



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. 28437/DG

Cagliari, 20.07.2016

> COMUNE di SINNAI
Via PEC

Oggetto: Parere in merito alla disciplina applicabile per la realizzazione di Piani di Lottizzazione di zona C e D, adottati prima del Piano Paesaggistico Regionale e non approvati, in un comune dotato di PUC non ancora adeguato al Piano Paesaggistico Regionale.

Con propria nota n. 9065 del 18.05.2016 (protocollo RAS n. 20278/PIAN del 23.05.2016) l'amministrazione in indirizzo chiede se, in un Comune dotato di PUC non adeguato al PPR, l'articolo 41 della legge regionale n. 8 del 2015 consente esclusivamente l'attuazione dei piani attuativi adottati in vigore della legge regionale n. 4 del 2009 o anche di quelli adottati in data antecedente all'entrata in vigore del PPR, per i quali non si è concluso l'iter di approvazione.

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 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 legge regionale n. 8 del 2015 ha abrogato l'articolo 13 della legge regionale n. 4 del 2009; pertanto, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali comunali al PPR, trovano piena applicazione le disposizioni dell'articolo 15 delle NTA del PPR.

In materia edilizia ed urbanistica nel caso di sopravvenienza di disposizioni legislative abrogative o sostitutive, dottrina e giurisprudenza hanno riconosciuto l'operatività del principio del "tempus regit actum", che comporta l'applicazione delle previsioni normative sopravvenute e vigenti al momento del rilascio del provvedimento, non rilevando il fatto che l'istanza sia stata presentata sulla base delle previgenti disposizioni e alla data dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni il procedimento non sia ancora concluso. Quanto detto in assenza di specifiche disposizioni derogatorie al suddetto principio, che consentano ancora l'applicazione delle disposizioni abrogate, ossia l'ultrattività delle stesse.

Nel caso specifico, l'articolo 41 della legge regionale n. 8 del 2015 rubricato "Disposizioni transitorie della legge regionale n. 4 del 2009" introduce un'apposita disciplina "ultrattiva" per gli interventi previsti



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

dall'articolo 13, comma 1, lettera e) (articolo 41, comma 3), e per i piani attuativi adottati alla data di entrata in vigore della stessa legge regionale n. 8 del 2015 nelle zone urbanistiche C, D e G, tutte contigue al centro urbano (articolo 41, comma 4).

Ai fini della soluzione del quesito proposto e di una migliore comprensione degli effetti discendenti dalle citate disposizioni, si ritiene opportuno riportarne i contenuti.

L'articolo 13, comma 1 lettera c) della legge regionale n. 4 del 2009 e smi, nelle more dell'adeguamento al PPR consentiva nei comuni dotati di PUC, la possibilità di realizzare *"gli interventi localizzati nelle altre zone territoriali omogenee C, D, G, ed F, previsti dagli strumenti attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati"*, nonché la possibilità di concludere il procedimento di approvazione dei piani attuativi *"legittimamente adottati prima dell'approvazione del Piano paesaggistico regionale"*.

L'articolo 41, comma 4 della legge regionale n. 8 del 2015, consente oggi, sempre nei comuni dotati di PUC e nelle more dell'adeguamento al PPR, *"l'attuazione degli interventi localizzati nelle zone urbanistiche omogenee C, D e G, tutte contigue al centro urbano, e previsti nei piani attuativi adottati alla data di entrata in vigore della presente legge."*

In ragione della natura di disciplina transitoria dell'articolo 41, determinante l'effetto di riconoscere ultrattività a parte delle disposizioni contenute nella legge regionale n. 4 del 2009 e smi, con piena operatività degli ordinari effetti conseguenti all'abrogazione delle norme e, in particolare, nella *subjecta materia* riespansione delle disposizioni contenute nell'articolo 15 delle NTA del PPR, è necessario puntualmente perimetrarne l'ambito di applicazione.

Si ritiene, quindi, che sia consentita l'attuazione degli interventi localizzati nelle zone urbanistiche omogenee C, D e G, tutte contigue al centro urbano, a condizione che tali interventi siano previsti da strumenti urbanistici attuativi adottati alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 8 del 2015.

La lettura coordinata degli articoli sopra richiamati comporta, infatti, che la previsione finale contenuta nel citato comma 4 dell'articolo 41 debba essere intesa come riferita sia agli strumenti attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 4 del 2009 (in ragione dell'espressa previsione contenuta nell'articolo 13, comma 1 lett. c)), si nel caso che gli stessi abbiano visto il completamento del relativo iter di approvazione in attuazione dell'ultimo periodo dell'articolo 13, comma 1, lett. c) citato.

Come detto nelle restanti ipotesi troveranno applicazione le disposizioni contenute nell'articolo 15 delle NTA del PPR, di cui si riportano i contenuti al fine di consentire al Comune in indirizzo le verifiche e la valutazioni di competenza.

Il comma 1 consente l'attività edilizia e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, nelle zone A e B (con i limiti previsti dall'articolo 52 delle NTA del PPR se le aree ricadono all'interno del centro di antica e prima formazione), nonché gli interventi edilizi ricadenti nelle zone C immediatamente contigue al tessuto



**REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

urbano consolidato ed interclusi da elementi geografici, infrastrutturali ed insediativi che ne delimitino univocamente tutti i confini.

Il comma 3 si riferisce a piani attuativi già convenzionati.

Il comma 5 consente la realizzazione di interventi non localizzati nelle zone A, B e C, finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali, ponendo, quindi, come presupposto l'esistenza di strutture ed edifici da riqualificare. Lo stesso comma consente, ancora, la realizzazione di interventi di edilizia residenziale programmati in zone C non convenzionate alla data di approvazione del PPR, se necessari al soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi, previa verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni del PPR stesso. Tali interventi sono attuabili previa positiva conclusione della procedura di intesa prevista dall'articolo 11 delle NTA del PPR, tra Comune, Provincia e Regione, con le modalità previste per l'intesa ordinaria dalla deliberazione di Giunta Regionale n. 16/3 del 24.04.2007 "Indirizzi applicativi del Piano Paesaggistico Regionale". Per completezza si sottolinea che in quest'ultima ipotesi per la dimostrazione del "soddisfacimento di documentati fabbisogni abitativi", è richiesto al Comune di dare ampia motivazione della perdurante sussistenza del fabbisogno abitativo, con analisi documentate e aggiornate del dimensionamento contenuto nello strumento urbanistico generale vigente, in considerazione del notevole lasso di tempo intercorso dalla data individuata dall'articolo 107 delle NTA del PPR per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPR. La dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare il fabbisogno abitativo avviene, infine, attraverso il consolidamento e il recupero dell'esistente nonché attraverso l'offerta garantita dalle zone di espansione attuabili ai sensi dello stesso articolo 15.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

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