

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

DISEGNO DI LEGGE

N. 83/A

presentato dalla Giunta regionale
su proposta della Presidente della Regione di intesa con l'Assessore regionale degli enti locali, finanze
e urbanistica

il 24 febbraio 2025

Riordino e coordinamento della normativa edilizia e urbanistica regionale con le disposizioni urgenti in
materia di semplificazione urbanistica ed edilizia di cui al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69,
convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105

RELAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

Il presente disegno di legge contiene disposizioni di riordino e coordinamento della normativa edilizio-urbanistica, nonché paesaggistica della Regione Sardegna, con particolare riferimento alle seguenti leggi regionali:

- legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative), e successive modifiche e integrazioni;
- legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche e integrazioni;
- legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1975, n. 348), e successive modifiche e integrazioni;
- legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche e integrazioni;
- legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio), e successive modifiche e integrazioni;
- legge regionale 27 aprile 2016, n. 8 (Legge forestale della Sardegna), e successive modifiche e integrazioni.

Come emerge dall'esame delle disposizioni che compongono il disegno di legge, è stato un lavoro ampio e approfondito, nell'ambito del quale la parte preponderante è dedicata alla modifica alla legge regionale n. 23 del 1985, al fine di pervenire ad un testo coordinato e organico tra disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e le relative norme legislative regionali, nel rispetto delle prerogative attribuite dallo Statuto speciale. Coordinamento che, in particolare, ha interessato le previsioni del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 innovate dal decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 27 luglio 2024, n. 105, in un'ottica di semplificazione che ne permetta un'agevole e uniforme applicazione in tutto

il territorio regionale. È noto che l'applicazione delle disposizioni urbanistico-edilizie è stata spesso causa di forti contrasti, difficoltà interpretative, che hanno reso oltremodo incerto il quadro di riferimento, in particolare con riguardo all'individuazione della norma effettivamente applicabile alla fattispecie concreta, aggravando il lavoro delle amministrazioni comunali, con i rispettivi uffici tecnici sovraccarichi di istanze e chiamati a dimenarsi tra le decine di norme, nazionali e regionali, susseguitesesi nel tempo.

D'altra parte, analoghe difficoltà si registrano anche da parte degli operatori privati (cittadini, imprese e liberi professionisti), costretti a progettare interventi, talvolta anche minimali, in un quadro di assoluta incertezza, nel quale la lettura delle disposizioni porta a conclusioni e/o interpretazioni divergenti (se non opposte).

Tale stato di cose rende estremamente arduo concepire interventi di più ampio respiro, nonché pensare investimenti in una prospettiva di sviluppo sostenibile della Sardegna: gli imprenditori sono costretti a muoversi nell'ambito di uno stato di incertezza normativa senza la possibilità di poter pianificare con certo margine di sicurezza la destinazione dei propri capitali, mentre la cosiddetta "paura di firma", in un'ottica difensiva, spesso connota l'operato dei funzionari preposti agli uffici pubblici, chiamati, come detto, a districarsi in un coacervo di norme di dubbia coerenza e sistematicità.

Il disegno di legge in esame non è che il primo passo verso un più ambizioso obiettivo di riordino delle disposizioni in materia urbanistica, edilizia e paesaggistica da porre in essere nella Regione, ma del quale fin da ora ne vengono delineati i caratteri portanti: organicità, coerenza, linearità, finalizzati ad assicurare certezza nell'agire pubblico, fiducia e correttezza tra operatori pubblici e privati, che vede nella tutela del territorio e nella preservazione del suo valore identitario e paesaggistico, la guida delle varie azioni o iniziative.

Il disegno di legge si compone di tre capi: il Capo I, dedicato alle modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985; il Capo II, contenente modifiche varie, interpretazioni autentiche e abrogazioni; infine, il Capo III contenente le disposizioni finali e le abrogazioni.

Di seguito si passa brevemente ad esaminare le singole disposizioni.

Il Capo I (Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985 recante norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative) si apre con l'articolo 1, che introduce un nuovo comma all'articolo 2 della legge regionale n. 23 del 1985, con il fine di stabilire che le disposizioni contenute nella stessa legge prevalgono sulle eventuali previsioni difformi contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

L'articolo 2 introduce quattro nuovi articoli di seguito all'articolo 2 sopra richiamato:

- l'articolo 2-bis (Definizione degli interventi edilizi) riporta la definizione degli interventi edilizi, richiamando dinamicamente le tipologie riportate nell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e contiene alcune ulteriori disposizioni di natura definitiva con la finalità di agevolare l'applicazione della normativa edilizia;
- l'articolo 2-ter (Stato legittimo dell'immobile) richiama le disposizioni di cui all'articolo 9-bis del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, con le innovazioni introdotte dal decreto-legge n. 69 del 2024 e, contiene, un chiarimento rilevante con riferimento agli interventi eseguibili sugli immobili oggetto di condono;
- l'articolo 2-quater (Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica) disciplina l'attività edilizia e gli interventi ammissibili in assenza di pianificazione urbanistica, richiamando l'applicazione dell'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;
- l'articolo 2-quinquies (Caratteristiche del titolo abilitativo) delinea le caratteristiche del titolo abilitativo richiamando, per gli interventi soggetti a permesso di costruire e segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), gli articoli 15, 16, 17, 18, 19 del decreto del Presidente della Repubblica n.

380 del 2001, regolamentando profili specifici con riguardo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

L'articolo 3 sostituisce l'originario articolo 3 della legge n. 23 del 1985, definendo le opere soggette a permesso di costruire.

L'articolo 4 introduce l'articolo 3-ter nella legge regionale n. 23 del 1985 e rinvia all'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 per la disciplina del permesso di costruire in deroga.

L'articolo 5 sostituisce l'articolo 4 della legge regionale n. 23 del 1985 e definisce le opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo.

L'articolo 6 introduce una serie di puntuali modifiche all'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985 disciplinando i casi di variazioni essenziali e di parziali difformità.

L'articolo 7 introduce alcune modifiche all'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985, abrogando i primi 7 commi e introducendo il comma 7-bis che contiene un rinvio all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (escluso il comma 1).

L'articolo 8 introduce alcune modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985, abrogando i primi 3 commi e rinviando, al comma 3-bis, agli articoli 34 e 34-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

L'articolo 9 sostituisce l'articolo 7-bis della legge regionale n. 23 del 1985 richiamando l'articolo 34-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 sulle tolleranze costruttive.

L'articolo 10 apporta una minima modifica all'articolo 7-ter della legge regionale n. 23 del 1985, sostituendo il termine "edilizio" con "abilitativo", riferito al titolo che legittima l'edificazione.

L'articolo 11 sostituisce l'articolo 7-quater della legge regionale n. 23 del 1985, richiamando gli articoli 24 e 26 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 sull'agibilità degli immobili dettando puntuali previsioni per le deroghe ai requisiti di altezza minima e ai rapporti aero-illuminanti previsti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione).

L'articolo 12 introduce alcune modifiche all'articolo 10-bis della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività.

L'articolo 13 introduce alcune modifiche all'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di mutamento delle destinazioni d'uso introducendo nuovi commi (1-ter e 1-quater) e apportando puntuali modifiche alle varie disposizioni dell'articolo.

L'articolo 14 prevede modifiche e integrazioni all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, che disciplina gli interventi eseguibili in regime di edilizia libera, adeguandolo alle decisioni in materia e rettificando rinvii non più attuali.

L'articolo 15 abroga l'articolo 15-ter della legge regionale n. 23 del 1985 riguardante la procedura di rilascio dei titoli edilizi, l'efficacia e la relativa durata.

L'articolo 16 modifica l'articolo 15-quater dedicato ai parcheggi privati chiarendo alcune disposizioni che avevano determinato problemi applicativi.

L'articolo 17 sostituisce l'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di accertamento di conformità, rinviando integralmente all'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, mentre, per le opere eseguite in assenza di SCIA, richiama l'articolo 14 della stessa legge regionale n. 23 del 1985.

L'articolo 18 introduce l'articolo 16-bis nella legge regionale n. 23 del 1985, rinviando per la disciplina dell'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali sulla base dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, novità rilevante del decreto-legge n. 69 del 2024.

L'articolo 19 sostituisce l'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di lottizzazioni abusive, rinviando all'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

L'articolo 20 abroga l'articolo 18 della legge regionale n. 23 del 1985 riferito alle sanzioni delle lottizzazioni abusive.

L'articolo 21 introduce modifiche all'articolo 19 della legge regionale n. 23 del 1985 con riferimento al ritardato o omesso versamento del contributo di concessione.

L'articolo 22 introduce alcune modifiche e integrazioni all'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di vigilanza edilizia.

L'articolo 23 abroga il comma 2 dell'articolo 41 della legge regionale n. 23 del 1985 riferito al certificato di agibilità.

Il Capo II (Modifiche varie, interpretazioni autentiche e abrogazioni) si apre con l'articolo 24 di modifica della legge regionale n. 45 del 1989; in particolare integra il comma 2 dell'articolo 19 e l'articolo 20, comma 9, in materia di piano urbanistico comunale e introduce l'articolo 34-bis dettando l'interpretazione autentica dell'articolo 17 delle norme tecniche di attuazione del Piano paesaggistico regionale (PPR) con riferimento alle zone umide oggetto di vincolo paesaggistico.

L'articolo 25 introduce un nuovo comma all'articolo 19 della legge regionale n. 8 del 2016, in materia di accertamento di compatibilità con il vincolo idrogeologico per opere realizzate in assenza della prescritta autorizzazione.

L'articolo 26 modifica la legge regionale n. 28 del 1998, introducendo il comma 2-ter nell'articolo 3, in materia di competenza paesaggistica del comune; introduce anche l'articolo 5-ter in materia di sanzioni per opere eseguite in assenza o in difformità dall'autorizzazione e sostituisce l'articolo 9 in materia di competenza dei Servizi regionali in materia di tutela del paesaggio.

L'articolo 27 detta una norma di interpretazione autentica riferita all'articolo 26, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8, in materia di disciplina dell'agro.

Infine, il Capo III contiene le disposizioni finali.

L'articolo 28 abroga le seguenti disposizioni:

- articolo 34 della legge regionale n. 45 del 1989;
- articolo 6, commi 1-bis e 1-ter, della legge regionale n. 8 del 2004;
- articolo 2, comma 3, della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici), e successive modifiche e integrazioni;
- articolo 43, comma 2, della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regio-

- nale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994), e successive modifiche e integrazioni;
- articolo 28 della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 (Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Misure straordinarie urgenti e modifiche alle leggi regionali n. 8 del 2015, n. 23 del 1985, n. 24 del 2016 e n. 16 del 2017), e successive modifiche e integrazioni;
 - articolo 123, comma 5, lettera b), della legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 (Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie), e successive modifiche e integrazioni.

L'articolo 29 dichiara che dalla legge non derivano nuovi o maggiori oneri e l'articolo 30 prevede che la legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Sardegna (BURAS).

RELAZIONE TECNICO-FINANZIARIA

Il presente disegno di legge, come precisato all'articolo 29 dello stesso, non contiene previsioni relative a nuovi o maggiori oneri, posto che ha esclusivamente ad oggetto il riordino e il coordinamento della normativa edilizia e urbanistica della Regione; detta disposizioni volte alla semplificazione procedimentale, con riferimento a diversi istituti principalmente di competenza delle amministrazioni locali; adegua la normativa regionale al decreto-legge n. 69 del 2024, convertito con modificazioni in legge 24 luglio 2024, n. 105; non prevede l'istituzione di nuove strutture e/o uffici, né ampliamenti di organici o, comunque, altre disposizioni del disegno di legge non hanno effetti finanziari sul bilancio della Regione.

RELAZIONE DELLA QUARTA COMMISSIONE GOVERNO DEL TERRITORIO, PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA, EDILIZIA, TUTELA DELL'AMBIENTE, PARCHI E RISERVE NATURALI, DIFESA DEL SUOLO E DELLE COSTE, PIANIFICAZIONE PER LA GESTIONE E LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI, RISORSE IDRICHE, POLITICHE ABITATIVE, LAVORI PUBBLICI, PORTI E AEROPORTI CIVILI, MOBILITÀ E TRASPORTI

composta dai Consiglieri

LI GIOI, Presidente - MULA, Vice Presidente - PORCU, Segretario - FLORIS, Segretario - MARRAS - MATTA - ORRÙ - PIANO - PINTUS - SPANO - TUNIS

Relazione di maggioranza

On. Piano

(pervenuta il 6 giugno 2025)

Il testo definitivo del disegno di legge n. 83/A recante il "Riordino e coordinamento della normativa edilizia e urbanistica regionale con le disposizioni urgenti in materia di semplificazione urbanistica ed edilizia di cui al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105", è stato licenziato definitivamente dalla Quarta Commissione consiliare permanente nella seduta del 27 maggio 2025, con il voto favorevole dei consiglieri di maggioranza e l'astensione dei consiglieri di opposizione.

