



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. 4353/D.G.
Regione Autonoma della Sardegna
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale
Prot. Uscita del 01/02/2018
nr. **0004353**
Classifica XII.1.2
04-02-00

Cagliari, 01/02/2018

> COMUNE DI CASTELSARDO
PEC



Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Articolo 34. Parere in merito alla ammissibilità di un intervento di incremento volumetrico ai sensi dell'articolo 30 della legge regionale n. 8/2015 di un edificio ricadente in zona Hg4 del PAI, in cui l'incremento volumetrico è previsto fuori dal perimetro delle aree di pericolosità PAI.

Con nota n. 174 del 05.01.2018 (protocollo RAS n. 931 del 09.01.2018) il Comune in indirizzo chiede se in base alle previsioni degli articoli 30 e 34 della legge regionale n. 8/2015, sia possibile l'incremento volumetrico di un edificio di civile abitazione esistente in zona B, posto che lo stesso risulta parzialmente compreso in un'area di pericolosità Hg4 del PAI, e che il progetto prevede la realizzazione dell'incremento volumetrico fuori dal perimetro delle aree di pericolosità PAI. Il dubbio del richiedente nasce dal fatto che ai sensi dell'articolo 34, comma 1, lettera g), sembrerebbe che *"se l'edificio originario ricada in area Hg4 del PAI (...), non sia ammissibile l'ampliamento volumetrico previsto dall'articolo 30, anche se tale ampliamento sia fuori da aree di pericolosità individuate dal PAI"*.

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.

Le norme della legge regionale n. 8/2015, in quanto derogatorie, sono, per giurisprudenza consolidata di "stretta interpretazione" e pertanto non suscettibili di applicazione estensiva o analogica ma limitata agli interventi e con le modalità ivi disciplinate.

Poiché, come fatto rilevare nel quesito, le condizioni di ammissibilità degli interventi di incremento volumetrico previste dall'articolo 34 della legge regionale n. 8/2015 prevedono, alla lettera g), la non ammissibilità degli interventi *"negli edifici e nelle unità immobiliari collocati in aree dichiarate, ai sensi del vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), da strumenti di pianificazione regionale o comunale, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 - Hi4) e di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 - Hg4), fatta eccezione per la tipologia di interventi specificamente prevista, in tali aree, dalle norme tecniche di attuazione del PAI"*, risulta non suscettibile di incremento volumetrico un qualunque edificio che ricade in una delle condizioni indicate dal richiamato articolo 34, indipendentemente dalle modalità di



**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 dell'intervento stesso. Ciò in quanto trattandosi di condizioni di ammissibilità, devono essere valutate le caratteristiche dell'edificio "ante" intervento e non le caratteristiche dell'intervento stesso, regolate, invece, dal successivo articolo 36, commi 3 e 4.

Al contrario, laddove il legislatore ha voluto prevedere la possibilità di utilizzare gli edifici "non ammissibili" per generare la premialità volumetrica altrove, lo ha esplicitamente indicato, come nella lettera e) del medesimo articolo (*"salva la possibilità di utilizzare l'incremento volumetrico per la realizzazione di corpi di fabbrica separati, realizzabili, nel caso in cui gli edifici facciano parte di un unico complesso o nucleo insediativo, anche mediante cumulo dei singoli crediti edilizi"*).

Infine, a conferma della lettura sopra indicata, si richiama la deliberazione della Giunta Regionale n. 36/12 del 14.07.2015, dove in riferimento ad analoga disposizione contenuta nell'articolo 31 della medesima legge regionale, in riferimento alla possibilità di utilizzare le volumetrie esistenti nei 300 metri dalla linea di battigia marina per generare volumetrie fuori dalla fascia stessa, specifica che *"Nel caso di complessi di immobili adibiti a struttura turistico-ricettiva, in parte ricadenti all'interno della fascia dei 300 metri, ai fini dell'ammissibilità dell'intervento lo stesso dovrà riguardare unicamente i corpi di fabbrica situati oltre la predetta fascia, e ai fini della determinazione dell'incremento volumetrico non potranno essere utilizzati i volumi localizzati all'interno della stessa"*.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

D.S. Alessandro Pusceddu
R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza