



REGIONE AUTONOMA 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. 28442/D.G.

Cagliari, 20 LUG. 2016

> COMUNE di SAN SPERATE  
PEC

**Oggetto: Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23. Articolo 11. Parere in merito alla possibilità di modificare, all'interno di piani attuativi vigenti di zona urbanistica C, i rapporti volumetrici di 70/20/10 previsti dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, a seguito della inclusione nella medesima categoria funzionale delle residenze e dei servizi strettamente connessi con la residenza.**

Con propria nota n. 3947 del 11.04.2016 (protocollo RAS n. 14871/PIAN del 13.04.2016) il Comune in indirizzo chiede se a seguito della nuova formulazione dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985, che inserisce nella stessa categoria funzionale le residenze e i servizi strettamente connessi con la residenza sia possibile, all'interno di piani attuativi vigenti di zona urbanistica C, non rispettare i rapporti volumetrici di 70/20/10 previsti dall'articolo 4 del DA n. 2266/U del 1983 (c.d. Decreto Floris).

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, previa verifica della ricorrenza delle condizioni di fatto e di diritto, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

La nuova formulazione dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 definisce cinque categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, precisando che i mutamenti di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria (i cosiddetti cambi "orizzontali") non sono urbanisticamente rilevanti e, pertanto, sempre ammessi, diversamente da quelli rilevanti (i cosiddetti cambi "verticali"), per i quali, invece, ai sensi del successivo comma 5, è lo strumento urbanistico comunale a regolamentare le categorie funzionali compatibili con le varie destinazioni di zona individuate dallo stesso strumento. ai sensi dell'articolo 3 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.

L'articolo 11 non sottrae, quindi, competenze all'ente competente in materia di pianificazione urbanistica, né si pone il fine di derogare alle previsioni legislative e regolamentari vigenti.

In tal senso si è espresso il TAR Sardegna con sentenza n. 1144 del 2015 che, in riferimento al comma 4 dell'articolo 11 della citata legge regionale n. 23 del 1985, ha statuito che il dispositivo di legge "presuppone



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÍSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

il rispetto di tutte le altre disposizioni interferenti sui singoli casi di riferimento”, non ponendosi in termini derogatori rispetto ad altre previsioni normative o regolamentari.

Tra le disposizioni che si ritengono non derogate è l'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, per cui dovranno essere sempre rispettati i rapporti volumetrici previsti di 70/20/10.

Tale conclusione trova conforto nella lettura comparata della disposizione in esame con l'articolo articolo 18, comma 32, della legge regionale n. 12 del 2011, che in ragione del perseguimento di evidenti finalità pubblicistiche ha espressamente previsto una deroga ai rapporti previsti dal Decreto Floris per le zone C di espansione residenziale.

Ne consegue che i mutamenti di destinazioni d'uso tra “residenze” e “servizi strettamente connessi alla residenza” sono “urbanisticamente” sempre ammissibili, rientrando nella stessa categoria funzionale, ma potranno avvenire solo nel rispetto dei rapporti previsti dall'articolo 4 del DA n. 2266/U del 1983, salva l'applicazione del comma 6 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985, che consente di “compensare” la variazione dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 mediante integrazione delle quote previste in relazione alla mutata variazione di destinazione d'uso.

Infine, in riferimento al comma 5 appare d'obbligo precisare che anche in assenza di una regolamentazione intervenuta successivamente alla sostituzione dell'articolo 11, i mutamenti di destinazione d'uso potranno essere assentiti previa verifica, da parte degli uffici comunali, della corrispondenza delle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico comunale con le categorie funzionali previste dalla legge regionale n. 23 del 1985 e accertamento della compatibilità della nuova destinazione d'uso con la destinazione di zona.

**Il Direttore Generale**

Dott.ssa Elisabetta Neroni

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