L'esame in Commissione è stato preceduto dall'audizione dell'Assessore regionale dell'urbanistica che ha illustrato la finalità del provvedimento che consiste nel sostanziale recepimento, all'interno della legge regionale n. 23 del 1985 sull'edilizia, delle modifiche apportate al Testo unico dell'edilizia (decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) dalla legge n. 105 del 2024. Durante l'audizione l'Assessore si è soffermato puntualmente sulle parti della riforma che il disegno di legge non ha recepito e, in particolare, sul mutamento di destinazione d'uso perché la disciplina vigente, contenuta nella legge regionale n. 23 del 1985, è ritenuta più avanzata e, ancora, sullo standard dimensionale dell'alloggio monostanza che, nella norma nazionale può arrivare fino al limite dei 20 mq per una persona e di 28 mq per due persone, sia per consentire al progettista abilitato di asseverare la conformità del progetto alle vigenti norme igienico sanitarie, sia perché tali dimensioni si ritengono insufficienti a garantire adeguati standard abitativi.

La Commissione ha successivamente calendarizzato un ciclo di audizioni per acquisire le osservazioni dei portatori di interessi e segnatamente degli ordini professionali, dell'Associazione nci e dell'Associazione sarda degli enti locali (ASEL), dei sindacati datoriali e dei lavoratori del comparto edilizio e delle associazioni ambientaliste.

L'esame in Commissione si è svolto informalmente e ha visto la fattiva collaborazione dei gruppi di opposizione e della Giunta. Ne è scaturito un testo che ha recepito gran parte delle istanze e osservazioni provenienti dalle reti delle professioni tecniche e dagli stessi gruppi di opposizione nella asserita convinzione che il contenuto della disciplina contenuta nel disegno di legge sia di tipo eminentemente tecnico e che, quindi, dovesse tenere in debito conto le posizioni espresse dai tecnici e dagli enti locali. A seguito di un attento esame delle osservazioni pervenute, nella seduta del 13 maggio 2025, la Commissione ha apportato alcune modifiche al disegno di legge presentato dalla Giunta.

Le variazioni apportate al disegno di legge dalla Commissione sono, da un lato, di mero drafting normativo e, dall'altro, di carattere sostanziale. Per quanto concerne queste ultime, tra le più significative si segnalano:

- all'articolo 2, nella parte in cui introduce l'articolo 2-ter (Stato legittimo dell'immobile) nella legge regionale n. 23 del 1985, al comma 2, si introduce una clausola di salvaguardia che permette deroghe ai limiti per interventi su immobili condonati qualora previste da "specifiche

- disposizioni normative aventi finalità di rigenerazione e riqualificazione urbana nonché di rinnovamento del patrimonio edilizio", potenzialmente ampliando le possibilità di intervento su tali immobili;
- all'articolo 5, che sostituisce l'articolo 4 della legge regionale n. 23 del 1985, in materia di opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire, in deroga agli strumenti urbanistici, viene aumentata la soglia per le modifiche alle distanze che configurano la totale difformità, passando dal 20% al 50%. Viene inoltre aggiunta una clausola più restrittiva, in quanto si precisa che costituisce totale difformità anche una "riduzione di qualunque entità che determina distanze inferiori ai minimi previsti dalle vigenti disposizioni";
 - all'articolo 6, che va a modificare l'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985, in materia di variazioni essenziali, si aumenta la soglia per le parziali difformità rispetto al progetto approvato;
 - all'articolo 11, che sostituisce l'articolo 7-quater della legge regionale n. 23 del 1985, in materia di agibilità, viene inserito il comma 2 che stabilisce l'obbligo di presentare la segnalazione certificata di agibilità entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori; viene precisato, inoltre, che il titolo edilizio legittimo per la deroga in altezza (per immobili post decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 ed esistenti al 24 maggio 2024) deve essere antecedente al 24 maggio 2024 e può derivare anche da sanatoria o condono;
 - all'articolo 12, che modifica l'articolo 10-bis della legge regionale n. 23 del 1985, viene ampliata la casistica delle opere pertinenziali soggette a SCIA modificando la lettera c) del comma 1, che viene sostituita con opere costituenti pertinenza urbanistica, nonché, se di dimensioni inferiori o uguali a 30 mq, piscine, vasche di raccolta acque e simili. Viene altresì aggiunta, la lettera e-bis) che prevede la realizzazione di manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc. Al comma 2 viene inoltre eliminato l'obbligo di indicare i dati dell'impresa nella relazione asseverata della SCIA;
 - all'articolo 14, che modifica l'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, in materia di interventi di edilizia libera, al comma 9-bis si esplicita che, nel caso in cui l'esecuzione di interventi di cui al presente articolo siano in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale si procede alla conformazione delle opere eseguite utilizzando soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o, laddove sia impossibile renderle conformi, al ripristino dello stato dei luoghi, sostituendo un generico rinvio all'articolo 4 (demolizione e sanzione pecuniaria), e rendendo la sanzione più mirata;
 - all'articolo 17, che sostituisce l'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985, in materia di accertamento di conformità, viene specificato, al comma 1, che per le opere eseguite in assenza di SCIA, CILA o CIL o in totale difformità da esse si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabilite nei rispettivi articoli della presente legge, mentre l'oblazione minima per la singola unità immobiliare prevista al comma 2 viene diminuita da 2.000,00 euro a 1.500,00 euro; viene inoltre inserito un terzo comma che introduce una procedura dettagliata per l'accertamento di conformità con opere di adeguamento: la domanda di accertamento può essere accompagnata da un progetto per le opere necessarie a garantire la conformità quali, ad esempio, interventi volti all'eliminazione di elementi incongrui o modifiche apportate al fine di ricondurre l'immobile alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici; in seguito all'accoglimento della proposta viene rilasciato un titolo per eseguire tali lavori entro un anno, e, in caso di corretta esecuzione si formerà l'accertamento di conformità; si esplicita che non sono ammesse nuove costruzioni;
 - all'articolo 18, che introduce l'articolo 16-bis dopo l'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985, in materia di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, al comma 1, viene esplicitato, in linea con l'articolo precedente, che per le opere eseguite con variazioni essenziali o in parziale difformità dalla SCIA, CILA o CIL si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabilite nei rispettivi articoli della presente legge. Sempre in armonia con l'articolo 17 viene inoltre inserito un terzo comma che introduce un'identica procedura dettagliata per l'accertamento di conformità con opere di adeguamento.

In sintesi, questo provvedimento rappresenta un importante passo avanti nella modernizzazione del sistema edilizio sardo, configurandosi come un'operazione di carattere eminentemen-

te tecnico-edilizio che tocca marginalmente gli aspetti urbanistici e paesaggistici esclusivamente per chiarimenti interpretativi e snellimento procedurale. L'obiettivo principale è la semplificazione dei rapporti tra cittadini e pubblica amministrazione, eliminando incertezze applicative e riducendo i tempi burocratici.

Il disegno di legge mira, infatti, a trasformare la legge regionale n. 23 del 1985 nel Testo unico dell'edilizia della Sardegna, equivalente regionale del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 a livello nazionale. Questo rappresenta un salto qualitativo nell'organizzazione normativa regionale, garantendo certezza del diritto attraverso un quadro normativo organico e coordinato, e semplificando l'applicazione delle norme per tecnici e amministrazioni.

Perché questo riordino rappresenti davvero una facilitazione concreta per i cittadini sardi, è indispensabile accompagnare l'approvazione della legge con gli interventi complementari di carattere operativo, quali un'adeguata attività di formazione e aggiornamento di tecnici e funzionari degli enti locali, una revisione rapida della modulistica e un generale potenziamento dello sportello SUAPEE.

È opportuno un breve cenno sul mancato recepimento della disciplina dello standard dimensionale dell'alloggio monostanza, sia da parte della Giunta proponente che dalla Commissione. Secondo l'opinione di alcuni tra i soggetti auditi lo standard dimensionale suddetto necessiterebbe di applicazione uniforme su tutto il territorio nazionale e, pertanto, il suo mancato recepimento potrebbe determinare l'impugnazione della legge da parte del Governo dinanzi alla Corte Costituzionale. Sul punto, la Commissione ha valorizzato la circostanza che la Regione Sardegna, essendo dotata di competenza primaria in materia edilizia, è tenuta, in base allo Statuto speciale, al solo recepimento delle norme fondamentali delle riforme economico-sociali. La Commissione, dopo un'attenta analisi del rapporto tra vantaggi e svantaggi che tale recepimento determinerebbe nel tessuto urbano, con una evidente prevalenza dei secondi, e soprattutto il convincimento che lo standard dimensionale minimo dell'alloggio monostanza sia difficilmente qualificabile come una norma fondamentale di riforma economico-sociale, ha ritenuto di non recepire lo standard in parola nella piena convinzione che la valorizzazione dell'autonomia regionale si sviluppi in piena coerenza con il quadro nazionale.

In conclusione, questo disegno di legge rappresenta un intervento organico e necessario per l'adeguamento della normativa edilizia regionale sarda alle recenti disposizioni nazionali, e si configura come un'operazione di modernizzazione e razionalizzazione del sistema edilizio isolano. Attraverso il recepimento selettivo e critico delle modifiche apportate dal decreto-legge n. 69 del 2024, convertito nella legge n. 105 del 2024, la Regione si avvale della propria autonomia statutaria in materia edilizia, mantenendo gli standard più avanzati già presenti nella legislazione regionale e tenendo conto delle proprie specificità territoriali. L'approccio collaborativo adottato durante l'iter legislativo, caratterizzato dal coinvolgimento attivo delle professioni tecniche, degli enti locali e delle parti sociali, ha consentito di elaborare un testo equilibrato che tiene conto delle istanze e degli interessi delle diverse parti in causa e che persegue il fine, eliminando le incertezze applicative, di semplificare e rendere più agevoli i rapporti tra cittadini, professionisti e pubblica amministrazione.

*Relazione di minoranza**On. Floris*

(pervenuta il 9 giugno 2025)

Il testo definitivo del disegno di legge n. 83/A recante il "Riordino e coordinamento della normativa edilizia e urbanistica regionale con le disposizioni urgenti in materia di semplificazione urbanistica ed edilizia di cui al decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105", è stato licenziato definitivamente dalla Quarta Commissione Consiliare permanente nella seduta del 27 maggio 2025, con il voto di astensione dei consiglieri di minoranza e il voto favorevole dei consiglieri di maggioranza.

Il disegno di legge contiene disposizioni di riordino e coordinamento della normativa edilizio-urbanistica e paesaggistica, con particolare riguardo alla legge regionale n. 23 del 1985, che risulta ad oggi in palese contrasto con la nuova disciplina del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito nella legge 24 luglio 2024, n. 105, di modifica del Testo unico sull'edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

La Regione Sardegna è in manifesto ritardo nel recepimento della legge n.105 del 2024. Ciò ha determinato incertezze interpretative della disciplina edilizia regionale, riguardanti l'immediata applicabilità di alcuni articoli di grande riforma economico-sociale.

Tale difficoltà, in altre Regioni a statuto speciale come la Sicilia, è stata superata, individuando prontamente attraverso una circolare esplicativa (circolare n.12002 del 2024, pubblicata l'8 agosto 2024, quindi un mese dopo l'approvazione della legge n.105 del 2024) le norme immediatamente applicabili con recepimento dinamico; in seguito introducendo le restanti norme con legge regionale n. 27 del 2024 con recepimento statico.

Al fine di scongiurare eventuali impugnazioni da parte del Governo, è fondamentale analizzare attentamente la relazione tra la normativa statale e la legislazione regionale in materia urbanistica.

A tal proposito si ricorda la lettera del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti che afferma che "lo schema di disegno di legge regionale non sembra riconoscere le nuove disposizioni Nazionali sulla superficie minima degli alloggi nonché la riduzione dei limiti di altezza da 2,70 m a 2,40 m. Sul tema preme ricordare che la materia relativa agli standard edilizi si configura quale livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali, che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, non potendosi ammettere - su aspetti di primario rilievo sociale ed economico - una tutela frammentaria e diversificata della disciplina di settore".

Ritroviamo il richiamo al recepimento della legge n.105 del 2024 anche all'interno del parere del Consiglio delle autonomie locali espresso ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 1 del 2005, che recita: "Occorre ricordare che il decreto-legge n. 69 del 2024, convertito, con modificazioni, in legge n. 105 del 2024, sul quale il disegno di legge n. 83 interviene in fase di recepimento, va a incidere sul decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, che è norma di grande riforma economica e sociale. Pertanto, l'approvazione del disegno di legge dovrebbe rimanere entro il recinto del predetto Testo unico dell'edilizia e, nel contempo, assicurare chiarezza normativa, semplificazione procedurale e certezza del diritto e porre fine a ritardi attuativi riverberatisi soprattutto sul sistema dei servizi comunali". Continua evidenziando che il comma 3 del nuovo articolo 2-bis dispone: "ai fini di una corretta applicazione delle definizioni di cui al comma 1, la realizzazione di nuovo volume in una costruzione esistente è considerata ristrutturazione edilizia se avviene all'interno della sagoma esistente, nuova la costruzione in caso contrario [...] mentre la disciplina nazionale consente la ristrutturazione con modifica di sagoma e poten-

ziale incremento volumetrico dove possibile, escludendo il vincolo dalle categorie dell'articolo 142 e 136 del codice Urbani".

