



**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

> COMUNE DI BONO  
PEC

**Oggetto: Legge regionale 23 ottobre 1985, n. 23. Articolo 11. Parere in merito alla modifica di destinazione d'uso da "garage/magazzino/cantina" ad "abitazione" in relazione alle categorie urbanisticamente rilevanti previste dall'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985.**

Con nota n. 6516 del 21.06.2018 (protocollo RAS n. 24907 del 21.06.2018) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito all'applicazione dell'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985, in particolare sulla possibilità di convertire locali seminterrati di zona C, attualmente destinati a cantine, depositi o garage, in locali residenziali – modifica di destinazione d'uso ritenuta dal Comune richiedente come urbanisticamente non rilevante ai sensi del comma 3 del citato articolo – o in locali per attività artigianali/commerciali, atteso che il comma 5 dello stesso articolo 11 prevede che *"il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 3 è sempre ammesso, salvo espresse previsioni dello strumento urbanistico"*, e che i lotti interessati dalle modifiche di destinazione non hanno disponibilità di ulteriori volumetrie.

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 Direzione scrivente ha già avuto modo di precisare in precedenti pareri<sup>[1]</sup>, che l'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985, non qualifica, i diversi "usi effettivi" o "utilizzi" dell'immobile o porzioni di esso – concetto assai più vicino alla categoria catastale – ma precisa, unicamente, le categorie "urbanisticamente rilevanti" dell'intera unità immobiliare, quelle, cioè, che hanno diversa incidenza sul carico urbanistico del territorio comunale che devono essere disciplinate dallo strumento urbanistico comunale in funzione delle zone urbanistiche definite dall'articolo 3 del decreto assessoriale n. 2283/U del 1983.

L'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985, con l'obiettivo dichiarato di consentire un più agevole utilizzo degli immobili esistenti, ha, infatti, previsto, unicamente, cinque categorie funzionali urbanisticamente

<sup>[1]</sup> I pareri espressi dalla Direzione Generale dell'Urbanistica sono consultabili nel sito web "Sardegna Territorio" nella sezione "Urbanistica\_Pareri"



**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

rilevanti<sup>[2]</sup>, e ha stabilito che:

- la destinazione d'uso definisce l'unità immobiliare sotto l'aspetto funzionale, per cui all'interno della stessa unità potranno convivere più destinazioni funzionali o utilizzi, fermo restando che la destinazione d'uso urbanisticamente rilevante da attribuire all'unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile, ai sensi del comma 2 dell'articolo 23-ter del DPR n. 380 del 2001;
- costituisce mutamento della destinazione d'uso "non rilevante a fini urbanistici" ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una delle destinazioni ammissibili previste dallo strumento urbanistico all'interno della medesima categoria funzionale definite dal comma 1 (comma 3); al contrario costituisce mutamento della destinazione d'uso "rilevante ai fini urbanistici" ogni forma di utilizzo dell'unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle definite al comma 1 (comma 6); rientrano pertanto tutti i cambi di destinazione anche se eseguiti senza opere edilizie;
- i mutamenti di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria (i cosiddetti cambi "orizzontali") sono sempre ammessi tra le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico comunale per quella categoria funzionale urbanisticamente rilevante (comma 4), diversamente dai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (i cosiddetti cambi "verticali"), per i quali, invece, ai sensi del successivo comma 7, è lo strumento urbanistico comunale a regolamentare le categorie funzionali compatibili con le varie destinazioni di zona individuate dallo strumento urbanistico comunale.

Ciò detto, si ricorda che, da un punto di vista strettamente urbanistico un locale "accessorio" o "pertinenziale":

- non rientra tra i "servizi strettamente connessi con la residenza", in quanto con tale dicitura si devono intendere unicamente i servizi definiti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 (negozi di prima necessità, studi professionali, bar, tavole calde, ambulatori medici, ecc), cioè i locali aventi stretta correlazione con la residenza, rispetto alla quale si pongono in rapporto di "complementarietà";
- non ha una destinazione autonoma rispetto alle destinazioni urbanisticamente rilevanti definite dal comma 1 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985, in quanto trattandosi di una "pertinenza" accede alla destinazione d'uso dell'immobile principale.

Importanti chiarimenti in materia sono intervenuti recentemente con il decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 09.08.2018, pubblicato sul BURAS n. 39 del 23.08.2018, di esecutività della deliberazione di Giunta Regionale n. 52/22 del 22.11.2017, recante *"Approvazione preliminare della Direttiva riportante la "specificazione dei dati dimensionali" in materia di servizi strettamente connessi alla residenza*

<sup>[2]</sup> Il comma 1 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985 ha individuato le seguenti categorie urbanisticamente rilevanti: a) residenziale, comprensiva dei servizi strettamente connessi alla residenza; b) turistico/ricettiva; c) artigianale e industriale; d) direzionale, commerciale e socio/sanitaria; e) agricolo/zootecnica.



**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

*ai fini dell'entrata in vigore dell'articolo 11, comma 2, della legge regionale n. 23 del 1985 smi, come sostituito dall'articolo 7 della legge regionale n. 11 del 2017".*

Tale disposizione ha specificato che *"depositi, magazzini, posti auto, autorimesse, locali cantina, ecc, accessori o pertinenziali, (...) accedono alla categoria urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso principale"* e che *"Qualunque mutamento della destinazione d'uso - urbanisticamente rilevante o non rilevante - comporta il rispetto dei parametri edilizi previsti dallo strumento urbanistico comunale e dei parametri previsti dalle altre normative di settore aventi incidenza nell'attività edilizia, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di carattere igienico-sanitario, quelle relative alle dotazioni di parcheggi, alla sicurezza, ecc., fatto salvo quanto di seguito precisato:*

- a) il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non richiede gli spazi per parcheggio previsti dall'articolo 15-quater, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni;*
- b) il mutamento di destinazione d'uso non rilevante ai fini urbanistici non comporta il pagamento della quota parte del contributo di costruzione relativo agli oneri di urbanizzazione, previsto dall'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A));*
- c) non è mai possibile modificare la destinazione dei parcheggi costituenti dotazioni ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), salvo il reperimento di equivalenti superfici."*

Consegue, pertanto, che, sebbene il cambio di utilizzo da "garage/magazzino/cantina" ad "abitazione" non costituisca una modifica urbanisticamente rilevante delle destinazioni individuate dall'articolo 11, comma 1, della legge regionale n. 23/1985, trattandosi, comunque, di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante "residenziale", lo stesso potrà essere attuato solo previa verifica dei parametri urbanistico/edilizi del lotto di riferimento, in quanto, ai sensi dell'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, la modifica prospettata potrebbe determinare un aumento della volumetria urbanistica, e, pertanto, una inammissibilità dell'istanza in relazione alla dichiarata mancanza di volume urbanistico nel lotto di riferimento.

Medesimo discorso può essere fatto relativamente al cambio di utilizzo da "garage/magazzino/cantina" a "locale artigianale/commerciale"; in quanto questi ultimi sono inquadrabili all'interno della categoria "servizi strettamente connessi alla residenza".

**Il Direttore Generale**

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/05)

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

*Firmato digitalmente da*

**ANTONIO  
SANNA**