



**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. 21423/DG

Cagliari, 01.06.2017

Al Comune Di Magomadas

Area tecnica

Pec: areatecnica.magomadas@digitalpec.com

Oggetto: quesito relativo alla ristrutturazione di un fabbricato esistente e miglioramento fondiario

Con propria nota n. 1219 del 24.05.2017 (nostro protocollo n. 20247 del 24.05.2017) il Comune in indirizzo chiede un parere in merito alla destinazione urbanistica da attribuire a un fabbricato in agro realizzato, senza titolo edilizio, intorno agli anni 40; in secondo luogo il Comune chiede un parere sulla possibilità di realizzare un vano appoggio.

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.

Richiamando la sentenza della Corte di Cassazione Penale del 29.05.1982, in considerazione del principio ivi indicato secondo cui "ove l'edificio sia stato costruito prima che venisse imposto l'obbligo di licenza edilizia...debba ritenersi a destinazione libera", si ritiene che la destinazione d'uso dei fabbricati, non essendo codificata da alcun titolo edilizio, è quella derivante dall'uso effettivo del bene dimostrabile da documentazione storica o catastale.

Sul tema è intervenuto anche il TAR Liguria con sentenza n. 85 del 2005, stabilendo che "in caso in assenza o di indeterminatezza dei provvedimenti abilitativi ovvero dei diversi provvedimenti amministrativi rilasciati dalle autorità competenti, la destinazione d'uso avrebbe comunque dovuto essere dedotta anche dagli atti di natura privatistica posti in essere dai proprietari in quanto compatibili con le caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie eccetera, ovvero in mancanza di qualsiasi voglia altro riferimento, anche dal consolidato e comprovato utilizzo di mero fatto" precisando che "l'accatastamento sarebbe diretto a fini esclusivamente fiscali e non avrebbe alcun rilievo per determinare la destinazione d'uso ma, semmai, vi avrebbe solo concorso, alla pari di un qualsiasi altro atto pubblico o privato ammesso dall'ordinamento"

Pertanto l'eventuale destinazione residenziale del fabbricato dovrà essere dimostrata attraverso documentazione di natura pubblica, privata e in ultimo luogo catastale.

Per quanto concerne il secondo quesito relativo alla possibilità di realizzare un vano appoggio indipendente di mq 30 destinato a ricovero di attrezzi si rappresenta che, fermo quanto stabilito dalla disciplina del PUC adeguato al PPR, è possibile ricondurre tali strutture a "fabbricati ed impianti connessi alla conduzione



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

agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali" previsti dal Decreto Del Presidente Della Giunta 3 agosto 1994, n. 228 "Direttive per le zone agricole" art. 3 lett. a. Per tali strutture, come disciplinato dalle succitate direttive per le zone agricole (comma 4), integrate dall'art. 26 della Legge Regionale 8 del 2015 che al comma 6 stabilisce che *"Le disposizioni contenute nelle Direttive per le zone agricole, come integrate dalle disposizioni di cui ai commi 2, 3, 4 e 5, sono di immediata applicazione e prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, salvo che queste ultime non siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la realizzazione degli interventi"* la superficie minima di intervento è fissata in un ettaro mentre l'indice di fabbricazione massimo è pari a 0,20 mq/mq; pertanto l'opera è ammissibile, se il fondo in oggetto ha la superficie di almeno un ettaro (a meno di previsioni più restrittive contenute nelle norme del PUC) nel rispetto dell'indice di fabbricazione.

Per completezza si rappresenta che a seguito dell'adeguamento del PUC al PPR non trova applicazione nel territorio del Comune in indirizzo l'articolo 83 del norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, per contro, inconferente appare il richiamo, contenuto nel quesito alla deliberazione della giunta regionale n. 20/29 del 2012, contenente indirizzi applicativi aventi ad oggetto l'articolo 13-bis della legge regionale n. 4 del 2009 e smi, articolo abrogato dalla legge regionale n. 8 del 2015.

Alla luce delle considerazioni svolte si rimettono al Comune le valutazioni e verifiche di competenza.

Il Direttore Generale
Dott.ssa Elisabetta Neroni

Il Funzionario istruttore – Ing. Nevio Usai