In termini generali, è evidente che individuare la disciplina edilizia e urbanistica da applicare in Sardegna presuppone la ricostruzione del quadro normativo di riferimento, cioè l'individuazione sia delle fonti che della loro gerarchia. Il tema delle fonti dell'ordinamento non solo è essenziale, ma costituisce il dato di partenza ai fini di un corretto inquadramento del fenomeno in esame. A riguardo, è noto che l'articolo 3 dello Statuto speciale prevede che, anche nelle materie di competenza legislativa esclusiva (quali l'urbanistica e l'edilizia), la Sardegna debba legiferare "in armonia con la Costituzione e i principi dell'ordinamento giuridico dello Stato e col rispetto degli obblighi internazionali e degli interessi nazionali nonché delle norme fondamentali delle riforme economico-sociali della Repubblica".

Tenuto conto dell'evoluzione del quadro normativo generale avvenuta dopo l'approvazione dello Statuto sardo, la legislazione regionale in materia di edilizia e urbanistica deve quindi essere rispettosa:

- 1) della Costituzione, che sancisce principi fondamentali e diritti inviolabili e contiene numerose disposizioni che vincolano il legislatore (sia nazionale che regionale);
- 2) delle leggi costituzionali, tra cui le norme di attuazione dello Statuto e, in primis, per quanto qui rileva, del decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480 (Nuove norme di attuazione dello statuto speciale della regione autonoma della Sardegna);
- 3) del diritto dell'Unione europea (Trattati, regolamenti, direttive) e delle convenzioni internazionali (secondo quanto dispone l'articolo 10, comma 1, della Costituzione);
- 4) delle leggi ordinarie dello Stato e degli altri atti aventi forza di legge, qualora si tratti di norme fondamentali di riforma economico-sociale;
- 5) delle sentenze della Corte Costituzionale che vengano a incidere sulle leggi e, infine, dei referendum abrogativi.

In particolare, si ricordano due recenti sentenze della Corte Costituzionale (n. 142 e n. 151 del 2024), che hanno riguardato la disciplina urbanistica vigente in Sardegna, ribadendo che, ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione (nella formulazione introdotta a seguito della modifica del titolo V), le Regioni, nelle materie di rispettiva competenza, sono tenute al rispetto "dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali".

Poiché il sistema di fonti può essere rappresentato come una piramide al cui vertice sono collocate le fonti di rango più alto e via via quelle di livello inferiore. Esiste, dunque, una vera e propria gerarchia delle fonti (e delle norme giuridiche dalle stesse prodotte) che consente anche di risolvere eventuali contrasti tra fonti coeve ma dotate di diversa forza giuridica. Il criterio gerarchico, infatti, sancisce la prevalenza della fonte di rango superiore rispetto alla fonte di rango inferiore, precludendo a quest'ultima di porsi in contrasto col contenuto della fonte sovraordinata, pena la declaratoria di illegittimità e la sua definitiva rimozione dall'ordinamento.

Alla luce di quanto detto, è evidente l'importanza di stabilire se una determinata disposizione possa essere qualificata "norma fondamentale di riforma economico-sociale". Al riguardo, per quanto concerne la legge "Salva Casa", si osserva che le misure hanno sicuramente tale caratteristica, in quanto sono volte a:

- 1) semplificare le disposizioni in materia di edilizia e urbanistica, anche al fine di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;
- 2) rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori dei beni immobili;
- 3) consentire il recupero e la rigenerazione edilizia, anche mediante la regolarizzazione delle c.d. "lievi difformità" edilizie, al fine di salvaguardare l'interesse pubblico alla celere circolazione dei beni.

Invero, tali obiettivi sono da considerare obiettivi "di sistema", come tali ascrivibili al concetto di "riforma economico-sociale" e quindi da applicare uniformemente su tutto il territorio nazionale. Ciò fermo restando che ciascuna delle nuove disposizioni dovrà essere esaminata singolarmente per verificare se risulti davvero funzionale al perseguimento degli obiettivi di sistema sopra descritti e, in caso positivo, le nuove norme saranno destinate a prevalere non solo sulla legislazione regionale difforme (anche nelle regioni ad autonomia speciale), ma, altresì, su eventuali altre disposizioni difformi contenute in previgenti strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali.

Non vi è dubbio, ad esempio, che le nuove disposizioni sullo stato legittimo degli immobili e sulle tolleranze edilizie si applichino anche in Sardegna, essendo norme fondamentali di riforma economico-sociale e che, per la stessa ragione, relativamente agli accertamenti di conformità, sia pacifico che - sulla base della legge "Salva Casa" - la classica "doppia conformità" (edilizia e urbanistica), riferita sia al momento della realizzazione dell'abuso che a quello della presentazione della domanda di sanatoria, debba essere richiesta solo nei casi di assenza del titolo e di totale difformità, mentre per le altre ipotesi (vale a dire per le variazioni essenziali e le parziali difformità) la conformità urbanistica debba essere richiesta solo rispetto alla disciplina vigente al momento della domanda e che invece, in riferimento al momento della realizzazione dell'abuso, serva solo la conformità edilizia e non anche quella urbanistica.

Eppure, nonostante ciò, il disegno di legge della Giunta (attraverso la ripetitiva formula "si applica l'articolo ... del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche") mira al recepimento di norme che di fatto sono già applicabili, in modo automatico, non potendo il legislatore regionale scegliere se rendere operative o meno norme fondamentali delle riforme economico-sociali della Repubblica posto che è lo Statuto sardo, come detto, che ne impone il rispetto con la conseguenza che il legislatore regionale non potrebbe operare in modo difforme.

Inoltre - come ha da tempo chiarito la Corte Costituzionale con la sentenza n. 153 del 1995 - se alla norma statale di riforma economico-sociale dovesse far seguito una legge regionale difforme, quest'ultima sarebbe costituzionalmente illegittima, mentre se la norma statale di riforma economico sociale fosse successiva rispetto alla disposizione di legge regionale avrebbe l'effetto di produrne l'abrogazione automatica e immediata. Naturalmente l'illegittimità della legge regionale difforme potrebbe essere dichiarata solo dalla Corte Costituzionale per cui, sino alla pronuncia da parte della stessa, la norma regionale in ipotesi illegittima continuerà a produrre i suoi effetti e dovrà essere applicata dalle amministrazioni.

Di seguito si forniscono alcune linee guida di carattere generale finalizzate a un corretto inquadramento delle nuove norme contenute nella legge "Salva Casa", di modifica del Testo unico sull'edilizia. In esito a ciò, è possibile trarre le seguenti conclusioni di massima:

- 1) sull'agibilità delle abitazioni di superficie sino a 28 mq e ai 20 mq e di altezza non inferiore ai 2,40 m (articolo 11): è in difformità rispetto alle disposizioni contenute nel nuovo articolo 24 del Testo unico (commi 5-bis, 5-ter e 5-quater), che possono essere qualificate come norme di riforma economico-sociale in quanto rispettano i principi e le misure sopra menzionate, ossia:
 - a) semplificare le disposizioni in materia di edilizia e urbanistica, anche al fine di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;
 - b) rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori dei beni immobili;
 - c) consentire il recupero e la rigenerazione edilizia, anche mediante la regolarizzazione delle c.d. "lievi difformità" edilizie, al fine di salvaguardare l'interesse pubblico alla celere circolazione dei beni.

Inoltre, il nuovo articolo 24 del Testo unico è stato modificato nelle more dell'adozione di un apposito decreto del Ministero della Salute, volto a definire i requisiti igienico-sanitari. Trattasi di regime transitorio di deroga di alcuni dei requisiti minimi igienico-sanitari attualmente vigenti. La disciplina transitoria rimarrà in vigore sino all'adozione del decreto del Ministro della Salute previsto

dall'articolo 20, comma 1-bis, del Testo unico. Si evidenzia che tale decreto è in via di definizione presso gli uffici ministeriali competenti e recherà disposizioni in continuità con quanto previsto dal regime transitorio, le cui innovazioni, quindi, verranno ad essere stabilizzate (come citano le Linee guida del d.l. Salva Casa). La normativa relativa alle altezze minime dei locali e degli alloggi monostanza è una norma igienico-sanitaria, che riguarda la salubrità degli ambienti e i ricambi di volumi d'aria all'interno di un immobile, tanto è vero che la stessa legge n.105 del 2024, per poter certificare l'agibilità, pone il soddisfacimento di una delle seguenti condizioni (articolo 24, comma 5-ter, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001):

"a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;

b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale".

Per quanto sopra detto, è auspicabile la modifica dell'articolo 11 del disegno di legge 83/A e il recepimento integrale della norma statale, al fine di scongiurare l'impugnazione da parte del Governo;

- 2) sui sottotetti: sulla base del nuovo comma 1-quarter dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, in Sardegna continuerà a trovare applicazione l'articolo 123, commi 8 e 11, della legge regionale n. 9 del 2023 in quanto norma più favorevole rispetto alla disciplina statale;
- 3) sugli interventi di edilizia libera - ampliamento dei casi (articolo 14): La previsione è contenuta nell'articolo 6, comma 1, lettere b) e b-ter), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001: in concreto, si parla di "vetrate panoramiche" e "pergotende". La Sardegna ha specificamente legiferato sulla materia con l'articolo 15, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985: norma, tra l'altro, più ampliativa rispetto a quella introdotta nel Testo unico dalla legge "Salva Casa". Si evidenzia che sono fatte salve le eventuali previsioni più stringenti contenute nei regolamenti edilizi comunali e nelle norme di attuazione dei PUC. Si segnala inoltre che le modifiche apportate dalla Quarta Commissione al presente disegno di legge, all'articolo 15 - Interventi di edilizia libera, hanno scongiurato la riduzione della casistica degli interventi consentiti in ambito non vincolato. La proposta originaria approvata dalla Giunta cassava infatti il comma 1, lettera j-ter) e lettera j-quater), di fatto escludendo dagli interventi di edilizia libera l'installazione di pompe di calore, pannelli solari e fotovoltaici a servizio degli edifici. Il tutto avrebbe complicato ulteriormente il quadro normativo di riferimento, andando in controtendenza a quello che è lo spirito della legge n. 105 del 2024, ("Salva Casa"), ossia la semplificazione del quadro normativo e fornire risposte urgenti alle esigenze rappresentate dagli attori coinvolti nel processo edilizio - dalle istituzioni ai cittadini;
- 4) sullo stato legittimo degli immobili (articolo 2-ter): la nuova disciplina, trasfusa nell'articolo 9-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, trova applicazione in Sardegna essendo finalizzata a favorire il rilancio del mercato immobiliare;
- 5) sui mutamenti di destinazione d'uso (articolo 13): in Sardegna continua a operare l'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985. È infatti riconosciuta la possibilità per gli strumenti urbanistici regionali di fissare, qualora se ne ravvisi la necessità, specifiche condizioni, volte a prevedere misure di contingentamento delle richieste di mutamento di destinazione d'uso, al fine di preservare l'assetto e lo sviluppo armonico del territorio, oltre che una distribuzione equilibrata dei carichi insediativi. Le condizioni dovranno essere specifiche, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23-ter del Testo unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenute;
- 6) sulle sanzioni edilizie (articolo 7): gli articoli 31 e 32 del Testo unico si applicano anche in Sardegna, avendo i caratteri propri della riforma economico-sociale, per cui le nuove norme vengono a incidere sulle previsioni di cui alla legge regionale n. 23 del 1985. Ovviamente la norma presuppone una corretta individuazione, da parte dell'operatore, della "totale difformità" e della "variazione essenziale" demandate alle regioni;
- 7) sulle tolleranze edilizie (articolo 9). l'articolo 34-bis del Testo unico si applica anche in Sardegna in quanto norma di riforma economico-sociale;

- 8) sulla sanabilità delle parziali difformità (articolo 8): anche l'articolo 34-ter del Testo unico (introdotta dalla legge di conversione del decreto "Salva Casa") trova senz'altro applicazione in Sardegna in quanto norma di riforma economico-sociale e considerata altresì l'assenza, nella legislazione sarda, di una disciplina ad hoc sulla sanatoria delle "parziali difformità";
- 9) sulle diverse tipologie di accertamento di conformità (articoli 17 e 18): l'articolo 36-bis del Testo unico, con norma di riforma economico-sociale, ha introdotto un diverso tipo di meccanismo sanante avendo richiesto la classica "doppia conformità" (edilizia e urbanistica), sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda di sanatoria, solo avuto riguardo all'assenza del titolo e alle totali difformità. Per le altre ipotesi, vale a dire per le variazioni essenziali e le parziali difformità, è invece richiesta la conformità urbanistica solo rispetto alla disciplina vigente al momento della domanda mentre, in riferimento al momento di realizzazione dell'abuso, richiede la sola conformità edilizia. In relazione a questa nuova previsione si pongono delicate questioni interpretative in ordine al rapporto tra la stessa e la previgente disciplina sugli accertamenti di conformità dettata per la Sardegna dall'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985. Al riguardo è da ritenere che la nuova disciplina, essendo finalizzata a favorire la commerciabilità degli immobili, non dovrebbe aver abrogato eventuali discipline regionali più ampliative come quella sarda.

