



**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 SELARGIUS  
PEC

**Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Articolo 39 “Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione”. Parere in merito all’applicazione delle deroghe ai parametri volumetrici e all’altezza disgiunte dal bonus volumetrico nei casi previsti dal comma 5.**

Con nota n. 14681 del 08.04.2019 (protocollo RAS n. 13108 del 09.04.2019) il Comune in indirizzo chiede se la previsione contenuta nell’articolo 39, comma 5, della legge regionale n. 8/2015 relativa al *“superamento dei parametri volumetrici e dell’altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali”* sia applicabile anche agli interventi di sostituzione edilizia che non comportino un bonus volumetrico. Ciò in quanto la previsione legislativa lascerebbe intendere che *“la concessione del bonus volumetrico del 15% e la deroga ai parametri volumetrici e all’altezza, sembrerebbero essere due facoltà distinte concesse per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione prefissati dal comma 1 e 10 dello stesso articolo”*.

L’articolo 39 della legge regionale n. 8/2015 promuove la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e si basa su un meccanismo premiale per la demolizione/ricostruzione di edifici esistenti.

Il comma 5 è un caso particolare di tale meccanismo, individuato dal legislatore per gli interventi di non elevate dimensioni (*“Nel caso di edifici che insistono su lotti urbanistici non superiori a 500 metri quadri o che hanno un volume non superiore a 2.000 metri cubi”*) e prevede che *“su istanza del privato interessato è consentita la demolizione con successiva ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico con la concessione di un bonus volumetrico pari al 15 per cento dell’edificio demolito e il superamento dei parametri volumetrici e dell’altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali”*.

È parere della Direzione Generale scrivente che *“il superamento dei parametri volumetrici e dell’altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali”* sia possibile esclusivamente per consentire – nell’ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione – l’utilizzo del bonus volumetrico laddove i parametri volumetrici e l’altezza non dovessero consentirlo. Inoltre, per il tenore letterale, il superamento si ritiene riferibile, nei termini dianzi detti, alla sommatoria del volume demolito e del bonus volumetrico premiale (ossia all’intero credito). Non si ritiene, invece, possibile tenere disgiunte la premialità dalla deroga. In caso contrario si ricadrebbe, infatti, in un intervento di demolizione e ricostruzione – ordinariamente ammesso dalla disciplina urbanistico edilizia – che trova la sua regolamentazione nelle NTA dello strumento urbanistico vigente.

**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**