



REGIONE AUTONOMA 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. 9195/D.G.  
Regione Autonoma della Sardegna  
DG Pianificazione Urbanistica Territoriale  
Prot. Uscita del 07/03/2018  
nr. 0009195  
Classifica XII.1.2  
04-02-00

Cagliari, 07.03.2018

> COMUNE DI VILLAMASSARGIA  
PEC



**Oggetto:** Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Articolo 26-bis, introdotto dalla legge regionale n. 11/2017. Parere in merito alle condizioni di ammissibilità per il completamento degli edifici non finiti in agro.

Con nota n. 1255 del 05.02.2018 (protocollo RAS n. 4825 del 05.02.2018) il Comune in indirizzo chiede chiarimenti in merito all'applicazione dell'articolo 26-bis della legge regionale n. 8/2015, introdotto dall'articolo 21 della legge regionale n. 11/2017.

Chiede, in particolare, se un fabbricato realizzato in muratura portante, completamente edificato al rustico al piano interrato e realizzato al piano terreno nelle sole murature perimetrali, senza solaio di copertura, che rispetta tutte le condizioni previste dal comma 2 dell'articolo 26, sia suscettibile di ultimazione con la realizzazione del solaio del piano terra e con le finiture, o se l'unica parte che può essere ultimata sia quella relativa al piano interrato (l'unico completo di solaio), in quanto parrebbe esistere una contraddizione tra i commi 3 e 7 e i commi 1 e 2 del citato articolo 26-bis.

Per completezza, precisa, che il comune in oggetto non risulta interessato dalla disciplina del PPR, e che l'edificio oggetto di richiesta di completamento ha carattere residenziale, risulta concessionato in data 27.12.2007 su un lotto di circa 12'500 mq e che il titolare della concessione non è imprenditore agricolo.

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.

È parere della Direzione Generale scrivente che la paventata contraddizione tra i commi 3 e 7 e i commi 1 e 2 del citato articolo 26-bis, in realtà non esista, dal momento che le disposizioni previste dall'articolo 26-bis per "il completamento degli edifici, le cui opere sono state legittimamente avviate e il cui titolo abilitativo è scaduto o dichiarato decaduto, non può essere rinnovato a seguito dell'entrata in vigore dell'articolo 26", prevedono due distinte ipotesi di intervento, a seconda che l'edificio legittimamente concesso, rispetti:



**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

- a) i *“parametri individuati dal DPGR n. 228/1994”* (comma 2, lettera e), nel qual caso è possibile eseguire *“unicamente i lavori necessari a rendere finito e agibile l'edificio nella consistenza volumetrica realizzata e non finita, anche se inferiore a quella di progetto”* (comma 3), alla condizione che l'edificio risulti *“completato nell'ossatura strutturale, o nelle murature nel caso di edifici in muratura portante”* (comma 2, lettera b);
- b) le *“disposizioni previste dallo strumento urbanistico comunale”* (comma 7), anche se non in linea con il DPGR n. 228/1994, nel qual caso è possibile effettuare i lavori di completamento funzionale ma alla condizione che l'edificio esistente sia leggibile in senso tecnico, sia, cioè *“completato l'ingombro volumetrico con la realizzazione delle murature perimetrali e della copertura”* (comma 7).

Condizioni comuni ad entrambe le tipologie di intervento sono il fatto che gli edifici:

- siano completati nell'ossatura strutturale, o nelle murature nel caso di edifici in muratura portante (comma 2, lettera b);
- non ricadano in aree dichiarate, ai sensi del vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino unico regionale (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) (comma 2, lettera c);
- non ricadano in aree di inedificabilità assoluta così qualificate da disposizioni legislative e regolamentari statali e regionali (comma 2, lettera d).

In conclusione, fatto salvo il rispetto delle altre condizioni previste dal comma 2, lettere a), c) e d), dell'articolo 26-bis, l'Amministrazione comunale potrà assentire anche il completamento del piano terra in quanto l'edificio rispetta *“i parametri individuati dal DPGR n. 228/1994”*, dal momento che la fattispecie contenuta nel comma 7 si riferisce unicamente a quei fabbricati il cui titolo abilitativo sia stato legittimamente rilasciato in conformità ad uno strumento urbanistico comunale non adeguato al DPGR n. 228/1994 e, quindi, non rispettoso dei parametri previsti nel decreto presidenziale richiamato.

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

**Il Direttore Generale**

Ing. Antonio Sanna