Infine, si evidenzia che nel corso dell'esame del testo in Commissione, i Consiglieri di minoranza hanno lavorato con spirito costruttivo, formulando numerose istanze di modifica di natura tecnica, al fine di scongiurare il rischio impugnazione e con l'obiettivo di semplificare l'attuale normativa Regionale. Per dare alla Sardegna una legge urbanistica organica degna di questo nome, che orienti la pianificazione strategica e territoriale e consenta agli operatori (amministratori pubblici e privati) di agire in un quadro di assoluta certezza. Legge di cui si sente davvero il bisogno da tanti anni.

Inoltre, si constata che la maggior parte delle osservazioni e proposte di modifica del testo da parte dei portatori di interesse (C.A.L., Rete delle Professioni tecniche, ANCE etc.), non sono state accolte.

Si ricorda che il C.A.L., dopo aver prodotto numerose osservazioni al disegno di legge n. 83/A, formula il parere di competenza con le seguenti raccomandazioni: "Il Consiglio delle autonomie locali esprime parere favorevole con raccomandazioni, invitando il legislatore regionale a recepire le osservazioni sopra formulate, al fine di garantire ai soggetti attuatori un processo adeguato di pianificazione e valutazione dell'impatto della nuova norma sulle diverse realtà territoriali dell'isola. Invita il legislatore regionale ad un'attenta analisi delle disposizioni del disegno di legge n. 83, al fine di assicurare la conformità con i principi costituzionali, il rispetto delle prerogative comunali in materia urbanistica e l'efficace attuazione della riforma su tutto il territorio regionale".

Per quanto sopradetto, il voto dei Consiglieri di minoranza relativo all'esame del testo è stato un voto di astensione. Gli stessi si riservano in aula di produrre alcune istanze di modifica al disegno di legge.

Parere del Consiglio delle autonomie locali

pervenuto il 26 maggio 2025

Il Consiglio delle autonomie locali, esaminato il disegno di legge regionale n. 83, recante "Riordino e coordinamento della normativa edilizia e urbanistica regionale con le disposizioni urgenti in materia di semplificazione urbanistica ed edilizia di cui al decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105", rileva l'importanza dell'iniziativa legislativa volta a sistematizzare e armonizzare la disciplina regionale con le più recenti disposizioni nazionali in materia. Occorre ricordare che il decreto-legge n. 69 del 2024, convertito, con modificazioni, in legge n. 105 del 2024, sul quale il disegno di legge n. 83 interviene in fase di recepimento, va a incidere sul decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 che è norma di grande riforma economica e sociale. Pertanto, l'approvazione del disegno di legge dovrebbe rimanere entro il recinto del predetto Testo unico dell'edilizia e, nel contempo, assicurare chiarezza normativa, semplificazione procedurale e certezza del diritto e porre fine a ritardi attuativi riverberatisi soprattutto sul sistema dei servizi comunali.

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

- Centralità del ruolo dei comuni nel governo del territorio: l'esigenza di armonizzazione e di semplificazione del quadro normativo è essenziale per l'attuazione della disciplina e per l'effettivo godimento delle opportunità di sistemazione del patrimonio edilizio regionale da parte dei cittadini. Fondamentale in tal senso è la tempestiva adozione e la corretta implementazione della modulistica da parte della Regione e dei comuni, a seguito dell'approvazione del disegno di legge.
- Esigenze di accompagnamento e formazione: le modifiche normative proposte, per essere pienamente operative, richiedono strumenti uniformi e linee guida chiare per l'applicazione, un adeguato supporto tecnico-amministrativo, in particolare per i comuni di minori dimensioni demografico-organizzative.
- Ruolo dello Sportello unico per le attività produttive, edilizia ed energia rinnovabile (SUAPEE): l'attribuzione di nuove funzioni e responsabilità al SUAPEE impone un rafforzamento della capacità operativa di questi sportelli, anche attraverso il potenziamento delle risorse umane e la definizione chiara delle responsabilità tra gli enti coinvolti.
- Compatibilità con la pianificazione comunale vigente: si segnala il rischio che alcune disposizioni possano entrare in contrasto con i piani urbanistici comunali (PUC) vigenti. Si chiede che la norma preveda che le disposizioni regionali siano applicate in coerenza e non in deroga automatica agli strumenti urbanistici comunali.

PROPOSTE SPECIFICHE

Articolo 2, comma 1, del disegno di legge n. 83 che introduce l'articolo 2-bis nella legge regionale n. 23 del 1985.

Il comma 3 del nuovo articolo 2-bis dispone: "ai fini di una corretta applicazione delle definizioni di cui al comma 1, la realizzazione di nuovo volume in una costruzione esistente è considerata ristrutturazione edilizia se avviene all'interno della sagoma esistente, nuova la costruzione in caso contrario".

Questa norma sembra non tener conto che in Sardegna la ristrutturazione edilizia non sarebbe attuabile per il 40 per cento circa delle patrimonio edilizio in quanto, mentre la disciplina nazionale consente la ristrutturazione con modifica di sagoma e potenziale incremento volumetrico dove possibile, escludendo il vincolo dalle categorie dell'articolo 142 e 136 del codice Urbani, in Sardegna, il cui vincolo principale deriva dal PPR, la ristrutturazione con variazione di sagoma ed incremento volumetrico non sarebbe consentita.

Di fatto, in questo caso, la ristrutturazione si riduce a manutenzione straordinaria, si mortifica il potenziale rinnovo del patrimonio edilizio disincentivando gli investimenti di compatibilità energetica e di qualità architettonica.

Occorre ricordare che nell'ordinamento regionale è vigente ed ampiamente utilizzato a fini di miglioramento energetico e architettonico, lo strumento della demolizione e ricostruzione introdotto dall'articolo 39 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 che, prevede un premio volumetrico.

Articoli 5 e 6 del disegno di legge n. 83

La modifica all'articolo 4 della legge regionale n. 23 del 1985 (articolo 5 del testo in esame) "Opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo" definisce le opere in totale difformità dal titolo abilitativo. Il limite previsto dal secondo comma relativo all'esecuzione di volumi edilizi e superfici coperte oltre il 20 per cento dei limiti indicati in progetto potrebbe essere incrementato sino al 30 per cento, per poi modificare le percentuali per variazioni essenziali (> 20 per cento) e parziali difformità (< 20 per cento), come specificato nel punto successivo.

L'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985 (articolo 6 del testo in esame) "Variazioni essenziali e parziali difformità" definisce le variazioni essenziali e le parziali difformità.

L'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 nella determinazione delle variazioni essenziali indica che le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali per cui in tale articolo, come proposto dalla Giunta regionale, le variazioni essenziali sono stabilite per un aumento del volume superiore al 10 per cento, questa percentuale potrebbe essere aumentata al 20 per cento, per permettere la sanatoria paesaggistica per incrementi di volume sino al 20 per cento. Infatti, le opere in parziale difformità sono quelle che si possono sanare paesaggisticamente ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, che introduce la sanatoria paesaggistica diversa dall'articolo 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) che vieta qualsiasi aumento di volume e superficie. In tale modo riassumendo avremo:

Definizione	Percentuale attuale proposta di legge	percentuale da modificare	Note
Totale difformità	>20per cento	>30per cento	
Variazioni essenziali	>10per cento	>20per cento	
Parziale difformità	<10	<20	Abusi sanabili paesaggisticamente

Si specifica che il disposto del comma 3 dell'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985 recita che: "Gli interventi di cui al comma 1 effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesaggistico, ambientale e idrogeologico, e su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso se il titolo abilitativo è stato ottenuto dopo l'apposizione del vincolo".

Per cui in presenza di vincolo paesaggistico tutte le variazioni essenziali sono totale difformità, per cui l'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, che

prevede la sanabilità delle opere eseguite in parziale difformità e alle variazioni essenziali, nel caso del paesaggio, è limitato alle sole parziali difformità, perché, come detto sopra, le variazioni essenziali sono totale difformità ed esclude l'applicazione di questo articolo.

Si riporta il comma 1 dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001:

"1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32". Per cui l'incremento dei limiti di cui sopra dal 10 per cento al 20 per cento relativo alle variazioni essenziali in ambito vincolato paesaggisticamente e conformi agli strumenti urbanistici, consente di sanare le opere con tali incrementi di volume.

Articolo 32 della legge regionale n. 23 del 1985 (Piani di risanamento Urbanistici)

Si segnala, inoltre, il problema dei piani di risanamento urbanistico, istituiti con l'articolo 32 della legge regionale n. 23 del 1985, che con l'introduzione dell'articolo 15 del PPR ha presentato delle gravi criticità di applicazione, lasciando irrisolto un tema molto diffuso sul territorio regionale.

L'articolo 32 della legge regionale n. 23 del 1985 è reso di fatto inapplicabile, considerata l'interpretazione degli uffici regionali dell'Assessorato dell'urbanistica, i quali hanno equiparato questo strumento non ordinario, essenziale per la riqualificazione di territori cresciuti in modo spontaneo, come normali piani attuativi e, come tali, non procedibili per iniziativa diretta dei consorzi costituiti al loro interno, in quanto equiparati a ordinarie lottizzazioni e, a queste condizioni, non attuabili fino ad adeguamento dei PUC al PPR. I Piani sarebbero attuabili solo ad iniziativa pubblica.

Paradossalmente, proprio l'esistenza di tali aree e le criticità ad esse connesse, costituisce, per molti comuni, causa di ritardo storico nell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali.

È evidente che le Amministrazioni locali abbiano una notevole difficoltà a farsi carico dell'iniziativa di attuazione dei PRU, per i costi che comportano e per la conseguente difficoltà, se non impossibilità, di recuperare dai soggetti privati, a cui competerebbero, i costi sostenuti. Resterebbe la possibilità di una attuazione delegata ai consorzi dei Piani di iniziativa pubblica ma questa possibilità non è da tutti condivisa.

Fermo restando che non sia più possibile determinare nuove aree soggette a questo regime e che, pertanto la norma proposta si applicherebbe solo ai Piani come delimitati nel perimetro dagli strumenti generali, affidare ai consorzi dei proprietari la predisposizione e l'attuazione dei PRU, sotto il controllo degli Enti preposti, sbloccherebbe definitivamente questa annosa vicenda.

I proprietari, infatti, hanno diretto interesse all'attuazione, tanto per il completamento degli stessi, quanto per la possibilità di riqualificare aree prive di adeguata infrastrutturazione e servizi.

I PRU, in varie disposizioni della normativa, vedono già attribuiti caratteri di azione non ordinaria e virtuosa, ma il blocco della loro attuabilità da parte dei consorzi privati, non li mette in condizione di essere, una volta per tutte, portati a conclusione.

Si propone, a tal fine, il seguente emendamento che si limita a svincolare i PRU dal limite dell'attuabilità degli stessi solo per iniziativa pubblica, un onere che, a oggi, si è dimostrato eccessivamente gravoso per le Amministrazioni locali. "All'articolo 15, comma 5, del Piano paesaggistico regionale è inserito il seguente comma: 5 ter. Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del PPR negli ambiti di paesaggio di cui all'articolo 14 è altresì consentita l'attuazione, anche per comparti funzionali, di iniziativa pubblica o privata, dei Piani di risanamento urbanistico, con le modalità di cui all'articolo 32 della legge regionale n. 23 del 1985, purché perimetrati all'interno del Piano urbanistico comunale al 31 dicembre 2024."

Articolo 13 del disegno di legge n. 83

L'articolo 13 interviene in materia di cambi di destinazione d'uso, strumento molto utilizzato, dinamicamente coordinato ai cambiamenti della società e dell'economia regionale a fronte della staticità e dell'obsolescenza di strumenti urbanistici generali approvati da decenni.

Al fini di facilitazione dei servizi e di una maggiore accessibilità da parte dei cittadini sarebbe stato opportuno prendere in considerazione direttamente la classificazione delle destinazioni d'uso, con l'introduzione di nuove fattispecie aggiornate alle esigenze della attuale società. A mero titolo d'esempio si evidenzia la necessità di inquadrare le nuove forme di ristorazione nell'ambito turistico ricreativo piuttosto che in quello commerciale. Non è indifferente, infatti, uscire dalla dinamica dei cambi di destinazione d'uso orizzontali ed entrare nei verticali. Mentre i primi, orizzontali, sono proceduralmente più semplici, i verticali hanno una serie di limiti molto forti in quanto comportano, in zone vincolate, soprattutto in assenza di adeguamento del PUC al PPR, una serie di problematiche che aggravano la complessità delle procedure.

