



**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 POSADA
PEC

Oggetto: Legge regionale n. 23/19859. Articolo 11. Parere in merito alla disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso, rilevanti o non rilevanti ai fini urbanistici.

Con nota n. 7159 del 03.10.2018 (protocollo RAS n. 39217 del 15.10.2018) il Comune in indirizzo chiede alcuni chiarimenti in merito all'applicazione dell'articolo 11 della legge regionale n. 23/19859, in materia di mutamenti di destinazione d'uso, rilevanti o non rilevanti ai fini urbanistici.

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.

Prima di passare all'analisi dei singoli quesiti proposti dall'amministrazione comunale sono necessarie le seguenti premesse di carattere generale.

L'articolo 11 della legge regionale n. 23/1985, con l'obiettivo dichiarato di consentire un più agevole utilizzo degli immobili esistenti, ha individuato cinque categorie funzionali urbanisticamente rilevanti ^[1] 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;
- 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

[1] 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

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);

- 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 destinazione di zona individuate dallo strumento urbanistico comunale.

L'articolo 43 della legge regionale n. 11/2017 ha poi precisato che *"le disposizioni di cui all'articolo 7, che introducono il comma 2 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985, entrano in vigore dopo la specificazione dei dati dimensionali individuati con direttiva approvata dal Consiglio regionale, previa deliberazione della Giunta regionale, e resa esecutiva con decreto del Presidente della Regione"*.

Tale direttiva, approvata in via preliminare con la deliberazione della Giunta Regionale n. 52/22 del 22.11.2017, approvata nella seduta di Consiglio Regionale del 24.07.2018, è stata resa esecutiva con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 09.08.2018, pubblicato sul BURAS n. 39 del 23.08.2018.

Nel testo entrato definitivamente in vigore, l'articolo 5, comma 3, in riferimento ai piani attuativi ha previsto che *"i limiti dimensionali di cui ai commi 1 e 2 si applicano a quelli approvati successivamente alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS) delle presenti disposizioni"*. Conseguentemente, pertanto, che i limiti dimensionali previsti dalla direttiva di cui al decreto del Presidente della Regione n. 79 del 09.08.2018, si applicano a tutti i piani attuativi approvati successivamente alla data del 23 agosto 2018.

Fatto questo inquadramento di carattere generale si può passare alla disamina delle singole richieste.

Con il **primo quesito**, in riferimento ad un lotto di zona C soggetto a "Piano attuativo" e destinato servizi strettamente connessi con la residenza, chiede se sia corretta l'interpretazione comunale che ritiene che non ci sia cambio di destinazione d'uso per realizzare una "domos" o un "bed and breakfast", dal momento che l'articolo 4 dell'allegato alla delibera di Giunta Regionale n. 52/22 del 22.11.2017 li inserisce nella medesima destinazione d'uso residenziale e che l'articolo 11, comma 5, della legge regionale n. 23/1985, prevede che tali modifiche di destinazione sono possibili anche mediante il superamento dei parametri previsti dal Decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983 per le zone A, B e C, che per il caso in esame sarebbero 70% per residenza, 20% per servizi strettamente connessi con la residenza e 10% per servizi pubblici. Il risultato finale sarebbe un aumento di residenza a scapito di servizi strettamente connessi con la residenza, mantenendo invariati i servizi pubblici.

Le strutture ricettive extra alberghiere come "Bed & breakfast", "Residence" e "Domos", ai sensi della legge regionale n. 16/2017 mantengono la loro destinazione d'uso residenziale. Per tale motivo l'articolo 4, comma 1, del decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 09.08.2018 li ha inseriti all'interno della voce



**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

“RES_02 Strutture ricettive extralberghiere (Bed & breakfast, Residence, Domos, case e appartamenti per le vacanze (CAV)). Ne consegue che, ai sensi dell’articolo 11, comma 3, della legge regionale n. 23/1985 il mutamento di destinazione ipotizzato è sicuramente “non rilevante a fini urbanistici”.

Trattandosi di una zona C dotata di piano attuativo il comma 5 dell’articolo 11 della stessa legge regionale prevede che *“il mutamento di destinazione d’uso all’interno della stessa categoria funzionale, che determini una modifica delle percentuali di ripartizione tra le varie destinazioni previste, è consentito previa deliberazione del consiglio comunale, quale variante in forma semplificata dello strumento generale e attuativo da adottarsi entro sessanta giorni dalla data della richiesta, anche mediante superamento dei parametri per le zone A, B e C previsti dall’articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983”*.

