



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE
COMITATO ISTITUZIONALE

DELIBERAZIONE N. 15 DEL 23.09.2025

Oggetto: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 27 comma 2, lett. d3) e lett. h) delle Norme di Attuazione del PAI.

L'anno duemilaventicinque, addì 23 del mese di settembre, a seguito di apposita convocazione prot. n. 13243 del 19 settembre 2025 si è riunito il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino regionale della Sardegna, istituito ai sensi dell'art. 6 della L.R. 6 dicembre 2006 n. 19, costituito dai componenti sottoelencati:

			Presenza
Alessandra Todde	Presidente della Regione Sardegna	Presidente	VCF
Antonio Piu	Assessore Regionale dei Lavori Pubblici	Componente	VCF
Rosanna Laconi	Assessora Regionale della Difesa dell'Ambiente	Componente	X
Gian Franco Satta	Assessore Regionale dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale	Componente	VCF
Emanuele Cani	Assessore Regionale dell'Industria	Componente	
Giuseppe Ciccolini	Rappresentante delle Province	Componente	VCF
Antonio Addis	Rappresentante dei Comuni con popolazione superiore ai 5.000	Componente	X
Alessio Seoni	Rappresentante dei Comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti	Componente	VCF

Assume la Presidenza la Presidente della Regione, Alessandra Todde.

È presente il Segretario Generale dell'Autorità di Bacino, Costantino Azzena.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE

COMITATO ISTITUZIONALE

DELIBERAZIONE N.15

DEL 23.09.2025.

LA PRESIDENTE

CONSTATA la validità dell'adunanza, ai sensi dell'art. 7, comma 2 della L.R. n. 19/2006, dichiara aperta la seduta ed invita il Comitato Istituzionale ad esaminare e ad assumere le proprie decisioni in merito al punto dell'O.d.G. di cui all'oggetto.

IL COMITATO ISTITUZIONALE

ATTESO che gli Uffici della Direzione generale dell'Agenzia regionale del distretto idrografico della Sardegna (ADIS), Servizio amministrativo e del bilancio e Servizio difesa del suolo, hanno effettuato l'attività istruttoria sull'argomento in oggetto e che la Segreteria Tecnica lo ha dichiarato procedibile per l'inserimento all'ordine del giorno;

ATTESO che la Presidente del Comitato Istituzionale ha proposto l'adozione del presente atto deliberativo;

VISTO il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante "*Norme in materia ambientale*" e s.m.i., con particolare riferimento alla parte terza relativa a "*Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche*";

VISTA la L.R. 6 dicembre 2006 n. 19, recante "*Disposizioni in materia di risorse idriche e bacini idrografici*";

VISTO il decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10.07.2006 con il quale è stato approvato il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) e le relative Norme di Attuazione (NA);

VISTE le vigenti Norme di Attuazione del PAI, da ultimo aggiornate con deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 10 del 14 maggio 2025;

VISTA la deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 7 aprile 2020 avente ad oggetto: "*Quesiti inerenti all'interpretazione delle norme di attuazione del Piano Stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) - Atto di indirizzo*";

CONSIDERATO che il Sindaco del comune di Selargius con nota protocollo n. 21971 del 13 maggio 2025, acquisita in pari data al protocollo ADIS n. 5286, ha evidenziato la necessità di un parere, articolato in due quesiti, in merito alla riconducibilità di alcune fattispecie alle categorie di interventi ammissibili ai sensi dell'art. 27 comma 2, lett. d3) e lett. h) delle N.A. del PAI;



EVIDENZIATO che sussistono i presupposti di ammissibilità soggettiva ed oggettiva della richiesta di parere, ai sensi della deliberazione del Comitato Istituzionale n. 1 del 7 aprile 2020;

RITENUTO pertanto di dover fornire i chiarimenti volti a garantire l'univoca interpretazione ed applicazione della norma in oggetto;