Articolo 17 del disegno di legge n. 83

Per l'articolo 17 che interviene in tema di accertamento di conformità valgano le stesse considerazioni espresse relativamente alle ristrutturazioni. Non consentire la modifica di sagoma anche in zone vincolate deprime l'impulso al miglioramento del patrimonio edilizio in termini di qualità architettonica e di sostenibilità energetica. Apprezzabile invece la contemporaneità di presentazione dell'accertamento di conformità e dell'approvazione del progetto di conformizzazione.

Articolo 26 del disegno di legge n. 83

L'articolo 26 si occupa di deleghe e attribuzioni di competenze al sistema dei comuni in materia di procedimenti paesaggistico-ambientali. Il Consiglio delle Autonomie locali accoglie positivamente le esplicazioni del principio di sussidiarietà e l'avvicinamento dei servizi al cittadino; tuttavia, si trova ancora una volta a ricordare che il trasferimento di competenze deve essere adeguatamente sostenuto dal corrispettivo trasferimento di risorse. Segnala l'ormai decennale stato di deficienza organica del sistema delle autonomie locali che subisce, oltretutto, un costante impoverimento del personale alla ricerca di maggiori retribuzioni e di un miglioramento lavorativo. Ricorda e sollecita il legislatore regionale all'adozione di misure volte a consolidare la permanenza dei lavoratori presso gli enti territoriali, fra le quali, l'attuazione del Comparto unico regionale. Invita a tal fine ad una rapida approvazione della proposta di legge n. 68 recante "Disposizioni in materia di attuazione del Comparto unico di contrattazione collettiva della Regione e degli enti locali".

Articolo 27 del disegno di legge n. 83

L'articolo 27 propone l'interpretazione autentica del comma 1 dell'articolo 26 della legge regionale n. 8 del 2015 nel senso che la predetta norma deve essere letta in guisa che non costituisca deroghe alle previsioni del Piano paesaggistico regionale. Questa norma non sembra cogliere lo scopo di maggiore chiarezza che vorrebbe perseguire. Tanto più che interviene in un ambito sensibile che potrebbe prestare il destro a fondati o infondati dubbi di verifiche costituzionali da parte del Governo.

SINTESI

A sintesi delle considerazioni espresse il Consiglio delle autonomie locali ha svolto le proprie considerazioni secondo la direttrice di semplificazione di una materia così complessa, stratificata da diverse fonti e concretizzata tramite gestione multilivello che richiede a tutti gli attori, sia in fase di produzione delle norme che in fase di attuazione, un'enorme sforzo interpretativo senza il quale se ne riduce l'efficacia, si aggravano i procedimenti e si incrementa il contenzioso fra gli enti coinvolti e fra i cittadini avverso le amministrazioni.

A tal fine potrebbe essere presa in considerazione da parte del legislatore regionale la previsione di un tavolo tecnico permanente che coinvolga, in primis, il sistema delle autonomie locali e la cui funzione sia improntata alla armonizzazione dei rapporti fra burocrazia regionale e burocrazia locali, al coordinamento dell'azione amministrativa della disciplina edilizia ed urbanistica, all'individuazione di nodi interpretativi ed attuativi da sciogliere in forma generale ed astratta.

CONCLUSIONI

Il Consiglio delle autonomie locali esprime parere favorevole con raccomandazioni, invitando il legislatore regionale a recepire le osservazioni sopra formulate, al fine di garantire ai soggetti attuatori un processo adeguato di pianificazione e valutazione dell'impatto della nuova norma sulle diverse realtà territoriali dell'isola. Invita il legislatore regionale ad un'attenta analisi delle disposizioni del disegno di legge n. 83, al fine di assicurare la conformità con i principi costituzionali, il rispetto delle prerogative comunali in materia urbanistica e l'efficace attuazione della riforma su tutto il territorio regionale,

Parere approvato all'unanimità in data 23 maggio 2025

TESTO DEL PROPONENTE

Capo I

Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985 recante norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative

Art. 1

Integrazione all'articolo 2 (Campo di applicazione) della legge regionale n. 23 del 1985

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative) e successive modifiche ed integrazioni, è inserito il seguente:

"1 bis. Le disposizioni contenute nella presente legge prevalgono sulle eventuali previsioni difformi contenute negli strumenti urbanistici vigenti."

Art. 2

Integrazioni all'articolo 2 (Campo di applicazione) della legge regionale n. 23 del 1985

1. Dopo l'articolo 2 della legge regionale n. 23 del 1985 sono inseriti i seguenti articoli:

"Art. 2 bis (Definizione degli interventi edilizi)

1. Si applica l'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche e integrazioni.

2. Fino all'approvazione della direttiva recante il regolamento edilizio unico regionale ai sensi dell'articolo 5, comma 8-ter, della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale) e successive modifiche e integrazioni, si applicano le definizioni contenute nell'Allegato A – Quadro delle definizioni uniformi, dell'intesa sottoscritta il 20 ottobre 2016 tra il Governo, le regioni e i comuni, in sede

TESTO DELLA COMMISSIONE

Capo I

Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985 recante norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative

Art. 1

Integrazione all'articolo 2 (Campo di applicazione) della legge regionale n. 23 del 1985

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative), e successive modifiche ed integrazioni, è inserito il seguente:

"1-bis. Il presente capo prevale sulle eventuali previsioni difformi contenute negli strumenti urbanistici vigenti."

Art. 2

Introduzione nella legge n. 23 del 1985 di norme in materia di definizione di interventi edilizi, stato legittimo dell'immobile, attività edilizia e caratteristiche del titolo abilitativo

1. Dopo l'articolo 2 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono inseriti i seguenti articoli:

"Art. 2-bis (Definizione degli interventi edilizi)

1. In materia di definizione degli interventi edilizi trova applicazione l'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), e successive modifiche ed integrazioni.

2. Fino all'approvazione della direttiva recante il regolamento edilizio unico regionale ai sensi dell'articolo 5, comma 8-ter, della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive mo-

di Conferenza unificata, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo e pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016.

3. Ai fini di una corretta applicazione delle definizioni di cui al comma 1, la realizzazione di nuovo volume in una costruzione esistente è considerata ristrutturazione edilizia se avviene all'interno della sagoma esistente e nuova costruzione in caso contrario.

4. La realizzazione di un nuovo volume in sopraelevazione di un edificio esistente è consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti e di tutti gli altri parametri urbanistico/edilizi previsti dai vigenti strumenti urbanistici, anche se tale nuovo volume non rispetta le distanze minime tra edifici, tra pareti finestrate, dalle strade e dai confini, previste dai vigenti strumenti urbanistici.

5. Negli interventi, comunque denominati, che prevedano l'integrale demolizione di edifici preesistenti e la loro ricostruzione, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici, tra pareti finestrate, dalle strade e dai confini, la ricostruzione è consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti di ciascuna parte dell'edificio preesistente. Nel caso di demolizione di parti di edifici preesistenti, la loro ricostruzione è consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, indipendentemente dalle dimensioni del lotto di pertinenza. Eventuali incrementi volumetrici possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma, ma nei limiti della sagoma a terra dell'edificio preesistente, e possono comportare, nel rispetto delle altezze massime previste dai vigenti strumenti urbanistici, il superamento dell'altezza massima dell'edificio preesistente.

Art. 2 ter (Stato legittimo dell'immobile)

1. Si applica l'articolo 9 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche e integrazioni.

2. Negli immobili oggetto di condono edilizio realizzati in contrasto con le norme urbanistiche sono consentite, senza incremento volumetrico o di superficie coperta, unicamente opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione con differente sagoma. Per gli immobili di cui al periodo precedente è, comunque, sempre consentita la demolizione e successiva ricostruzione nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche vigenti.

Art. 2 quater (Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica)

difiche ed integrazioni, si applicano le definizioni contenute nell'Allegato A – Quadro delle definizioni uniformi, dell'intesa sottoscritta il 20 ottobre 2016 tra il Governo, le regioni e i comuni, in sede di Conferenza unificata, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo e pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 268 del 16 novembre 2016, nonché le definizioni e le modalità di calcolo contenute nel decreto dell'Assessore regionale dell'urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/U, nella Circolare dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica della n. 1 del 10 maggio 1984 e nella Circolare dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica n. 2/A del 20 marzo 1978.

3. Ai fini di una corretta applicazione delle definizioni di cui al comma 1, la realizzazione di nuovo volume in una costruzione esistente è considerata ristrutturazione edilizia se avviene all'interno della sagoma esistente e nuova costruzione in caso contrario.

4. La realizzazione di un nuovo volume in sopraelevazione di un edificio esistente è consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti e di tutti gli altri parametri urbanistico/edilizi previsti dai vigenti strumenti urbanistici, anche se tale nuovo volume non rispetta le distanze minime tra edifici, tra pareti finestrate, dalle strade e dai confini, previste dai vigenti strumenti urbanistici.

5. Negli interventi, comunque denominati, che prevedano l'integrale demolizione di edifici preesistenti e la loro ricostruzione, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra edifici, tra pareti finestrate, dalle strade e dai confini, la ricostruzione è consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti di ciascuna parte dell'edificio preesistente. Nel caso di demolizione di parti di edifici preesistenti, la loro ricostruzione è consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, indipendentemente dalle dimensioni del lotto di pertinenza. Eventuali incrementi volumetrici possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma, ma nei limiti della sagoma a terra dell'edificio preesistente, e possono comportare, nel rispetto delle altezze massime previste dai vigenti strumenti urbanistici, il superamento dell'altezza massima dell'edificio preesistente.

Art. 2-ter (Stato legittimo dell'immobile)

1. In materia di definizione dello stato legittimo di un immobile trova applicazione l'articolo 9-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

1. Si applica l'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche e integrazioni.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono ammissibili tutti gli interventi di cui all'articolo 2 bis che non comportino incremento volumetrico o di superficie coperta e modifica di sagoma.

Art. 2 quinquies (Caratteristiche del titolo abilitativo)

1. Si applicano agli interventi soggetti a permesso di costruire di cui al successivo articolo 3 e agli interventi soggetti a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui al successivo articolo 10 bis, gli articoli 11, 12 e 13 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche e integrazioni, nonché, relativamente al contributo di costruzione, gli articoli 15, 16, 17, 18, 19 del medesimo decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche e integrazioni.

2. In caso di intervento edilizio oneroso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costo di costruzione è allegato alla dichiarazione autocertificativa di cui all'articolo 31 della legge regionale 20 ottobre 2016, n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi). In caso di formazione del titolo ai sensi dell'articolo 34 della medesima legge regionale n. 24 del 2016, il mancato pagamento degli oneri, anche in modalità rateale ove ammessa, comporta la sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data in cui l'intervento può essere iniziato secondo quanto disposto dall'articolo 34, comma 1, della legge regionale n. 24 del 2016. Nelle ipotesi di cui all'articolo 37 della legge regionale n. 24 del 2016, lo Sportello unico per le attività produttive, edilizia ed energia rinnovabile (SUAPEE) adotta il provvedimento finale condizionando l'efficacia del titolo alla presentazione della ricevuta di pagamento integrale o rateale degli oneri dovuti. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data di rilascio del provvedimento. Decorso un anno dall'efficacia del provvedimento, questo decade in caso di mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione. Per gli interventi edilizi per i quali non è necessario un provvedimento espresso ma soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, i termini sanzionatori previsti dal successivo articolo 19 decorrono dal trentesimo giorno dall'efficacia del titolo."

2. Negli immobili oggetto di condono edilizio realizzati in contrasto con le norme urbanistiche sono consentite, senza incremento volumetrico o di superficie coperta, unicamente opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione con differente sagoma. Sono fatte salve specifiche disposizioni normative aventi finalità di rigenerazione e riqualificazione urbana nonché di rinnovamento del patrimonio edilizio. Per gli immobili di cui al primo periodo è, comunque, sempre consentita la demolizione e successiva ricostruzione nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche vigenti.

Art. 2-quater (Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica)

1. In materia di attività edilizia, in assenza di pianificazione urbanistica, trova applicazione l'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono ammissibili tutti gli interventi previsti dall'articolo 2-bis, comma 1, che non comportino incremento volumetrico o di superficie coperta, e modifica di sagoma.

Art. 2-quinquies (Caratteristiche del titolo abilitativo)

1. Si applicano agli interventi soggetti a permesso di costruire previsti nell'articolo 3 e agli interventi soggetti a SCIA previsti nell'articolo 10-bis, gli articoli 11, 12, 13 e 15 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, nonché, relativamente al contributo di costruzione, gli articoli 16, 17, 18, 19 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

2. In caso di intervento edilizio oneroso, il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costo di costruzione è allegato alla dichiarazione autocertificativa prevista nell'articolo 31, comma 4, della legge regionale 20 ottobre 2016, n. 24 (Norme sulla qualità della regolazione e di semplificazione dei procedimenti amministrativi). In caso di formazione del titolo ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale n. 24 del 2016, il mancato pagamento degli oneri, anche in modalità rateale ove ammessa, comporta la sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data in cui l'intervento può essere iniziato secondo quanto disposto dall'articolo 34, comma 1, della legge regionale n. 24 del 2016.

