



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. 23246 | DG

Cagliari, 13.06.2017

> COMUNE DI MASAINAS  
PEC

**Oggetto: Parere in merito all'ammissibilità di un intervento di ricostruzione di un edificio crollato, secondo le tecniche costruttive e i caratteri dell'architettura storica.**

Con propria nota n. 1189 del 22.03.2017 (nostro protocollo n. 11608 del 27.03.2017) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito alla possibilità di procedere alla ricostruzione, in zona agricola, di un rudere i cui elementi fondamentali (muri perimetrali, solai e/o coperture), sono fisicamente in tutto o in parte venuti meno nel tempo, con impossibilità di accertarne la preesistenza consistenza, né sulla base degli elementi strutturali attualmente esistenti, né sulla base di cartografia storica, catasto o repertorio fotografico. In assenza dei predetti elementi strutturali o documentali il Comune chiede se sia possibile procedere alla ricostruzione con l'applicazione del criterio "analogico", ovvero confrontando i resti del rudere con lo studio di fabbricati rurali presenti nel territorio, aventi analoga tipologia edilizia ed in buono stato di conservazione, contestualmente evidenziando che il repertorio tipico locale non appare idoneo a escludere una elevata discrezionalità.

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.

Come evidenziato nel quesito sottoposto, gli interventi di ricostruzione degli edifici crollati o demoliti sono disciplinati sia dall'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001, sia dall'articolo 2, comma 3, della legge regionale n. 19 del 2013. Tuttavia, difettano, da quanto rappresentato sia le condizioni di cui alla previsione delle normativa statale sia quelle di cui alla disposizione regionale, non essendo possibile accertare "la preesistente consistenza" dell'edificio, nemmeno in via desuntiva "da cartografia storica, dal catasto o da specifico repertorio fotografico, anche se gli elementi fondamentali dell'edificio (muri perimetrali, solai e/o coperture) siano fisicamente venuti meno nel tempo".

La mancata ricorrenza delle predette condizioni determina la riconducibilità dell'intervento richiesto alla fattispecie della nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e.1, del DPR n. 380 del 2001.

Per completezza si rammenta che, in ragione della inclusione del territorio del Comune all'interno degli ambiti di paesaggio costieri, troveranno applicazione l'articolo 83 delle norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale, nelle more dell'adeguamento del PUC al PPR, le disposizioni contenute nell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015, nonché le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali, ove le stesse siano più restrittive nella fissazione dei parametri o delle condizioni per la



**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

realizzazione degli interventi.

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

**Il Direttore Generale**  
Dott.ssa Elisabetta Neroni