



**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. 22396/DG

Cagliari, 08.06.2016

> Comune di Samatzai  
VIA PEC

**Oggetto: Richiesta chiarimenti in merito al mutamento di destinazione d'uso di un immobile ricadente in area urbanistica D e all'interno di un PIP - Riscontro**

Con nota prot. n. 2272 del 23 aprile 2015, il Comune in indirizzo ha chiesto se sia compatibile con la destinazione di zona la modifica della destinazione d'uso di una parte di un fabbricato ubicato in zona urbanistica D1 del vigente piano urbanistico comunale, all'interno di un Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.), destinato attualmente a lavorazione ferro/carpenteria metallica da trasformare parzialmente in "sala privata per feste e cerimonie"

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 prospettate. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Ciò premesso, riguardo al quesito formulato si rappresenta quanto segue.

Si deve, preliminarmente, osservare che il Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi è uno strumento di pianificazione territoriale, introdotto dall'art. 27 della Legge n. 875 del 1971, al fine di consentire ai Comuni di acquisire aree per insediamenti di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico nell'ambito delle zone all'uopo destinate dallo strumento urbanistico generale, ovvero in zona urbanistica D (industriale – artigianale – commerciale).

Quanto alla natura giuridica, il P.I.P. - pur essendo, sotto il profilo urbanistico, equivalente al piano particolareggiato, poiché entrambi gli strumenti attuano e specificano le prescrizioni del P.R.G. - si connota come un piano speciale di zona, avendo la duplice funzione, da un lato, di garantire un ordinato sviluppo urbanistico dell'ambito nel quale dovranno sorgere nuovi insediamenti produttivi e, dall'altro, di stimolare l'espansione produttiva nel territorio comunale attraverso la cessione, alle imprese interessate, dei terreni espropriati (solo per citare le più recenti Consiglio Stato, sez. IV, 5 marzo 2015, n. 1125; TAR Napoli Sez. VIII 19 gennaio 2016, n. 246; TAR Perugia, sez. I, 11 settembre 2015, n. 375).



**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

Il P.I.P. va, dunque, iscritto nella categoria dei piani urbanistici funzionali di rilievo locale, aventi la finalità di rilanciare l'attività produttiva e di creare nuove opportunità di lavoro, offrendo alle imprese le aree occorrenti per i loro impianti, ad un prezzo politico, contribuendo a prevenire tensioni sociali connesse alla dismissione produttiva attraverso il rilancio di attività imprenditoriali aventi adeguato impatto occupazionale (*cf.*, *ex plurimis*, Consiglio Stato, sez. IV, 5 marzo 2015, n. 1125; id. id., 22 maggio 2000, n. 2939; id. id., 10 aprile 2006, n. 1986).

Le cessione delle aree può avvenire in proprietà o mediante la concessione in diritto di superficie ed è sostanzialmente vincolata alla destinazione propria quale risulta dagli atti di cessione o concessione e dai correlativi permessi di costruire, rilasciati in conformità alle previsioni dello strumento attuativo.

Ciò comporta che eventuali modifiche alla destinazione d'uso degli immobili insistenti nelle aree ubicate all'interno del P.I.P. sono ammissibili a condizione che siano conformi alla destinazione di zona e alle previsioni dello strumento attuativo.

Per quanto attiene alla zona urbanistica D (industriale, artigianale e commerciale), definita dall'articolo 3 del D.A. 2266/1983, come quella parte del territorio destinata a ospitare nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o pesca, deve ritenersi che siano ammissibili le modifiche alla destinazione d'uso degli immobili che rientrino nelle categorie elencate dalla disposizione.

Dovranno, inoltre, essere rispettate le specifiche previsioni contenute nel piano urbanistico comunale che potrebbe aver individuato delle sottozone, nell'ambito delle quali aver previsto che le aree nelle stesse ricadenti possano essere destinate esclusivamente ad ospitare una o più delle attività richiamate (artigianale, industriale o commerciale).

Va, anche, osservato che nell'ambito delle attività commerciali sono ricomprese le attività di produzione di beni e servizi, secondo la definizione propria contenuta nell'articolo 2195 codice civile.

