprudenza consolidata si può prescindere dal piano attuativo solo se è stato accertato che il lotto di cui si richiede l'edificazione è l'unico a non essere stato ancora edificato e si trova in una zona che, oltre ad essere integralmente interessata da costruzioni, è anche dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standard urbanistici minimi prescritti (tra le tante, vedi, TAR Sardegna II, 02.08.2018 n. 720; TAR Latina I, 06.06.2018 n. 316; TAR Milano II, 17.10.2017 n. 1988; TAR Napoli VIII, 21.07.2017 n. 3896; CdS IV, 20.07.2016 n. 3293; TAR Sardegna II, 07.03.2012 n. 248).

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**