Nelle ipotesi di cui all'articolo 37 della legge regionale n. 24 del 2016, lo Sportello unico per le attività produttive, edilizia ed energia rinnovabile (SUAPEE) adotta il provvedimento finale condizionando l'efficacia del titolo alla presentazione della ricevuta di pagamento integrale o rateale degli oneri dovuti. In ogni caso i termini temporali di validità del titolo decorrono dalla data di rilascio del provvedimento. Decorso un anno dall'efficacia del provvedimento, questo decade in caso di mancato pagamento degli oneri di urbanizzazione. Per gli interventi edilizi per i quali non è necessario un provvedimento espresso ma soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, i termini sanzionatori previsti dall'articolo 19 decorrono dal trentesimo giorno dall'efficacia del titolo.".

Art. 3

Sostituzione dell'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di opere soggette a permesso di costruire

1. L'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche e integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 3 (Opere soggette a permesso di costruire)

1. Sono soggetti a permesso di costruire:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- b) gli interventi di nuova costruzione;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica.".

Art. 4

Integrazione all'articolo 3 bis della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Dopo l'articolo 3-bis della legge regionale n. 23 del 1985 è inserito il seguente:

"Art. 3 ter (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)

1. Si applica l'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche e integrazioni.

2. I riferimenti di cui all'articolo 14, comma 3, sono intesi al decreto assessoriale n. 2266/U del 1983.".

Art. 3

Sostituzione dell'articolo 3 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di opere soggette a permesso di costruire

(identico)

Art. 4

Integrazione all'articolo 3-bis della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Dopo l'articolo 3-bis della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è inserito il seguente:

"Art. 3-ter (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici)

1. In materia di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici trova applicazione l'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il rinvio operato dall'articolo 14, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, agli articoli 7 e 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, si intende agli articoli 4 e 5 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983,

nonché all'articolo 6 della legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale).".

Art. 5

Sostituzione dell'articolo 4 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire

1. L'articolo 4 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"Art. 4 (Opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo)

1. Sono opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo edilizio stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1 sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo l'esecuzione di volumi edilizi o la realizzazione di superfici coperte oltre il 20 per cento dei limiti indicati nel progetto, nonché modifiche superiori al 20 per cento delle distanze da fabbricati, dai confini del lotto e dalle strade indicate nel progetto. Indipendentemente dalle previsioni di cui al primo periodo è considerata totale difformità la modifica della localizzazione dell'edificio all'interno del lotto urbanistico di pertinenza quando non vi è alcuna sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato.".

Art. 6

Modifiche all'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di variazioni essenziali

1. La rubrica dell'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituita da "Variazioni essenziali e parziali difformità".

2. Al punto 2 della lettera c) del comma 2 dell'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985, le parole "di proprietà" sono sostituite dalle

Art. 5

Sostituzione dell'articolo 4 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire

1. L'articolo 4 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 4 (Opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo)

1. Sono opere eseguite in totale difformità dal titolo abilitativo quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo edilizio stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1 sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo l'esecuzione di volumi edilizi o la realizzazione di superfici coperte oltre il 20 per cento dei limiti indicati nel progetto, nonché modifiche superiori al 50 per cento delle distanze da fabbricati, dai confini del lotto e dalle strade indicate nel progetto, o riduzioni di qualunque entità che determinano distanze inferiori ai minimi previsti dalle vigenti disposizioni. Indipendentemente dalle previsioni di cui al primo periodo è considerata totale difformità la modifica della localizzazione dell'edificio all'interno del lotto urbanistico di pertinenza quando non vi è alcuna sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato.".

Art. 6

Modifiche ed integrazioni all'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di variazioni essenziali

1. All'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) la rubrica dell'articolo è sostituita da "Variazioni essenziali e parziali difformità";

parole "del lotto".

3. Dopo il comma 1 dell'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985, è inserito il seguente:

"1 bis. Per parziali difformità rispetto al progetto approvato si intendono le variazioni che non raggiungono i limiti di cui al comma 1."

4. Al comma 2 dell'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985, dopo le parole "variazioni essenziali quelle" sono inserite le seguenti: "in diminuzione rispetto ai volumi assentiti nonché quelle".

5. Al comma 3 dell'articolo 5 della legge regionale n. 23 del 1985, è abrogato il seguente periodo: "Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, ad eccezione di quanto previsto dal comma 2, sono considerati variazioni essenziali".

Art. 7

Modifiche all'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. I commi da 1 a 7 dell'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985, sono sostituiti dal seguente:

"7 bis. Si applica l'articolo 31, escluso il comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche e integrazioni".

2. Al comma 8 dell'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985, le parole "di cui al comma 4" sono sostituite dalle seguenti: "assegnato per la demolizione".

Art. 8

Modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di opere eseguite in parziale difformità

1. I commi da 1 a 3 dell'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985, sono sostituiti dal seguente:

"3 bis. Si applicano gli articoli 34 e 34 ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del

b) alla lettera b) del comma 1, dopo le parole "della cubatura" sono inserite le seguenti: "o della superficie coperta";

c) al punto 2 della lettera c), le parole "di proprietà" sono sostituite dalle parole "del lotto";

d) dopo il comma 1, è inserito il seguente:

"1-bis. Per parziali difformità rispetto al progetto approvato si intendono le variazioni che non raggiungono i limiti di cui al comma 1 e, nel caso di cui al comma 1, lettera d), superiori al 50 per cento.";

e) al comma 2, dopo le parole "variazioni essenziali quelle" sono inserite le seguenti: "in diminuzione rispetto ai volumi assentiti nonché quelle";

f) al comma 3, è abrogato il seguente periodo: "Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, ad eccezione di quanto previsto dal comma 2, sono considerati variazioni essenziali".

Art. 7

Modifiche all'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. All'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) i commi da 1 a 6 sono abrogati;

b) il comma 7 è sostituito dal seguente:

"7. In materia di sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali trova applicazione, l'articolo 31, escluso il comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni";

c) al comma 8, le parole "di cui al comma 4" sono sostituite dalle seguenti: "assegnato per la demolizione".

Art. 8

Modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di opere eseguite in parziale difformità

1. All'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) i commi 1 e 2 sono abrogati;

b) il comma 3 è sostituito dal seguente:

2001 e successive modifiche e integrazioni".

Art. 9

Sostituzione dell'articolo 7-bis della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di tolleranze edilizie

1. L'articolo 7-bis della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"Art. 7 bis (Tolleranze costruttive)

1. Si applica l'articolo 34 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche e integrazioni.

2. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche nei casi in cui previsioni legislative o regolamentari, comprese le disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, individuano misure minime."

Art. 10

Modifiche all'articolo 7-ter della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di varianti in corso d'opera

1. Al comma 6 dell'articolo 7-ter della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, la parola "edilizio" è sostituita dalla parola "abilitativo".

Art. 11

Sostituzione dell'articolo 7-quater della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di agibilità degli immobili

1. L'articolo 7-quater della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"Art. 7 quater (Agibilità degli immobili e deroghe ai requisiti igienico sanitari)

1. Si applicano gli articoli 24, esclusi i commi 5 bis, 5-ter e 5-quater, e 26 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Ai fini dell'agibilità sono ammesse deroghe ai requisiti di altezza minima e ai rapporti aerilluminanti previsti dal decreto del Ministro della

"3. In materia di opere eseguite in parziale difformità trovano applicazione gli articoli 34 e 34-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni".

Art. 9

Sostituzione dell'articolo 7-bis della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di tolleranze edilizie

1. L'articolo 7-bis della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 7-bis (Tolleranze)

1. In materia di tolleranze trova applicazione l'articolo 34-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, nonché l'articolo 3, comma 1, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, e successive modifiche ed integrazioni."

Art. 10

Modifiche all'articolo 7-ter della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di varianti in corso d'opera

(identico)

Art. 11

Sostituzione dell'articolo 7-quater della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di agibilità degli immobili

1. L'articolo 7-quater della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 7-quater (Agibilità degli immobili e deroghe ai requisiti igienico sanitari)

1. In materia di agibilità degli immobili e deroghe ai requisiti igienico sanitari trovano applicazione l'articolo 24, esclusi i commi 5-bis, 5-ter e 5-quater, e l'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione), per gli immobili:

a) sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004;

b) riconosciuti meritevoli di tutela per le loro particolari caratteristiche architettoniche o paesaggistiche da atti regionali o dallo strumento urbanistico comunale;

c) ubicati all'interno della zona urbanistica omogenea A, dei centri di antica e prima formazione, dei centri specializzati del lavoro o dell'insediamento rurale sparso di cui all'articolo 51 delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale;

d) esistenti alla data di entrata in vigore del decreto ministeriale 5 luglio 1975;

e) successivi alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 e esistenti alla data del 24 maggio 2024.

3. La deroga relativa alle altezze minime è limitata:

a) all'altezza esistente, per gli immobili di cui alle lettere a) e b) del comma 2;

b) all'altezza esistente, per gli immobili di cui alla lettera c) del comma 2, che presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione;

c) all'altezza di 2,40 metri per gli immobili di cui alla lettera c) del comma 2, che non presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, e di cui alla lettera d) del comma 2;

d) all'altezza esistente, comunque non inferiore a 2,40 metri, conseguente ad un titolo edilizio legittimamente rilasciato, per gli immobili di cui alla lettera e) del comma 2.

4. La deroga di cui al comma 3, in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, nonché relativamente alla nuova volumetria ammessa dallo strumento urbanistico vigente, è possibile solo ove sia necessario mantenere l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti oppure sia necessario riproporre le caratteristiche originarie del fabbricato demolito o esistente. Nei casi di cui alle lettere c) e d) del comma 3, è limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e

2. La segnalazione certificata di agibilità deve essere presentata entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori.

3. Ai fini dell'agibilità sono ammesse deroghe ai requisiti di altezza minima e ai rapporti aerodiffusivi previsti dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione), per gli immobili:

a) sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), e successive modifiche ed integrazioni;

b) riconosciuti meritevoli di tutela per le loro particolari caratteristiche architettoniche o paesaggistiche da atti regionali o dallo strumento urbanistico comunale;

c) ubicati all'interno della zona urbanistica omogenea A, dei centri di antica e prima formazione, dei centri specializzati del lavoro o dell'insediamento rurale sparso di cui all'articolo 51 delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale;

d) esistenti alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975;

e) successivi alla data di entrata in vigore del decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 e esistenti alla data del 24 maggio 2024.

4. La deroga relativa alle altezze minime è limitata:

a) all'altezza esistente, per gli immobili di cui alle lettere a) e b) del comma 3;

b) all'altezza esistente, per gli immobili di cui alla lettera c) del comma 3, che presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione;

c) all'altezza di 2,40 metri per gli immobili di cui alla lettera c) del comma 3, che non presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, e di cui alla lettera d) del comma 3;

d) all'altezza esistente, comunque non inferiore a 2,40 m, conseguente ad un titolo edilizio legittimamente rilasciato antecedentemente alla data del 24 maggio 2024, anche in sanatoria o a seguito di condono edilizio, per gli immobili di cui alla lettera e) del comma 3.

5. La deroga di cui al comma 4, in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, nonché relativamente alla nuova volumetria ammessa dallo strumento urbanistico vigente, è possibile solo ove sia necessario mantenere l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti oppure sia necessario riproporre le caratteristiche originarie del fabbricato demolito

dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

5. La deroga nel caso dei rapporti aero-illuminanti è ammessa nei soli casi in cui non è possibile modificare le caratteristiche originarie delle bucaure o realizzarne di nuove

6. Nel caso di edifici aperti al pubblico, la deroga è applicabile purché, a giudizio espresso dell'autorità sanitaria competente, sia dimostrata, in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, l'esistenza di idonee o equivalenti condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, anche mediante l'adozione di misure compensative.

7. Nei casi di edilizia abitativa la deroga è applicabile ove il progetto sia accompagnato da apposita relazione asseverata di progettista abilitato che, nel rispetto delle normative tecniche di settore, verifichi la presenza di soluzioni tecniche alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

8. Nel caso di locali adibiti a luogo di lavoro sono comunque assicurati i parametri minimi previsti dalla normativa vigente in materia di salute e sicurezza sul lavoro.".

o esistente. Nei casi di cui alle lettere c) e d) del comma 4, è limitata ai soli casi in cui l'immobile sia interessato da un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

6. La deroga nel caso dei rapporti aero-illuminanti è ammessa nei soli casi in cui non è possibile modificare le caratteristiche originarie delle bucaure o realizzarne di nuove.

7. Nel caso di edifici aperti al pubblico, la deroga è applicabile purché, a giudizio espresso dell'autorità sanitaria competente, sia dimostrata, in relazione alla destinazione d'uso, al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, l'esistenza di idonee o equivalenti condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, anche mediante l'adozione di misure compensative.

8. Nei casi di edilizia abitativa la deroga è applicabile ove il progetto sia accompagnato da apposita relazione asseverata di progettista abilitato che, nel rispetto delle normative tecniche di settore, verifichi la presenza di soluzioni tecniche alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti e ad ogni altra circostanza, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

9. Nel caso di locali adibiti a luogo di lavoro sono comunque assicurati i parametri minimi previsti dalla normativa vigente in materia di salute e sicurezza sul lavoro.".

