



**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 SANT'ANTIOCO
PEC

Oggetto: Parere in merito all'applicazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 4/2009 e dell'articolo 10-bis della legge regionale n. 45/1989, in relazione agli incrementi volumetrici previsti per strutture turistico-ricettive.

Con nota n. 16851 del 23.07.2018 (protocollo RAS n. 29319 del 23.07.2018) il Comune in indirizzo chiede alcuni chiarimenti in merito all'applicazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 4/2009 e dell'articolo 10-bis della legge regionale n. 45/1989.

Con il **primo quesito**, precisato che in *“data anteriore al 29 novembre 2014 è stata presentata una pratica edilizia per adeguamento e ampliamento a norma dell'articolo 4 della legge regionale n. 4/2009 [...] di un fabbricato”*, viene chiesto se sia ancora rilasciabile un titolo edilizio nonostante l'intervenuta perdita di efficacia della legge.

La risposta al quesito è contenuta nell'articolo 41 della legge regionale n. 8/2015 che prevede che le disposizioni di cui al capo I della legge regionale n. 4/2009, tra le quali è compreso l'articolo 4 che consente gli interventi di ampliamento degli immobili a finalità turistico-ricettiva, *“continuano ad applicarsi per l'espletamento e fino alla conclusione solamente per i procedimenti instaurati dalla presentazione, entro il termine del 29 novembre 2014, della denuncia di inizio di attività o dell'istanza volta all'ottenimento della concessione edilizia”*.

Con il **secondo quesito**, sempre in riferimento alla legge regionale n. 4/2009, precisato che l'edificio oggetto di richiesta si trova ad una distanza inferiore ai 1.000 metri dal mare e che nel titolo edilizio che ha generato l'immobile i volumi interrati o parzialmente interrati non sono stati computati nel calcolo della cubatura massima ammissibile, in riferimento alla previsione legislativa secondo cui l'incremento volumetrico deve essere parametrato sulla *“volumetria realizzata alla data 31 marzo 2009”*, viene chiesto se *“si possono inserire nel calcolo volumetrico ai fini dell'applicazione della premialità anche quei volumi del seminterrato, ubicati oggi in zona F che si trovano ad una distanza inferiore a 1000 metri dal mare e aventi altezza maggiore di 2,40 m e che non erano stati inseriti all'epoca (1984) nel calcolo volumetrico massimo assentibile del lotto in quanto si suppone non fossero stati ritenuti rilevanti ai fini del carico fondiario”*.

La legge regionale n. 4/2009 nulla dice in merito alle modalità di determinazione del volume urbanistico da prendere alla base dei calcoli per le proposte di ampliamento volumetrico, diversamente dalla successiva legge regionale n. 8/2015, che all'articolo 36, comma 1, precisa che *“Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983”*.



**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

Tuttavia, la deliberazione della Giunta Regionale n. 9/15 del 02.03.2010 avente ad oggetto *“Legge regionale n. 4 del 23 ottobre 2009 “Disposizioni straordinarie per il sostegno dell’economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo”. Circolare contenente indirizzi applicativi”*, all’articolo 2.2 precisa che il volume su cui calcolare l’incremento volumetrico *“è quello risultante dal titolo che aveva legittimato l’edificazione, ossia l’ordinaria concessione o licenza edilizia, ovvero una concessione in sanatoria rilasciata anche in epoca successiva al 31 marzo 2009, ma antecedentemente alla presentazione della richiesta del titolo abilitativo riferito all’ampliamento”*, e che *“in ogni caso il volume di riferimento è quello urbanistico, determinato secondo le modalità previste negli atti di pianificazione urbanistica comunale”*.

Dunque, ai sensi della deliberazione Giunta Regionale citata, il volume deve essere quello previsto nel titolo edilizio che aveva legittimato l’edificazione e calcolato secondo le modalità previste al momento dell’edificazione.

Con il **quarto quesito**, viene chiesto se l’incremento volumetrico previsto dalla legge regionale 4/2009 è cumulabile con l’incremento previsto nell’articolo 10-bis, comma 2, lettera h), della legge regionale n. 45/1989.

L’articolo 8, comma 3, della legge regionale n. 4/2009 prevede esplicitamente che *“Gli incrementi di volumetria previsti dagli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 possono cumularsi con gli aumenti consentiti da altre disposizioni di legge, dagli strumenti urbanistici comunali e dalle norme di pianificazione regionale. Non sono cumulabili fra loro gli incrementi previsti nel presente capo I”*. La disposizione richiamata è univoca nel precisare che l’incremento volumetrico previsto nell’articolo 4 della legge regionale n. 4/2009 è cumulabile con eventuali incrementi volumetrici stabiliti da altre disposizioni di legge e, quindi, anche con quello previsto dall’articolo 10-bis, comma 2, lettera h), della legge regionale n. 45/1989.