EVIDENZIATO che relativamente all'art. 27 comma 2, lett. d 3) delle N.A. del PAI, si chiede di chiarire se, in area a pericolosità idraulica molto elevata, nei piani terra, siano ammissibili ampliamenti di unità a destinazione residenziale che non determinino alcuna variazione di volume, quali, per es. verande o tende a pergola;

RICHIAMATO l'art. 27, comma 2, lett. d3) delle N.A. del PAI, che dispone che *"In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata..."* sono consentiti *"...con esclusione dei piani terra, interrati e seminterrati, gli ampliamenti delle singole unità immobiliari a destinazione residenziale ai sensi dell'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i e della direttiva di cui all'articolo 43 della LR n. 11 del 2017, con un limite massimo del 30 per cento del volume urbanistico esistente, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrato per il singolo caso, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti effettivamente insediabili negli edifici";*

RICHIAMATA, altresì, la successiva lett. l) del medesimo art. 27, comma 2 delle N.A. del PAI che dispone che *"In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata..."* sono consentite *"...le opere di sistemazione e manutenzione di superfici inedificate o scoperte di edifici, compresi rampe di accesso, recinzioni, muri a secco, contenimenti in pietrame, terrazzamenti, siepi, impianti a verde, pergole e coperture a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri che le opere non modificano significativamente il regolare deflusso della corrente";*

RITENUTO che la lettura congiunta delle lett. d3) ed l) dell'art. 27, comma 2 delle N.A. del PAI imponga di interpretarle nel senso che, nelle aree di pericolosità molto elevata (Hi4), sono consentiti ampliamenti di unità a destinazione residenziale che non determinino alcuna variazione di volume, quali, per es. verande o tende a pergola, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri che le opere non modificano significativamente il regolare deflusso della corrente;

EVIDENZIATO che relativamente all'art. 27 comma 2, lett. h) delle N.A. del PAI, si chiede di chiarire



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE

COMITATO ISTITUZIONALE

DELIBERAZIONE N.15
DEL 23.09.2025.

se, in area a pericolosità idraulica molto elevata, per le unità immobiliari ubicate a piano terra, aventi destinazione d'uso non residenziale, sia vietato il mutamento d'uso in residenziale, compresi i servizi connessi alla residenza, in quanto genera *“un aumento della superficie abitabile (DM Sanità 05/07/1975)”*;

RICHIAMATO l'art. 27 comma 2, lett. h) delle N.A. del PAI, che dispone che *“In materia di patrimonio edilizio pubblico e privato nelle aree di pericolosità idraulica molto elevata...”* sono consentiti *“i mutamenti di destinazione d'uso secondo la disciplina di cui all'art. 11 della LR 11 ottobre 1985, n. 23 e s.m.i. 43 della LR e della direttiva di cui all'articolo n. 11 del 2017, compatibili con gli elementi formali e strutturali degli edifici, a condizione che con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrata per il singolo caso la riduzione della vulnerabilità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico mediante concreto accertamento del numero di abitanti e utilizzatori effettivamente insediabili negli edifici, con valutazione degli elementi relativi al non aumento della superficie abitabile (D.M. sanità 5 luglio 1975), alla tipologia di abitanti e/o di utilizzatori, alle differenti funzioni e modalità di utilizzo e alle fasce orarie diurne e/o notturne. Limitatamente alle unità immobiliari site ai piani interrati e/o seminterrati, aventi destinazioni d'uso diverse da quella residenziale è sempre escluso il mutamento di destinazione d'uso in residenziale, o turistico-ricettiva; per le unità immobiliari site al piano terra il suddetto mutamento è consentito nel rispetto dei presupposti sopra indicati, a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.09.1998.”*;

RICHIAMATO il precedente parere espresso con deliberazione n. 10 del 27.07.2023, con il quale il Comitato Istituzionale ha chiarito che il carico antropico teorico, calcolato *“ex ante”* prima dell'intervento e sulla base del titolo edilizio originario, costituisce il riferimento rispetto al quale verificare che il carico antropico *“ex post”* (a seguito dell'intervento edilizio, da valutare sempre con riferimento al D.M. Sanità del 5 luglio 1975) non sia superiore al valore *“ex ante”*;

