



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

Prot. n. 28451/D.G.

Cagliari, 20 LUG. 2016

> COMUNE di SAN SPERATE
Via PEC

Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Articolo 38. Parere in merito all'applicazione della disciplina dei crediti edilizi prevista dall'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015 per il trasferimento delle volumetrie esistenti finalizzato al miglioramento della qualità dell'abitare.

Con propria nota n. 3944 del 11.04.2016 (protocollo RAS n. 14603/PIAN del 12.04.2016) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito all'applicazione della disciplina dei crediti edilizi prevista dall'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015 per il trasferimento delle volumetrie esistenti finalizzato al miglioramento della qualità dell'abitare.

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, si rappresenta quanto segue.

L'articolo 38 della legge regionale n. 8 del 2015 regola la cessione a titolo premiale di un "credito edilizio", da utilizzare quale leva per favorire il miglioramento della qualità dell'abitare, attraverso, ad esempio, l'acquisizione al patrimonio pubblico di aree per "spazi pubblici (...) come spazi a verde, spazi a parcheggio e centri di aggregazione sociale".

Si tratta, pertanto, non di un semplice intervento edilizio di demolizione e ricostruzione (per il quale si applicano le ordinarie procedure previste per la ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione), ma della piena espressione del potere pianificatorio dell'ente locale – come noto in capo al Consiglio Comunale – che deve individuare gli edifici da "delocalizzare", le aree di "atterraggio" e i "bonus volumetrici" per rendere l'operazione di trasferimento economicamente sostenibile.

Ciò premesso, relativamente alle questioni sottoposte si rappresenta quanto segue.

Con il primo quesito, il Comune chiede se l'area agricola sulla quale è previsto il trasferimento della volumetria con l'assegnazione della premialità volumetrica deve essere contestualmente trasformata in area edificabile con una variante allo strumento urbanistico, oppure è sufficiente approvare una delibera di



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

Consiglio Comunale che ne preveda l'esatta individuazione, consentendo l'immediata edificazione prevista, e provvedere, solo successivamente, alla predisposizione di una vera e propria variante al PUC.

La risposta è agevole sulla base delle considerazioni precedenti. Trattandosi di una operazione di "pianificazione urbanistica", il comma 3 dell'articolo 38 attribuisce all'amministrazione comunale – in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante – il compito di individuare gli edifici da trasferire, di determinare il credito volumetrico e di individuare una idonea localizzazione per la realizzazione dei nuovi volumi. Tale comma non introduce procedure differenti da quelle previste dall'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989, per cui per la compiuta definizione dell'intervento occorrerà seguire le ordinarie procedure di legge per la "*redazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante*".

Con il secondo, terzo e quinto quesito, il Comune chiede quale sia la zona urbanistica da assegnare all'area che deve accogliere i volumi urbanistici da trasferire, quali vincoli urbanistico/edilizi occorre prevedere, oltre a quelli specificati nel comma 9, per la nuova edificazione, quale sia la zona urbanistica da assegnare all'area di derivazione dei volumi urbanistici da trasferire e, infine, se la variante allo strumento generale che prenda atto del trasferimento volumetrico debba giustificare la volumetria aggiuntiva derivante dal credito edilizio con un adeguamento del dimensionamento del piano e quindi con un incremento del numero di abitanti insediabili.

In merito alla classificazione urbanistica delle aree di partenza, si osserva, preso atto delle finalità dichiarate nel comma 1 e il tenore del comma 8 che precisa che le aree devono essere cedute per essere destinate a finalità pubbliche, che le stesse devono essere qualificate come aree standard S o come zone a servizi di carattere generale G, previsti, rispettivamente dagli articoli 6 e 7 e dall'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983.

In merito alla classificazione urbanistica delle aree di atterraggio, il comma 3 precisa che le aree per la localizzazione dei volumi da trasferire sono individuate "*nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni regionali*", specificando, altresì, al comma 5 che se esse sono "*già classificate dallo strumento urbanistico comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico di cui al comma 2 può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie residue del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale*". La norma prevede quindi che le aree dove effettuare il trasferimento dei volumi urbanistici siano identificate nel rispetto delle disposizioni regionali sovraordinate, per cui le aree di nuova edificazione non potranno che essere classificate come zona C di espansione residenziale, da attuare con i parametri urbanistici e le modalità proprie delle zone C individuati dal DA n. 2266/U del 1983.

In merito all'eventuale dimensionamento della variante al PUC, è illogico pensare che la variante debba trovare giustificazione in un "fabbisogno abitativo" dal momento che il "bonus volumetrico" trova invece la sua giustificazione direttamente nella legge con lo scopo pubblicistico di acquisire aree per finalità pubbliche. Ciò che deve essere valutato non è, infatti, il dimensionamento del piano ma la determinazione del "bonus volumetrico" che deve essere tale da incentivare il privato al trasferimento, compensandone le spese, anche ricorrendo a quanto previsto dal successivo comma 10.



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

Con il quarto quesito, il Comune chiede se la variante al PUC può essere promossa dagli stessi privati proponenti il trasferimento di volumetria. La legge nulla dice a riguardo per cui si ritiene che rientri nelle scelte proprie dell'amministrazione comunale la modalità di elaborazione e presentazione della variante al piano urbanistico comunale.

Con il sesto e ultimo quesito, il Comune, precisando preventivamente che è proprio intendimento insediare sulle aree oggetto di trasferimento di volumetria un centro di aggregazione sociale, chiede se la volumetria esistente debba obbligatoriamente essere demolita o se possa essere recuperata per le finalità pubbliche previste attraverso adeguati interventi di ristrutturazione, senza dover intervenire con una demolizione e ricostruzione ex novo.

In merito alla previsione contenuta nel comma 8 dell'articolo 38, secondo cui *"l'intervento di trasferimento volumetrico prevede necessariamente l'integrale demolizione degli edifici esistenti nell'area originaria, la sistemazione dell'area a cura e spese del privato e, infine, la cessione dell'area originaria all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche"*, si osserva che la stessa disciplina tutti gli adempimenti gravanti in capo alle parti dell'accordo, al fine di evitare che gravino in capo al Comune gli oneri derivanti dalla liberazione dell'area dagli edifici preesistenti. La stessa disposizione non si ritiene, tuttavia, introduttiva dell'incondizionato obbligo di demolizione, in altre parole si ritiene coerente con la *voluntas legis* un intervento di trasferimento volumetrico senza demolizione dell'edificio preesistente, ove il Comune sia interessato all'utilizzo per finalità pubbliche dello stesso.

Si osserva, tuttavia, che la mancata "demolizione" degli edifici esistenti dovrà essere adeguatamente motivata, con comparazione dei costi che deriverebbero dal recupero delle volumetrie esistenti e da interventi di nuova costruzione sull'area "liberata" a spese e cura del privato, nonché valutata in termini economici per la concessione del bonus volumetrico relativo all'intervento. Con riferimento a tale ultima considerazione si rileva che il bonus del 40% del volume esistente, rappresenta il limite massimo, riconoscibile in favore dell'istante anche a fini soddisfattivi degli oneri sostenuti per la liberazione dell'area.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza