



**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 in caso di capacità edificatoria residua del lotto di intervento.

Con nota n. 5313 del 05.02.2019 (protocollo RAS n. 4811 del 06.02.2019) il Comune in indirizzo chiede alcuni chiarimenti in merito all’applicazione delle deroghe previste dall’articolo 39 della legge regionale n. 8/2015, per un intervento di sostituzione edilizia.

In particolare chiede se il *“superamento dei parametri volumetrici e dell’altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali”* previsto dal comma 3 del citato articolo 39, sia estendibile, nel caso di cui al comma 11, anche ai volumi derivanti dalle *“ordinarie capacità edificatorie residue del lotto”*. Ciò in quanto la previsione contenuta nel comma 3 che afferma *“nelle ipotesi di cui al comma 2, ove l’intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell’intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei parametri volumetrici e dell’altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali”*, lascerebbe intendere che il Comune possa, con la deliberazione citata, individuare tutti i nuovi parametri urbanistico edilizi dell’intervento, con l’unico limite previsto dalla seconda parte del comma 11 relativo al volume massimo concedibile che deve rientrare entro i *“limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale”*.

L’articolo 39 della legge regionale n. 8/2015 promuove *“il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di integrale demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti che necessitano di essere adeguati in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche”* (comma 1).

Per fare questo viene prevista la possibilità di fruire di un volume premiale da realizzarsi con *“eventuale superamento dei parametri volumetrici e dell’altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali”*.

Trattasi, di una norma “derogatrice” delle ordinarie previsioni di legge, che, per giurisprudenza consolidata, è di “stretta interpretazione”, nel senso che le disposizioni in essa contenute non possono trovare applicazione oltre i casi ai quali espressamente si riferiscono, non essendo ammessa una loro interpretazione estensiva^[1].

I commi 2 e 3 dell’articolo 39 stabiliscono che il Consiglio Comunale, in sede di determinazione del “credito

^[1] Tra le tante vedi TAR Sardegna II 20.06.2016 n. 522.



**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

volumetrico” (dato dalla somma del volume dell’edificio demolito e il bonus volumetrico da determinare con apposita deliberazione consiliare e che può essere, al massimo, il 30% del volume esistente – comma 2), *“stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell’intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei parametri volumetrici e dell’altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali”*. Conseguente che è il solo credito volumetrico che può prevedere *“il superamento dei parametri volumetrici e dell’altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali”*.

La deroga potrà riguardare solamente i parametri volumetrici e l’altezza stabiliti dalle disposizioni comunali e regionali e non altri aspetti disciplinati dallo strumento urbanistico comunale, quali, ad esempio, il numero di piani, la tipologia architettonica, gli allineamenti, la possibilità di prevedere piani pilotis, interrati, ecc.

Ciò anche in relazione alla previsione del comma 1 che, nel promuovere gli interventi di sostituzione edilizia, pone come condizione il miglioramento dei *“requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche”*, per cui il Comune nella deliberazione consiliare di cui al comma 2, dovrà tenere conto delle condizioni urbanistico-edilizie al contorno dell’intervento in modo da salvaguardare le scelte pianificatorie dello strumento urbanistico.

Qualora, poi, *“le aree in cui avviene la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo strumento urbanistico comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale”* (comma 11).

Tale comma stabilisce che se il lotto in cui deve essere effettuata la ricostruzione ha residue capacità edificatorie, queste possono essere realizzate sommandosi al credito, purchè nel rispetto dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale (pari a 7 mc/mq, in un Comune di I e II classe).

In applicazione del medesimo principio sopra richiamato di non applicazione estensiva delle deroghe, la lettura proposta nel quesito, che presupporrebbe una deroga ai parametri edificatori anche per i volumi ordinari residui con il solo limite della volumetria massima, non risulta in linea con il tenore letterale della norma che prevede, unicamente, la possibilità di sommare la capacità edificatoria residua fino ai limiti volumetrici massimi stabiliti dalla normativa regionale.

Pertanto, si ritiene che le *“ordinarie capacità edificatorie residue”* possano essere realizzate ma nel rispetto di tutte le regole già stabilite in sede di pianificazione dello strumento urbanistico comunale vigente, potendosi applicare la deroga ai parametri volumetrici e all’altezza al solo credito volumetrico.

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**