RITENUTO che il tenore letterale della norma imponga di interpretarla nel senso che, nelle aree di pericolosità molto elevata (Hi4), per le unità immobiliari ubicate a piano terra, aventi destinazione d'uso non residenziale, sia ammissibile il mutamento d'uso in residenziale a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga dimostrata: la riduzione della pericolosità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico, da



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE

COMITATO ISTITUZIONALE

DELIBERAZIONE N.15

DEL 23.09.2025.

calcolare secondo quanto chiarito con la deliberazione del Comitato Istituzionale n. 10 del 27.03.2023 sopra richiamata e tenuto conto della tipologia di abitanti e/o utilizzatori, delle differenti funzioni e modalità di utilizzo (eventuale presenza di persone diversamente abili) e delle fasce orarie diurne e/o notturne ed a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.09.1998;

EVIDENZIATO che l'ambito di applicazione della norma in esame è molto limitato in quanto, nella generalità delle fattispecie concrete, il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari ubicate a piano terra in area Hi4, da non residenziale in residenziale, aumenta la vulnerabilità degli elementi esposti a rischio ed, in particolare, l'incolumità delle persone;

RITENUTO peraltro che, l'art. 27 comma 2, lett. h), ultima parte, delle N.A. del PAI per le unità immobiliari ubicate a piano terra in area Hi4, non escluda, in maniera assoluta, il cambio di destinazione d'uso da non residenziale, in residenziale, ma rimetta all'Ufficio comunale competente la puntuale e rigorosa verifica della sussistenza dei presupposti previsti dalla norma;

DELIBERA

per le ragioni indicate in premessa,

1. di chiarire che la lettura congiunta delle lett. d3) ed l) dell'art. 27, comma 2 delle N.A. del PAI, riportate in premessa, imponga di interpretare la norma nel senso che, nelle aree di pericolosità molto elevata (Hi4), sono consentiti ampliamenti di unità a destinazione residenziale, quali, per es. verande o tende a pergola, che non determinino alcuna variazione di volume, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, si dimostri che le opere non modificano significativamente il regolare deflusso della corrente;
2. di chiarire, altresì, che il tenore letterale dell'art. 27 comma 2, lett. h) delle N.A. del PAI imponga di interpretarlo nel senso che, nelle aree di pericolosità molto elevata (Hi4), per le unità immobiliari ubicate a piano terra, non escluda, in maniera assoluta, il cambio di destinazione d'uso da non residenziale, in residenziale, a condizione che, con apposita relazione asseverata del tecnico incaricato, venga puntualmente e rigorosamente dimostrato, con riferimento al caso concreto: la riduzione della pericolosità rispetto alla situazione ante intervento, anche prevedendo la realizzazione di interventi di adeguamento e di misure di protezione locale ed individuale, il non aumento del carico antropico, da calcolare secondo quanto chiarito con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 10 del



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AUTORITÀ DI BACINO REGIONALE

COMITATO ISTITUZIONALE

DELIBERAZIONE N.15

DEL 23.09.2025.

27.03.2023 richiamata in premessa e tenuto conto della tipologia di abitanti e/o utilizzatori, delle differenti funzioni e modalità di utilizzo (eventuale presenza di persone diversamente abili) e delle fasce orarie diurne e/o notturne ed a condizione che non sia incrementato neppure uno dei fattori che concorrono a determinare il rischio specifico nella formulazione di cui al punto 2.1 del D.P.C.M. 29.09.1998;

3. di chiarire inoltre che la puntuale verifica della sussistenza dei presupposti previsti dalla norma e sopra riportati è rimessa all'Ufficio comunale competente.

La presente deliberazione viene pubblicata sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino e ne viene dato avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario Generale

La Presidente del Comitato Istituzionale

Costantino Azzena

Alessandra Todde