Art. 12

Modifiche all'articolo 10-bis della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Nelle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 10-bis della legge regionale n. 23 del 1985, la parola "riguardanti" è sostituita dalle seguenti: "che alterino".

2. La lettera c) del comma 1 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituita dalla seguente:

"c) piscine, vasche di raccolta acque e simili, tutte di dimensioni inferiori a 30 mq;".

Art. 12

Modifiche ed integrazioni all'articolo 10-bis della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. All'articolo 10-bis della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) nelle lettere a) e b) del comma 1, la parola "riguardanti" è sostituita dalle seguenti: "che alterino";

b) la lettera c) del comma 1 è sostituita dalla seguente:

"c) opere costituenti pertinenza urbanistica,

3. Nelle lettere h) ed i) del comma 1 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 23 del 1985, dopo le parole "che contengano precise" sono inserite le seguenti: "e vincolanti".

4. Il comma 2 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una relazione asseverata da un progettista abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere agli strumenti urbanistici comunali vigenti, il rispetto di ogni normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia, con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, di sicurezza stradale, sulle barriere architettoniche e indica i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori."

Art. 13

Modifiche all'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso

1. Il comma 1 bis dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dai seguenti:

"1-bis. Le destinazioni d'uso di riferimento per le varie unità immobiliari sono definite con apposita direttiva emanata ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989. Fino all'approvazione delle direttive di cui al primo periodo rimangono in vigore le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Giunta regionale 9 agosto 2018, n. 79.

1-ter. La destinazione d'uso di una unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 2-ter. Nel caso in cui tale documentazione indichi, per la singola unità immobiliare, più destinazioni, la destinazione d'uso dell'intera unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

1-quater. Si definisce mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare ogni forma di utilizzo diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie."

2. Il comma 2 ter dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 è abrogato.

nonché, se di dimensioni inferiori o uguali a 30 mq, piscine, vasche di raccolta acque e simili";
c) dopo la lettera e) del comma 1 è inserita la seguente:

"e-bis) realizzazione di manufatti accessori con volume vuoto per pieno non superiore a 10 mc";
d) nelle lettere h) ed i) del comma 1, dopo le parole "che contengano precise" sono inserite le seguenti: "e vincolanti";

e) il comma 2 è sostituito dal seguente:

"2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una relazione asseverata da un progettista abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere agli strumenti urbanistici comunali vigenti, il rispetto di ogni normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia, con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico-sanitarie, di sicurezza stradale, sulle barriere architettoniche."

Art. 13

Modifiche ed integrazioni all'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e destinazione d'uso

1. All'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) il comma 1-bis è sostituito dai seguenti:

"1-bis. Le destinazioni d'uso di riferimento per le varie unità immobiliari sono definite con apposita direttiva emanata ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale n. 45 del 1989. Fino all'approvazione delle direttive di cui al primo periodo rimangono in vigore le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Giunta regionale 9 agosto 2018, n. 79.

1-ter. La destinazione d'uso di una unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 2-ter. Nel caso in cui tale documentazione indichi, per la singola unità immobiliare, più destinazioni, la destinazione d'uso dell'intera unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

1-quater. Si definisce mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare ogni forma di utilizzo diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie.";

b) al comma 2 dopo le parole "da assicurare nel-

3. Il comma 2 ter dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"2-ter. La modifica di cui al comma 2 bis non comporta il ricalcolo delle dotazioni di aree standard previste dal piano attuativo e, in caso di modifiche tipologiche, la proposta di modifica al piano attuativo, comunque qualificabile come variante non sostanziale, necessita dell'assenso di tutti i proprietari del lotto urbanistico interessato dalla modifica."

4. Il comma 5 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 è abrogato.

5. Il comma 7 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"7. Il mutamento della destinazione d'uso rilevante a fini urbanistici è soggetto a SCIA."

6. Il comma 8 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"8. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito nel rispetto delle normative di settore e, fatta salva l'applicazione delle previsioni dei commi 2 bis e 2-ter, delle previsioni dello strumento urbanistico previste per le nuove costruzioni."

7. Il comma 9 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 è abrogato.

8. Al comma 11 dell'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 le parole "e 9" sono abrogate.

la formazione dei piani attuativi" sono inserite le seguenti: "di zona urbanistica C";

c) al comma 2-bis le parole "A, B e" sono soppresse;

d) dopo il comma 2-ter è inserito il seguente:

"2-quater. Nei casi di cui al comma 2-bis e 2-ter non è richiesto il ricalcolo delle dotazioni di aree standard previste dal piano attuativo e, in caso di modifiche tipologiche, la proposta di modifica al piano attuativo, comunque qualificabile come variante non sostanziale, necessita dell'assenso di tutti i proprietari del lotto urbanistico interessato dalla modifica.";

e) al comma 4 dopo le parole "è soggetto a comunicazione al SUAPEE" è inserito il periodo seguente: ", salvo per i casi di piani attuativi di cui ai commi 2-bis e 2-ter, per i quali è necessaria la SCIA, e non comporta il pagamento del contributo relativo all'incidenza degli oneri di urbanizzazione né la verifica delle dotazioni di parcheggi.";

f) il comma 5 è abrogato;

g) il comma 7 è sostituito dal seguente:

"7. Il mutamento della destinazione d'uso rilevante a fini urbanistici è soggetto a SCIA.";

h) il comma 8 è sostituito dal seguente:

"8. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito nel rispetto delle normative di settore nonché, limitatamente al mutamento di destinazione d'uso rilevante a fini urbanistici, delle previsioni dello strumento urbanistico per le nuove costruzioni.";

i) il comma 9 è abrogato;

j) al comma 11 le parole "e 9" sono soppresse;

k) al comma 11 dopo le parole "per le loro particolari caratteristiche" sono inserite le seguenti: "tipologiche, architettoniche o storico-culturali".

Art. 13 bis

Modifiche all'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa

1. All'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) il comma 1 è sostituito dal seguente:

"1. La realizzazione degli interventi edilizi previsti dall'articolo 10-bis, comma 1, lettere a), b), d), e), f), j), e j-bis), in assenza di SCIA o in difformità da essa, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria di euro 1.000 qualora le opere eseguite siano conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento e alla disciplina urbanistica vigen-

te al momento dell'accertamento della violazione. La sanatoria è condizionata alla presentazione della documentazione prevista dall'articolo 10-bis, comma 2, al pagamento della sanzione prevista e al pagamento degli oneri di costruzione ove dovuti, nonché alla conformazione dell'esistente alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.";

b) il comma 3 è abrogato;

c) al comma 6 le parole "lettere c), f), g), h) e i), le sanzioni" sono sostituite dalle seguenti: "lettere c), e-bis), g), h) e i), le sanzioni e relative possibilità di sanatoria".

Art. 14

Modifiche all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di interventi di edilizia libera

1. Alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 le parole "che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino" sono sostituite dalle seguenti: "che non comportino la realizzazione di manufatti che alterino".

2. La lettera d) del comma 2 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituita dalla seguente:

"d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agro-silvo pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, nonché i movimenti di terra pertinenti all'attività artigianale e industriale entro i lotti urbanistici in cui si svolge l'attività regolarmente autorizzata;"

3. Alla lettera f) del comma 1 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, dopo le parole "posizionamento di" sono inserite le seguenti: "strutture facilmente amovibili quali".

4. La lettera f bis) del comma 1 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, è sostituita dalla seguente:

"f bis) interventi finalizzati al posizionamento di pergotende, intese come pergole aperte almeno su tre lati, anche coperte con elementi retraibili tipo teli o lamelle anche orientabili e motorizzabili, per consentire il controllo dell'apertura e della chiusura, tanto in aderenza a fabbricato esistente che isolate. Le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno

Art. 14

Modifiche ed integrazioni all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di interventi di edilizia libera

1. All'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) alla lettera b) del comma 1 le parole "che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino" sono sostituite dalle seguenti: "che non comportino la realizzazione di manufatti che alterino";

b) la lettera d) del comma 2 è sostituita dalla seguente:

"d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e le pratiche agro-silvo pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, nonché i movimenti di terra pertinenti all'attività artigianale e industriale entro i lotti urbanistici in cui si svolge l'attività regolarmente autorizzata;"

c) alla lettera f) del comma 1, dopo le parole "posizionamento di" sono inserite le seguenti: "strutture facilmente amovibili quali";

d) la lettera f-bis) del comma 1 è sostituita dalla seguente:

"f-bis) interventi finalizzati al posizionamento di pergotende, intese come pergole aperte almeno su tre lati, anche coperte con elementi retraibili tipo teli o lamelle anche orientabili e motorizzabili, per consentire il controllo dell'apertura e della chiusura, tanto in aderenza a fabbricato esistente che isolate. Le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico

spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;"

5. Le lettere j-ter e j-quater) del comma 1 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 sono abrogate.

6. Alla lettera j-quater bis) del comma 1 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, le parole "parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio" sono sostituite dalle seguenti: "parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche".

7. Alle lettere a) e b) del comma 2 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, la parola "riguardino" è sostituita dalla parola "alterino".

8. Alla lettera c) del comma 2 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, le parole "comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano" sono sostituite dalle seguenti: "comportino la realizzazione di manufatti che alterino".

9. Dopo la lettera f) del comma 2 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, è inserita la seguente:

"f bis) opere stagionali pubbliche o di interesse pubblico purché destinate ad essere rimosse entro un termine non superiore a 180 giorni, comprensivo dei tempi di montaggio e smontaggio;"

10. La lettera j bis) del comma 2 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 è abrogata.

11. Alla lettera j-quater) del comma 2 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, sono inserite, in fine, le parole ", compresa la demolizione di porzioni di edificio realizzate in assenza di titolo abilitativo".

12. Alla lettera k) del comma 2 dell'articolo

co tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;"

e) alla lettera j-quater-bis) del comma 1, le parole "parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio" sono sostituite dalle parole seguenti: "parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche";

f) alle lettere a) e b) del comma 2, la parola "riguardino" è sostituita dalla parola "alterino";

g) alla lettera c) del comma 2, le parole "comportano la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterano" sono sostituite dalle seguenti: "comportino la realizzazione di manufatti che alterino";

h) la lettera j-bis) del comma 2 è abrogata;

i) alla lettera j-quater) del comma 2, sono inserite, in fine, le parole ", compresa la demolizione di porzioni di edificio realizzate in assenza di titolo abilitativo";

j) alla lettera k) del comma 2, le parole "di cui all'articolo 6, comma 4-bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive)" sono sostituite dalle seguenti: "di cui all'articolo 15, comma 4, della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo);";

k) la lettera m) del comma 2 è sostituita dalla seguente:

"m) la realizzazione dei punti di ormeggio di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), del decreto del Presidente della Repubblica 2 dicembre 1997, n. 509 (Regolamento recante disciplina del procedimento di concessione di beni del demanio marittimo per la realizzazione di strutture dedicate alla nautica da diporto, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L. 15 marzo 1997, n. 59), ivi compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, realizzati mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, dotati di collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari di limitate dimensioni e non aperti al pubblico esterno.";

l) al comma 4, le parole "lettere d), e), f), k) ed m), compatibili con ogni destinazione di zona," sono sostituite dalle seguenti: "lettere d), e), f), ed m), limitatamente ai pontili galleggianti stagionali, sono compatibili con ogni destinazione di zona e";

m) il comma 5 è sostituito dal seguente:

lo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, le parole "di cui all'articolo 6, comma 4 bis della legge regionale 14 maggio 1984, n. 22 (Norme per la classificazione delle aziende ricettive)" sono sostituite dalle seguenti: "di cui all'articolo 15, comma 4 della legge regionale 28 luglio 2017, n. 16 (Norme in materia di turismo)".

13. La lettera m) del comma 2 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, è sostituita dalla seguente:

"m) la realizzazione dei punti di ormeggio di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 2 dicembre 1997, n. 509, ivi compresi i pontili galleggianti a carattere stagionale, pur se ricorrente, realizzati mediante impianti di ancoraggio con corpi morti e catenarie, dotati di collegamento con la terraferma e apprestamento di servizi complementari di limitate dimensioni e non aperti al pubblico esterno."

14. Al comma 4 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, le parole "lettere d), e), f), k) ed m)" sono sostituite dalle parole "lettere d), e), f) sono".

15. Il comma 5 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, è sostituito dal seguente:

"5. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c), d), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una relazione, completa dei necessari elaborati progettuali, asseverata da un progettista abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere agli strumenti urbanistici comunali vigenti, il rispetto di ogni normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia, il mancato interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indica i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione".