Deve, peraltro, osservarsi che le vigenti norme urbanistiche, in particolare il già richiamato, Decreto Floris, nel disciplinare la zona urbanistica G - Servizi generali -, prevede che sia proprio tale zona destinata ad ospitare edifici, attrezzature, impianti, riservati a servizi di interesse generale, ed enuclea, a titolo esemplificativo, strutture per l'istruzione secondaria, la sanità, lo sport e le attività ricreative.

Si rammenta, altresì, che nelle zone residenziali (A, B e C) una quota della volumetria realizzabile deve essere destinata ai "servizi strettamente connessi alla residenza", quali negozi, studi professionali, bar e tavole calde.



**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

Tenuto conto di quanto esposto, deve, pertanto, ritenersi che un'attività quale quella astrattamente proposta (sala privata per feste e ricevimenti) dovrebbe trovare la sua collocazione ottimale – sotto un profilo urbanistico – nell'ambito della zona G, oppure quale "servizio connesso alla residenza".

Non è da escludere, d'altra parte, che possa essere annoverata anche quale attività volta alla produzione di beni e servizi, ovvero quale attività avente natura commerciale, specie se non si limitasse ad una mera locazione della sala, ma fossero offerti alla clientela servizi aggiuntivi, quali ristorazione, bar, commercio, etc.

Sarà, pertanto, onere dell'amministrazione comunale in indirizzo effettuare le opportune verifiche al fine di accertare natura e caratteristiche dell'attività che il richiedente intende esercitare e, quindi, la compatibilità in concreto con la destinazione di zona.

Come accennato, la verifica va poi condotta con riferimento alle previsioni dello strumento attuativo (P.I.P.) e alle convenzioni stipulate in esecuzione dello stesso, con le quali è stato trasferito il diritto di proprietà o il diritto di superficie sull'immobile in favore del richiedente.

Per quanto attiene al secondo quesito formulato, ovvero se sia possibile una variante al PUC al fine di rendere compatibile la modifica della destinazione d'uso dell'immobile con le previsioni dello strumento urbanistico generale, si ritiene che tale soluzione sia difficilmente praticabile per due ordini di ragioni.

La prima è che in presenza di modifiche al piano urbanistico comunale così circoscritte e puntuali, è necessario una specifica motivazione che dia conto degli interessi pubblici che la sottendono, non sempre agevolmente rinvenibile, contrariamente all'ipotesi in cui si abbia riguardo ad una variante generale o all'adozione di un nuovo strumento urbanistico, che si caratterizzano per dare una nuova e complessiva definizione del territorio comunale. In quest'ultima ipotesi, infatti, non è in discussione la destinazione di una singola area, ma il complessivo disegno di governo del territorio da parte dell'ente locale, così che la motivazione è sufficiente che abbia riguardo, secondo criteri di sufficienza e congruità, al complesso delle scelte effettuate dall'ente con il nuovo strumento urbanistico, con l'indicazione dei profili generali e dei criteri che sorreggono le scelte predette, senza necessità di una motivazione puntuale e "mirata", come è invece necessario nella prima delle ipotesi anzidetta (Cons. Stato, sez. IV, 3 novembre 2008 n. 5478; Cons. Stato, sez. IV, 8 giugno 2011 n. 3497; Consiglio di Stato Sez. IV, 20.2.2014, n. 793).

La seconda è che l'intervento in questione ricade all'interno del P.I.P., il quale attua un assetto del territorio connotato da tendenziale stabilità, non foss'altro per le finalità di interesse pubblico per suo tramite perseguite mediante atti ablativi della proprietà, così che una eventuale inattuazione delle previsioni dovrebbe comportare la revoca delle assegnazioni disposte (TAR Lazio, Sez. I, 2 ottobre



**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

2013, n. 8551) ed una variante allo stesso potrebbe ritenersi astrattamente consentita solo entro ristretti limiti, che tengano conto della natura e delle caratteristiche del P.I.P., di cui sopra sinteticamente si è detto.

Infine, per scrupolo si osserva che le modifiche alla destinazione d'uso dell'immobile dovranno, altresì, rispettare il disposto dell'articolo 11 della Legge regionale n. 23 del 1985, come sostituito dall'articolo 7 della Legge regionale n. 8 del 2015.

**Il Direttore Generale**

Dott.ssa Elisabetta Neroni

Direttore del Servizio SDAGF Dott.ssa M.E. Lai  
Resp. Settore affari giuridici Dott.ssa D. Cadau