Infine, con il **terzo ed il quinto quesito**, vengono, richiesti chiarimenti in merito alla disciplina dell’articolo 10-bis della legge regionale n. 45/1989. In particolare, con riferimento al comma 2, lettera h), viene chiesto cosa si deve intendere con l’espressione *“compatibile con gli strumenti urbanistici comunali”* e se tale incremento volumetrico sia *“ammissibile per una struttura turistico ricettiva ubicata fuori dai 150 metri dalla battigia nell’Isola di Sant’Antioco”*.

L’articolo 10-bis^[1] della legge regionale n. 45/1989 ha introdotto, al comma 1, il vincolo di *“integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico-morfologici e dei rispettivi insiemi”* nei *“terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U”*. Al comma 2, lettera g), ha, poi, precisato che sono escluse da tale vincolo le isole di S. Antioco, S. Pietro, La Maddalena e S. Stefano nelle quali il vincolo di inedificabilità si riferisce alle aree comprese nella fascia di 150 metri.

^[1] Articolo inserito dall’articolo 2 della legge regionale n. 23 del 7 maggio 1993.



**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

Al fine di contemperare il nuovo vincolo con legittimi interessi previgenti e con le scelte pianificatorie già in atto alle quali si sovrapponeva, il legislatore ha previsto, al comma 2, alcune ipotesi derogatorie, quale, quella citata della lettera h), che esclude dal vincolo *“i preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri classificati secondo la legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, per i quali sono consentite, non verso il mare, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie strettamente funzionali a tali attività, purché attigue alle preesistenze, compatibili con gli strumenti urbanistici comunali, nella misura non superiore al 25% delle volumetrie dagli stessi già realizzate”*.

L'espressione *“compatibili con gli strumenti urbanistici comunali”* riferita quindi alle *“volumetrie strettamente funzionali a tali attività”* sta, quindi, a significare proprio il fatto che l'esenzione dal vincolo consente gli incrementi solo a quelle strutture preesistenti che non si ponevano in contrasto con le scelte pianificatorie già effettuate dall'amministrazione comunale.

A conferma di quanto sopra si richiama la deliberazione di Giunta Regionale n. 12/14 del 26.02.2008, avente ad oggetto *“Deliberazione della Giunta regionale 24 aprile 2007, n. 16/3. Indirizzi applicativi del Piano Paesaggistico Regionale. Integrazione”*, che, in riferimento alla compatibilità dell'incremento volumetrico del 25% rispetto agli strumenti urbanistici comunali, previsto dall'articolo 10-bis, comma 2, lettera h), della legge regionale n. 45/1989 ha ribadito che *“Vale la pena precisare che il rispetto degli strumenti urbanistici comunali si riferisce evidentemente alla possibilità che questi interventi dispongano, nell'ambito del proprio comparto urbanistico, di volumetrie residue ancora disponibili, senza le quali anche detti incrementi risulterebbero inammissibili”*.

Pertanto, l'incremento volumetrico previsto dall'articolo 10-bis, comma 2, lettera h), della legge regionale n. 45/1989 deve rientrare entro l'indice fondiario previsto dallo strumento urbanistico comunale per il lotto ove ricade il “preesistente” insediamento ricettivo-alberghiero.

Allo stesso modo non pare vi siano dubbi sulla portata applicativa dell'intera disposizione dettata dalla lettera h), che essendo “derogatoria” del vincolo introdotto al comma 1, può trovare applicazione unicamente nelle aree ove esiste tale vincolo, per cui la possibilità di incremento dei preesistenti insediamenti ricettivo-alberghieri è riferita unicamente a quelle strutture preesistenti al vincolo e ricadenti all'interno del vincolo stesso, ossia la fascia dei 300 metri dal mare, ridotta a 150 m per le isole di S. Antioco, S. Pietro, La Maddalena e S. Stefano.^[2]

È d'obbligo, infine, segnalare che la Corte Costituzionale con la sentenza n. 189/2016 ha riconosciuto validità all'impianto derogatorio della legge regionale n. 4/2009, ed in particolare alla disposizione contenuta nell'articolo 8, comma 5-ter, che, tuttavia, *“deve [...] essere interpretato nel senso che gli interventi edilizi ivi previsti non possono essere realizzati in deroga né al piano paesaggistico regionale né alla legislazione statale”* come anche confermato dalla successiva sentenza della stessa Corte Costituzionale n. 178/2018,

^[2] Anche in questo caso si richiama la deliberazione di Giunta Regionale n. 12/14 del 26.02.2008 che in riferimento all'articolo 10-bis, comma 2, lettera h) della legge regionale n. 45/1989, ha precisato che lo stesso trova applicazione *“perfino per quelli (insediamenti ricettivo-alberghieri - Ndr) localizzati entro la fascia di massima tutela dei 300 metri dalla linea di battaglia o 150 metri per le isole minori”*.



**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

che ha precisato che *“i beni elencati nell’articolo 142, comma 1, del decreto legislativo n. 42/2004 e quelli indicati nell’articolo 10-bis della legge regionale Sardegna n. 45/1989 sostanzialmente coincidono”*.

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**