



**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

**Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale**

Prot. n. Prot. Uscita del 22/04/2016

nr. 0016562 /D.G.

Classifica XII.1.2
04 - 02 - 00



Cagliari, 22 APR. 2016

> Comune di San Vero Milis

PEC

Oggetto: Chiarimenti in merito all'applicabilità dell'articolo 9 del DPR n. 380 del 2001, con particolare riferimento alla ammissibilità di interventi di frazionamento.

Con propria nota prot. n. 3965 del 14.04.2016 (ns. protocollo n. 16070/DG del 20.04.2016) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito all'applicabilità dell'articolo 9 del DPR n. 380 del 2001 in Sardegna, con particolare riferimento all'assentibilità in zona urbanistica omogenea F, priva di pianificazione attuativa, di interventi di frazionamento di unità immobiliari, salvo il reperimento degli spazi di parcheggio privato.

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 alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

L'articolo 9 del DPR n. 380 del 2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) disciplina l'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica, ammettendo nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi, previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 dello stesso Testo unico, gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma del medesimo articolo.

A seguito dell'entrata in vigore del decreto legge n. 133 del 2014, convertito in legge n. 164 del 2014, negli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 3, lettera b) del Testo unico sono stati ricompresi, gli interventi di frazionamento e accorpamento delle unità immobiliari, con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Come noto, nella legge regionale n. 23 del 1985 non sono contenute norme definitorie degli interventi edilizi, con conseguente applicazione dell'articolo 3 del citato Testo unico. Del pari né la legge regionale n. 23 del 1985, né altre disposizioni normative regionali disciplinano gli interventi edilizi assentibili in assenza di pianificazione attuativa, oggi prevista per la zona F, in via generale, dall'articolo 3 della legge regionale n. 20 del 1991.

Da quanto sopra detto, conformemente a quanto previsto dall'articolo 50 della legge regionale n. 23 del 1985, contenente il rinvio, per quanto non previsto dalla stessa legge regionale, alle disposizioni contenute



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

nella legislazione statale, discende, l'applicabilità dell'articolo 9, comma 2 del DPR n. 380 del 2001.

Indipendentemente dalla riconducibilità, all'epoca dell'entrata in vigore del Piano paesaggistico, del frazionamento alla ristrutturazione, appare appena il caso di precisare che all'interno delle norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale non si rinvengono disposizioni ostative all'assentibilità degli interventi richiesti, ad eccezione di quanto previsto dall'articolo 83 delle NTA del PPR, che espressamente esclude degli interventi comportanti l'aumento del numero delle unità immobiliari.

Infatti, l'articolo 12 delle NTA PPR, recante la disciplina generale per gli ambiti di paesaggio, al comma 1, salva l'applicazione di diverse specifiche disposizioni, elenca gli interventi "*in tutti i casi ammessi*", ovvero, secondo quanto precisato con deliberazione della giunta regionale n. 11/17 del 20 marzo 2007, "*sempre consentiti*": la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il consolidamento statico, la ristrutturazione e il restauro che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici, la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari.

La citata disposizione non è interpretabile in termini negativi, ritenendo vietati gli interventi non ricompresi nel predetto elenco o preceduti dal "*che non*". Infatti, ove si è inteso introdurre prescrizioni di tale portata all'interno del Piano sono state utilizzate espressioni quali "*sono consentiti unicamente*" (articolo 52 delle NTA del PPR) o "*sono consentite soltanto*" (articolo 83 delle NTA del PPR), o ancora "*sono vietati*" (articoli 23 e 26 delle NTA del PPR), "*è precluso*" o "*non è comunque ammessa la realizzazione di*" (articolo 20 delle NTA del PPR).

La disposizione in esame ha come ambito di applicazione gli ambiti di paesaggio costieri, ossia la parte di territorio pianificata corrispondente al primo ambito omogeneo; all'interno degli ambiti di paesaggio sono individuati beni paesaggistici, beni identitari e componenti di paesaggio, per i quali il Piano stesso detta specifiche prescrizioni.

