



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. 48048/P.G.

Cagliari, 15 DIC. 2016

> COMUNE DI BERCHIDDA  
PEC

**Oggetto: Legge regionale n. 8 del 2015. Articoli 31 e 36. Parere in merito alla possibilità di frazionare e modificare la destinazione d'uso di una struttura alberghiera ricadente in zona B e soggetta a incremento volumetrico ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015.**

Con propria nota n. 8303 del 2016 (nostro protocollo n. 45751/DG del 29.11.2016) il Comune in indirizzo chiede se una struttura alberghiera oggetto di incremento volumetrico ai sensi dell'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015, può essere successivamente frazionata al fine di modificare la destinazione d'uso dei nuovi volumi realizzati in attività commerciale.

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, ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni, si rappresenta quanto segue.

In merito alla possibilità di frazionare l'immobile oggetto di incremento volumetrico si richiama l'articolo 36 della suddetta legge che reca le disposizioni comuni applicabili agli interventi di incremento volumetrico previsti dagli articoli 30, 31, 32 e 33, che, al comma 8, precisa: *"L'unità immobiliare ad uso residenziale risultante dall'incremento volumetrico previsto dall'articolo 30 ricompresa nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie lorda superiore a 70 metri quadri. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato; il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari"*.

L'applicazione dell'ultimo periodo del comma sopra riportato comporta, quindi, che l'unità immobiliare risultante dall'incremento volumetrico previsto dalle disposizioni non ricomprese nell'articolo 30 non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari. Tale previsione trova applicazione anche per le unità immobiliari "incrementate" a seguito dell'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 8 del 2015.

Non essendo suscettibile di frazionamento, gli incrementi integrano l'unità immobiliare originaria, con conseguente impossibilità di differente e autonoma destinazione d'uso.

**Il Direttore Generale**

Dott.ssa Elisabetta Neroni

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