In definitiva, il cambio di destinazione d’uso proposto da RES_03 a RES_02 – non rilevante ai fini urbanistici – deve essere preceduto da apposita deliberazione ^[2] di Consiglio Comunale in quanto viene, comunque, modificata la percentuale di ripartizione tra le destinazioni previste dal piano attuativo e vengono alterati i parametri per le zone A, B e C previsti dall’articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.

Con il **secondo quesito**, in riferimento ad un lotto di zona B soggetto a “Piano di Riqualficazione Urbana” e destinato a servizi strettamente connessi con la residenza, chiede se sia corretta l’interpretazione comunale che ritiene che non ci sia cambio di destinazione d’uso per realizzare una “abitazione”, dal momento che l’articolo 4 dell’allegato alla delibera di Giunta Regionale n. 52/22 del 22.11.2017 li inserisce nella medesima destinazione d’uso residenziale e che l’articolo 11, comma 5, della legge regionale n. 23/1985, prevede che tali modifiche di destinazione sono possibili anche mediante il superamento dei parametri previsti dal Decreto Assessoriale n. 2266/U del 1983 per le zone A, B e C, che per il caso in esame sarebbero 70% per residenza, 20% per servizi strettamente connessi con la residenza e 10% per servizi pubblici. Il risultato finale sarebbe un aumento di residenza a scapito di servizi strettamente connessi con la residenza, mantenendo invariati i servizi pubblici.

La risposta è analoga a quella del quesito precedente, stante il fatto che la zona B richiamata è soggetta a “Piano di Recupero Urbano”, salvo il fatto che trattasi di modifica da RES_03 a RES_01. Qualora invece la zona non fosse soggetta a pianificazione attuativa non sarebbe necessaria la deliberazione di Consiglio Comunale.

Con il **terzo quesito**, infine, chiede come si concili la previsione dell’articolo 6, comma 4, dell’allegato alla delibera di Giunta Regionale n. 52/22 del 22.11.2017, che prevede che qualunque mutamento della destinazione d’uso urbanisticamente rilevante o non rilevante, comporta il rispetto dei parametri edilizi previsti dallo strumento urbanistico comunale, con la previsione contenuta nell’articolo 11 della legge regionale n. 23/1985 che, invece, consente il superamento dei parametri del decreto assessoriale 2266/U che vengono fatti propri dagli strumenti urbanistici comunali. In particolare vorrebbe sapere se è corretto

^[2] Oggetto della deliberazione consiliare – organo competente alle scelte di pianificazione urbanistica comunale – sarà la verifica della sussistenza di un adeguato equilibrio della modifica d’uso proposta rispetto alle dotazioni di urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché di servizi pubblici esistenti nell’areale di riferimento (vedi a tal proposito TAR Sardegna II, n. 33 del 14.01.2014 confermata dal CdS IV, n. 2025 del 30.03.2018)



**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

valutare come superabili i parametri 70 – 20 – 10 relativi ai rapporti tra residenza, servizi strettamente connessi con la residenza e servizi pubblici.

L'apparente contraddizione rilevata dal comune, secondo la Direzione Generale scrivente non sussiste, in quanto l'articolo 6, comma 4 ^[3], del DPGR n. 79/2018, letto unitamente alla previsione dell'articolo 11, comma 5 ^[4], della legge regionale n. 23/1985, dovendo rispettare i "parametri edilizi previsti dallo strumento urbanistico comunale" e i "parametri previsti dalle altre normative di settore aventi incidenza nell'attività edilizia" si riferisce, evidentemente, agli altri parametri/grandezze urbanistico/edilizie e non ai "parametri per le zone A, B e C previsti dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983" espressamente derogati dall'articolo 11, comma 5.

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

^[3] Il comma citato recita: "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."

^[4] Il comma citato recita: "Nel caso di piani attuativi, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, che determini una modifica delle percentuali di ripartizione tra le varie destinazioni previste, è consentito previa deliberazione del consiglio comunale, quale variante in forma semplificata dello strumento generale e attuativo da adottarsi entro sessanta giorni dalla data della richiesta, anche mediante superamento dei parametri per le zone A, B e C previsti dall'articolo 4 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983."

Firmato digitalmente da

**ANTONIO
SANNA**