Una lettura dell'articolo 12 che, in assenza di preclusioni espresse, porti a ritenere non ammesso, ad esempio, il mutamento della destinazione d'uso, determinerebbe in tutto il territorio pianificato maggiori limitazioni di quanto non accada, ad esempio, nel centro di antica e prima formazione, bene paesaggistico, le cui esigenze di tutela non ne precludono l'assentibilità.

Si rileva, altresì, che l'elencazione contenuta nel citato articolo 12 è in parte mutuata dalla previsione contenuta nell'articolo 4 della legge regionale n. 8 del 2004 che, tuttavia, espressamente prevedeva che a tali interventi non si applicasse il "divieto" di realizzazione di nuove opere previsto dall'articolo 3 della stessa legge nei territori costieri compresi nella fascia di 2.000 metri dalla linea di battigia marina (500 per le isole minori) e nei compendi sabbiosi e dunali. La legge Salva coste, quindi, da un lato si riferiva a elementi puntuali oggetto di salvaguardia, in ragione delle caratteristiche di pregio, dall'altro, come detto, poneva divieti ed eccezioni, tutti espressi, diversamente come detto dalla previsione contenuta nell'articolo 12.

Nel caso di specie, trattandosi di zone F, presumibilmente costiere, si rileva che non si rinvengono



**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

disposizioni ostative nelle norme relative alla fascia costiera. L'articolo 20 delle citate NTA preclude nelle aree inedificate qualsiasi intervento di trasformazione, "ad eccezione di quelli previsti dall'articolo 12". Il rinvio contenuto nella citata norma all'articolo 12 è da intendersi riferito agli interventi ivi previsti assentibili in aree non edificate. Con riferimento alle ulteriori previsioni sono ammessi il completamento degli insediamenti esistenti, ossia la nuova costruzione, il riuso e la trasformazione, la riqualificazione urbanistica e architettonica, attuabili anche attraverso interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli elencati nel citato articolo 12, comma 2 lettera a).

Nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali al PPR, in fascia costiera trovano applicazione le disposizioni contenute nell'articolo 15, tra le quali non si rinvencono disposizioni che ostano alla realizzabilità di interventi quali quello richiesto sull'edificato esistente in zona F.

Si rammenta, peraltro, che ove gli interventi ricadano in ambito vincolato e determinino l'esecuzione di opere non meramente interne, gli stessi dovranno, in ogni caso, previamente ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

Ove l'intervento richiesto ricada all'interno della fascia dei 300 metri dalla linea di battigia troverà, inoltre, applicazione l'articolo 10 bis della legge regionale n. 45 del 1989, con assentibilità degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti, espressamente previsti al comma 2, lettera i) della disposizione da ultimo citata. Senza entrare nel merito della problematica relativa alla qualificazione del rinvio statico o dinamico operato dal legislatore alle categorie di intervento edilizio, si rileva che il TAR Sardegna con sentenza n. 779 del 2012 ha evidenziato che "nella fascia dei trecento metri dalla linea di battigia vige il vincolo di inedificabilità assoluta, che riguarda tutte le opere che comportano una modifica del territorio e non soltanto (omissis) la realizzazione di nuove volumetrie", con conseguente assentibilità degli interventi volti al mantenimento delle costruzioni e non modificativi dello stato dei luoghi.

Infine, si ricorda che troverà applicazione la disposizione contenuta nell'articolo 15-ter "Parcheggi privati" della legge regionale n. 23 del 1985, commi 2 o 6.

Per completezza si rappresenta che ove gli edifici siano stati realizzati in vigenza dell'obbligo di previa redazione del piano attuativo o si tratti di edifici sorti illegittimamente e non legittimati ex post, gli interventi ulteriori, sia pure riconducibili alla categoria della manutenzione straordinaria ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni