



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.

17242 / DG

Cagliari,

29.04.2016

> COMUNE DI SAN TEODORO
PEC

Oggetto: Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23. Articolo 11. Parere in merito alle modalità di esecuzione dei cambi di destinazione d'uso a seguito della sostituzione dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 operata dalla legge regionale n. 8 del 2015, articolo 7.

Con propria nota n. 5766 del 22.03.2016 (protocollo RAS n. 17001/DG del 27.04.2016) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alle modalità di esecuzione dei cambi di destinazione d'uso a seguito della sostituzione dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985.

Con il primo ed il secondo quesito il Comune chiede cosa si deve intendere per "servizi strettamente connessi alla residenza", richiamati dal comma 1, lettera a), dell'articolo 11, ed, in particolare, se siano quelli descritti dal DA n. 2266/U del 1983 (negozi di prima necessità, studi professionali, bar, tavole calde) o dallo strumento urbanistico comunale e, se, l'elenco delle tipologie previste nel DA n. 2266/U del 1983 sia da intendersi esaustivo e tassativo o meramente esemplificativo.

In merito si osserva che il legislatore regionale non poteva che riferirsi alle previsioni specificatamente contenute nel DA n. 2266/U del 1983, al quale gli strumenti urbanistici comunali hanno l'obbligo di conformarsi.

La giurisprudenza amministrativa ha precisato che l'elencazione contenuta nel DA n. 2266/U del 1983 ha carattere esemplificativo, con conseguente possibilità di specificazione all'interno degli strumenti urbanistici comunali, fermo il limite dato dalla sussistenza dei presupposti di stretta correlazione dei servizi con la residenza, rispetto alla quale i primi si pongono in rapporto di complementarietà. Se, quindi, è consentito ai Comuni di ricondurre a tale categoria le botteghe artigiane, non lo è, sempre a titolo esemplificativo, ricondurvi le strutture "turistico-ricettive", peraltro compatibili con destinazioni di zona residenziali, o altre strutture la cui destinazione funzionale sia propria di specifiche destinazioni di zona, quali i grandi esercizi commerciali, tra l'altro oggi specificamente previste come categorie funzionali autonome, con conseguente applicazione, nel caso di mutamento di destinazione d'uso c.d. "verticale", delle previsioni contenute nel comma 5 del citato articolo 11.

Con il terzo quesito il Comune chiede se il comma 4 dell'articolo 11, che prevede "*il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito*", sia applicabile anche ai casi della lettera a) del comma 1 (esempio tra bar e residenza), ed in particolare tra servizi strettamente connessi per la residenza di diversa tipologia (tra bar e studio professionale).

La disposizione del comma 4 non prevede alcuna specifica limitazione per cui la stessa è pacificamente applicabile nei cambi di destinazione d'uso "orizzontali", cioè all'interno della medesima categoria funzionale non urbanisticamente rilevante. A tal proposito è, tuttavia, necessario precisare, come peraltro già



**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

ricosciuto dal TAR Sardegna con sentenza n. 1144 del 2015, che la disciplina prevista nel comma 4 *"presuppone 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.

Con il quarto e il quinto quesito il Comune chiede se nei cambi di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevanti debbano essere determinati gli oneri concessori e, in caso di risposta affermativa, con quale metodologia (differenza tra quanto dovuto tra la vecchia e la nuova destinazione o per intero in relazione alla nuova destinazione).

La materia degli oneri (contributo di costruzione) è regolamentata dagli articoli 16 e seguenti del DPR n. 380 del 2001. Tale articolo prevede che il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

La giurisprudenza ha avuto modo di precisare che il pagamento degli oneri di urbanizzazione è legato al maggior carico urbanistico legato alla nuova costruzione, per cui, qualora il mutamento di destinazione d'uso non determini alcun incremento del carico urbanistico, il pagamento dei relativi oneri non è dovuto, essendo privo di causa. Ne consegue che nei mutamenti di destinazione d'uso "orizzontali" definiti direttamente dal legislatore come "non urbanisticamente rilevanti" gli oneri di urbanizzazione non sono dovuti.

Relativamente al costo di costruzione si richiama lo stesso articolo 16, comma 10, del DPR n. 380 del 2001, che afferma che *"nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire"*, per cui nulla è innovato rispetto alla disciplina precedente nel caso in cui il cambio di destinazione comporta la realizzazione di opere.

Infine con il sesto e ultimo quesito il Comune chiede quale sia la regolamentazione prevista dal comma 5 dell'articolo 11, ed in particolare se riguarda solo i casi di mutamento della destinazione da una all'altra delle categorie descritte al comma 1 e quale siano le procedure da attuare nelle more di tale regolamentazione.

Alla luce delle precedenti considerazioni è del tutto logico che la regolamentazione prevista dal comma 5 è relativa alla definizione, da parte dello strumento urbanistico comunale, delle categorie funzionali urbanisticamente rilevanti compatibili con le varie destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico comunale. In sostanza, una volta che la disciplina regionale ha individuato le categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e le procedure per il passaggio dall'una all'altra, spetta allo strumento urbanistico comunale "unicamente" il compito di individuare la loro compatibilità con le zone urbanistiche specificatamente individuate dallo strumento urbanistico comunale.

Pur in assenza di una regolamentazione intervenuta in data successiva 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

Dir. Serv. Pian. Ing. Antonio Sanna

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