



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. **84206G**
Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 02/03/2017
nr. **0008420**
Classifica XII.1.2
04 - 02 - 00

Cagliari, **02 MAR. 2017**

> COMUNE DI VILLACIDRO
PEC



Oggetto: Parere in merito alla disciplina applicabile per l'installazione in zona C non pianificata di un capannone mobile retrattile non infisso al suolo.

Con propria nota n. 2076 del 31.01.2017 (nostro protocollo n. 3791/DG del 01.02.2017) il Comune in indirizzo chiede se sia possibile installare, in una zona C non pianificata, un capannone tipo "tunnel mobile", composto da una struttura metallica in tubolari di acciaio zincato e copertura realizzata con telo in pvc, la cui struttura retrattile non fissa al suolo, scorre su binari consentendo di ridurre la grandezza in funzione delle esigenze; chiede, altresì, se il tipo di struttura proposta possa essere considerato come un "volume tecnico".

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.

Si osserva, in primo luogo, che principio fondamentale della normativa di governo del territorio è che l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere compatibile con le destinazioni impresse all'area dagli strumenti urbanistici e deve avvenire nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico/edilizia vigente (tra le tante, vedi Corte Costituzionale n. 189 del 24 luglio 2015).

L'articolo 3, comma 1, della legge regionale n. 20 del 1991 prevede che "per l'edificazione nelle zone omogenee C, D, F e G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo". Secondo l'orientamento giurisprudenziale prevalente è possibile edificare un terreno in assenza di piano attuativo, soltanto quando si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo e, quindi, allorché ricorrano, congiuntamente, le seguenti condizioni: a) l'area, seppur edificabile, non sia stata ancora edificata; b) ricada in una zona integralmente interessata da costruzioni; c) sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste dagli strumenti urbanistici; d) sia valorizzata da un provvedimento edilizio del tutto conforme al piano regolatore generale.

Ne consegue che ai fini della corretta risposta al quesito occorre stabilire se l'installazione del capannone proposto – tunnel retrattile in acciaio e pvc – sia da considerare o meno "nuova costruzione".



**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

La definizione di "nuova costruzione" si ritrova nell'articolo 3, comma 1, lettera e), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, che, per giurisprudenza costante prevale su eventuali disposizioni difformi previste nello strumento urbanistico comunale. Tale lettera precisa che sono considerati interventi di nuova costruzione *"l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili (...)".*

Un tunnel retrattile in acciaio e pvc come descritto nel quesito è un luogo di lavoro/deposito all'aperto, direttamente insistente sul terreno, dotato di copertura leggera in materiale plastico che costituisce separazione dall'intorno, rilevando sotto il profilo della limitazione degli spazi, della protezione del suolo sottostante, del drenaggio delle acque meteoriche, ecc. Un organismo di tale tipo è indubbiamente una *"struttura di qualsiasi genere (...) utilizzata come ambiente di lavoro"*, qualificabile, pertanto come intervento di "nuova costruzione" (vedasi, in tal senso, TAR Lombardia, Brescia I, 17.06.2015 n. 852; TAR Piemonte, Torino II, 14.01.2014 n. 63; TAR Lazio, Roma I quater, 18.12.2009 n. 13144).

Ne consegue che il capannone proposto non potrà essere installato in una zona C non pianificata.

In merito alla possibile qualificazione del capannone come "volume tecnico", si richiama la definizione data dalla giurisprudenza, secondo cui la nozione di "volume tecnico", non computabile nella volumetria, *"corrisponde a un'opera priva di qualsivoglia autonomia funzionale, anche solo potenziale, perché è destinata a solo contenere, senza possibilità di alternative e comunque per una consistenza volumetrica del tutto contenuta, impianti serventi di una costruzione principale per essenziali esigenze tecnico/funzionali della medesima. In sostanza, si tratta di impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione che non possono essere in alcun modo ubicati all'interno di questa, come possono essere – e sempre in difetto dell'alternativa – quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore e simili, i quali si risolvono in semplici interventi di trasformazione senza generare aumento alcuno di carico territoriale o di impatto visivo"* (CdS VI, 01.12.2014 n. 5932; CdS VI, 08.02.2016 n. 507).

Ne consegue che il capannone proposto non potrà essere considerato un "volume tecnico".

Infine, posto che nel quesito non si specifica esattamente quale sia la destinazione ipotizzata del capannone proposto, ma si lascia intendere un uso "industriale" dell'area, si segnala anche l'incompatibilità della destinazione di zona posto che ai sensi dell'articolo 3 del DA n. 2266/U del 1983 le zone C sono le *"parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali"*, ben diverse dalle zone D sono le *"parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca"*.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

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