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

Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 24/04/2019
nr. 0015352 D. G.
Classifica XII.1.2
04 – 02 – 00

> COMUNE DI SELARGIUS
> PEC

Oggetto: **Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Parere in merito alla possibilità di applicare la disciplina prevista dall'articolo 39 ad un edificio che, in virtù di uno specifico provvedimento, sia già stato oggetto di demolizione all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire per il conseguimento del credito volumetrico.**

Con nota n. 11638 del 18.03.2019 (protocollo RAS n. 10244 del 18.03.2019) il Comune in indirizzo chiede se sia possibile assentire, ai sensi dell'articolo 39 della legge regionale n. 8/2015, un intervento di demolizione e ricostruzione con credito volumetrico di un fabbricato residenziale – i cui volumi sono stati interamente legittimati mediante concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge n. 724/1994 – che, all'atto della presentazione della richiesta di permesso di costruire ai sensi del comma 2 dell'articolo citato, risulta essere già stato demolito a seguito della formazione di un titolo abilitativo relativo alla demolizione e ricostruzione del fabbricato, senza premio volumetrico.

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, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni in merito a quanto richiesto, si rappresenta quanto segue.

La norma invocata – articolo 39 della legge regionale n. 8/2015 – introduce una ipotesi derogatoria alla ordinaria disciplina urbanistico/edilizia prevedendo, in deroga ai parametri volumetrici e all'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali, un credito volumetrico per la riqualificazione dei fabbricati esistenti mediante la loro demolizione/ricostruzione: trattasi, pertanto, di una disposizione "speciale" e come tale di stretta interpretazione, che non può trovare applicazione oltre i casi ai quali espressamente si riferisce.

L'articolo 39, comma 1, afferma che la disposizione si applica al *"patrimonio edilizio esistente mediante interventi di integrale demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti che necessitino di essere adeguati in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche"*.

Tale previsione, pertanto, si applica solo agli edifici *"esistenti"* che siano stati *"legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica"* (comma 6).

Il tenore letterale della disposizione richiamata non consente, pertanto, di derogare al principio della "attualità dell'esistenza del fabbricato" sul quale realizzare l'intervento di demolizione e ricostruzione con credito volumetrico, che si riferisce espressamente a interventi di adeguamento del patrimonio edilizio "esistente".

Nel caso specifico, infatti, a seguito del perfezionamento del titolo abilitativo e della conseguente demolizione del fabbricato, il fondo in questione risulta oggi totalmente inedificato, con la conseguenza che la sua "nuova" edificazione dovrà rispettare lo strumento urbanistico vigente, non potendo beneficiare dello speciale trattamento previsto dall'articolo 39 della legge regionale n. 8/2015 unicamente per gli edifici esistenti.

Il Direttore Generale
Ing. Antonio Sanna

Dir. Serv. Pian.: Ing. Alessandro Pusceddu
Resp. Settore e Funz. Istruttore: Ing. Giorgio Speranza