16. Dopo il comma 5 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, è inserito il seguente:

"5 bis. Per gli interventi di cui al comma 2, lettera j-quater), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una relazione, completa dei necessari elaborati progettuali, asseverata da un progettista abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità delle porzioni

"5. Per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c), d), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una relazione, completa dei necessari elaborati progettuali, asseverata da un progettista abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere agli strumenti urbanistici comunali vigenti, il rispetto di ogni normativa di settore avente incidenza sull'attività edilizia, il mancato interessamento delle parti strutturali dell'edificio e indica i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione."

n) dopo il comma 5, è inserito il seguente:

"5-bis. Per gli interventi di cui al comma 2, lettera j-quater), la comunicazione di avvio dei lavori è accompagnata da una relazione, completa dei necessari elaborati progettuali, asseverata da un progettista abilitato il quale attesta, sotto la propria responsabilità, la conformità delle porzioni residue di edificio non demolite agli strumenti urbanistici comunali vigenti e che la demolizione non produca effetti nelle parti strutturali dell'edificio residuo e indica i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione";

o) al comma 9 la parola "edilizio" è sostituita dalla parola "abilitativo";

p) dopo il comma 9 è inserito il seguente:

"9-bis. L'esecuzione di interventi di cui al presente articolo in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale determina la modifica delle opere eseguite per conformarle alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e, ove ciò non sia possibile, il ripristino dello stato dei luoghi."

residue di edificio non demolite agli strumenti urbanistici comunali vigenti e che la demolizione non produca effetti nelle parti strutturali dell'edificio residuo e indica i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare i lavori. I lavori sono eseguiti sotto la supervisione del direttore dei lavori che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi presenta apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione".

17. Al comma 9 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 la parola "edilizio" è sostituita dalla parola "abilitativo".

18. Dopo il comma 9 dell'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, è inserito il seguente:

"9 bis. L'esecuzione di interventi di cui al presente articolo in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale determina l'applicazione delle sanzioni per le opere eseguite in assenza di titolo abilitativo ai sensi del precedente articolo 4".

Art. 15

Abrogazione dell'articolo 15-ter della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi

1. L'articolo 15-ter della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è abrogato.

Art. 16

Modifiche all'articolo 15 quater della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di parcheggi privati

1. Al comma 1 dell'articolo 15-quater della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevanti, fermo il rispetto degli spazi per parcheggi previsti da specifiche normative di settore, lo strumento urbanistico comunale determina gli spazi per parcheggio eventualmente ritenuti necessari."

2. Al comma 4 dell'articolo 15-quater della legge regionale n. 23 del 1985, sono aggiunte in fine le parole "e, nel caso di edifici esistenti può essere localizzato, anche all'esterno del lotto in cui sorge l'edificio, in aree asservite entro un

Art. 15

Abrogazione dell'articolo 15-ter della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi

(identico)

Art. 16

Modifiche ed integrazioni all'articolo 15-quater della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di parcheggi privati

1. All'articolo 15-quater della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) al comma 1 è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevanti, fermo il rispetto degli spazi per parcheggi previsti da specifiche normative di settore, lo strumento urbanistico comunale determina gli spazi per parcheggio eventualmente ritenuti necessari.";

b) al comma 4 sono aggiunte in fine le parole "e, nel caso di edifici esistenti può essere localizzato, anche all'esterno del lotto in cui sorge l'edifi-

raggio di 300 metri dall'unità immobiliare di riferimento".

3. Al comma 6 dell'articolo 15-quater della legge regionale n. 23 del 1985, dopo le parole "alla data del 7 aprile 1989," sono inserite le seguenti: "nonché per quelli realizzati successivamente che non possono garantire la dotazione di uno stallone di sosta per ogni unità immobiliare,".

Art. 17

Sostituzione dell'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di accertamento di conformità

1. L'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985, è sostituito dal seguente:

"Art. 16 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità)

1. Si applica l'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche ed integrazioni; per le opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa si applica l'articolo 14.

2. L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 2.000.".

cio, in aree asservite entro un raggio di 300 metri dall'unità immobiliare di riferimento";

c) al comma 6 dopo le parole "alla data del 7 aprile 1989," sono inserite le seguenti: "nonché per quelli realizzati successivamente che non possono garantire la dotazione di uno stallone di sosta per ogni unità immobiliare,".

Art. 17

Sostituzione dell'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

1. L'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 16 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità)

1. In materia di accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità trova applicazione l'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni; per le opere eseguite in assenza di SCIA, CILA o CIL o in totale difformità da esse si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabilite nei rispettivi articoli della presente legge.

2. L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 1.500.

3. La domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa alcuna nuova costruzione. In caso di valutazione positiva delle proposte, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un titolo edilizio per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con le eventuali ulteriori prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione

delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al quarto periodo. In caso di esito negativo, l'accertamento di conformità si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica."

Art. 18

Integrazioni all'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di accertamento di conformità

1. Dopo l'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985, è inserito il seguente:

"Art. 16-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

1. Si applica l'articolo 36 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche ed integrazioni; per le opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa si applica l'articolo 14.

2. L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità e di euro 1.000 nelle ipotesi di variazioni essenziali."

Art. 18

Introduzione dell'articolo 16-bis nella legge regionale n. 23 del 1985 in materia di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. Dopo l'articolo 16 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è inserito il seguente:

"Art. 16-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

1. In materia di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali trova applicazione l'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni; per le opere eseguite con variazioni essenziali o in parziale difformità dalla SCIA, CILA o CIL si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabilite nei rispettivi articoli della presente legge.

2. L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità ed euro 1.000 nelle ipotesi di variazioni essenziali.

3. La domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa alcuna nuova costruzione. In caso di valutazione positiva delle proposte, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un titolo edilizio per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con le eventuali ulteriori prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data

del rilascio, non prorogabili. L'accertamento di conformità si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al quarto periodo. In caso di esito negativo, l'accertamento di conformità, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica."

Art. 19

Sostituzione dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di lottizzazioni abusive

1. L'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"Art. 17 (Lottizzazioni abusive)

1. Si applica l'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche e integrazioni.

2. Il certificato di destinazione urbanistica relativo ad aree situate in zona urbanistica C, D, F o G di cui all'articolo 3 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 deve precisare l'esistenza o meno di uno strumento attuativo."

Art. 20

Abrogazione dell'articolo 18 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di sanzioni per le lottizzazioni abusive

1. L'articolo 18 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è abrogato.

Art. 21

Modifiche all'articolo 19 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di ritardato o omesso versamento del contributo

1. Alle lettere a), b) e c), del comma 1 dell'articolo 19 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, le parole "20 per cento", "50 per cento" e "100 per cento" sono sostituite, rispettivamente, dalle parole "10 per cento", "20 per cento" e "40 per cen-

Art. 19

Sostituzione dell'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di lottizzazioni abusive

1. L'articolo 17 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 17 (Lottizzazioni abusive)

1. In materia di lottizzazioni abusive trova applicazione l'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il certificato di destinazione urbanistica relativo ad aree situate in zona urbanistica C, D, F o G di cui all'articolo 3 del decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 deve precisare l'esistenza o meno di uno strumento attuativo."

Art. 20

Abrogazione dell'articolo 18 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di sanzioni per le lottizzazioni abusive

(identico)

Art. 21

Modifiche all'articolo 19 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di ritardato o omesso versamento del contributo

(identico)

to".

Art. 22

Modifiche all'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. La rubrica dell'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituita dalla seguente: "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità".

2. Il comma 1 dell'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"1. Si applicano gli articoli 27 e 29 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche ed integrazioni".

Art. 22

Modifiche ed integrazioni all'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. All'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) la rubrica dell'articolo è sostituita dalla seguente: "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità";

b) il comma 1 è sostituito dal seguente:

"1. La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia è disciplinata dall'articolo 27 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche ed integrazioni.";

c) al comma 3 le parole "L'accertamento di cui al comma 1 può essere effettuato" sono sostituite dalle seguenti: "L'attività di vigilanza di cui al comma 1 può essere effettuata";

d) dopo il comma 6 è inserito il seguente:

"6-bis. La responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori e del progettista, è disciplinata dall'articolo 29 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni.".

Art. 23

Modifiche all'articolo 41 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di certificato di abitabilità e di agibilità

1. Il comma 2 dell'articolo 41 della legge regionale n. 23 del 1985, e successive modifiche ed integrazioni, è abrogato.

Art. 23

Modifiche all'articolo 41 della legge regionale n. 23 del 1985 in materia di certificato di abitabilità e di agibilità

(identico)

Capo II

Modifiche varie, interpretazioni autentiche e abrogazioni

Capo II

Modifiche varie, interpretazioni autentiche e abrogazioni

Art. 24

Modifiche alla legge regionale n. 45 del 1989 recante norme per l'uso e la tutela del territorio regionale

Art. 24

Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 45 del 1989 recante norme per l'uso e la tutela del territorio regionale

1. Al comma 2 dell'articolo 19 della legge regionale n. 45 del 1989, dopo le parole "il piano deve considerare l'intero territorio comunale" sono inserite le seguenti: ", nonché le acque costiere di cui all'articolo 54 del decreto legislativo n. 152/2006, immediatamente prospicienti la linea di battigia marina, alle quali, in mancanza di specifica normativa, si estende la disciplina delle aree a terra."

2. Al comma 9 dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Il Piano è reso disponibile in formato digitale, anche vettoriale, a tutti gli enti convocati, secondo direttive emanate dalla Direzione generale competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica."

3. Dopo l'articolo 34 della legge regionale n. 45 del 1989, è inserito il seguente:

"Art. 34 bis (Disposizioni di salvaguardia delle zone umide)

1. L'articolo 17, comma 3, delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale si interpreta nel senso che sono beni paesaggistici le zone umide di cui alla lettera g), come individuate e rappresentate nella cartografia del piano paesaggistico regionale nella loro dimensione spaziale. Il vincolo paesaggistico si estende, oltre il perimetro individuato, alla fascia dei 300 metri dalla linea di battigia degli specchi acquei interni alla zona umida e rappresentati nella cartografia ufficiale regionale.

2. Le aree interne al vincolo paesaggistico di cui al comma 1 sono oggetto di conservazione e tutela dei rispettivi caratteri naturalistici, ambientali, morfologici e paesaggistici e ad esse si applicano le previsioni dell'articolo 18, comma 1, delle norme tecniche di attuazione del PPR.

3. Sono escluse dal vincolo di cui al comma 1 le aree 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, nonché nei piani attuativi con convenzione vigente o attuata, anche parzialmente, alla data di adozione del piano paesaggistico regionale, anche se successivamente scaduta."

1. All'articolo 19 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 2 dopo le parole "il piano deve considerare l'intero territorio comunale" sono inserite le seguenti: ", nonché le acque costiere di cui all'articolo 54 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), e successive modifiche ed integrazioni, immediatamente prospicienti la linea di battigia marina, alle quali, in mancanza di specifica normativa, si estende la disciplina delle aree a terra.";

b) dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:
"2-bis. Gli elaborati costituenti il PUC e relative varianti sono redatti in forma digitale secondo le specifiche previste dal decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'Amministrazione digitale) e sono resi disponibili ai vari enti coinvolti nei procedimenti di verifica in formato vettoriale, secondo direttive emanate dalla Direzione generale competente in materia di pianificazione urbanistica e paesaggistica."

2. Dopo l'articolo 34 della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, è inserito il seguente:

"Art. 34-bis (Disposizioni di salvaguardia delle zone umide)

1. L'articolo 17, comma 3, delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale si interpreta nel senso che sono beni paesaggistici le zone umide di cui alla lettera g), come individuate e rappresentate nella cartografia del piano paesaggistico regionale nella loro dimensione spaziale. Il vincolo paesaggistico si estende, oltre il perimetro individuato, alla fascia dei 300 metri dalla linea di battigia degli specchi acquei interni alla zona umida e rappresentati nella cartografia ufficiale regionale.

2. Le aree interne al vincolo paesaggistico di cui al comma 1 sono oggetto di conservazione e tutela dei rispettivi caratteri naturalistici, ambientali, morfologici e paesaggistici e ad esse si applicano le previsioni dell'articolo 18, comma 1, delle norme tecniche di attuazione del piano paesaggistico regionale.

3. Sono escluse dal vincolo di cui al comma 1 le aree 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, nonché nei piani attuativi con convenzione vigente o attuata, anche parzialmente, alla data di adozione del piano

paesaggistico regionale, anche se successivamente scaduta nonché nei piani attuativi pubblici vigenti alla data di adozione del piano paesaggistico regionale anche se decaduti o attuati parzialmente.".

Art. 25

Modifiche alla legge regionale n. 8 del 2016
(Legge forestale della Sardegna)

1. Dopo il comma 5-ter dell'articolo 19 della legge regionale 27 aprile 2016, n. 8 (Legge forestale della Sardegna), e successive modifiche ed integrazioni, è inserito il seguente:

"5-quater. Gli interventi e le trasformazioni realizzati nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani), in assenza della prescritta autorizzazione o in difformità da essa, possono ottenere l'accertamento della compatibilità idrogeologica successivamente alla realizzazione delle opere, quando queste siano conformi, sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione della domanda, alle norme della presente legge, all'assenza di pregiudizi all'assetto idrogeologico e alle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al regio decreto 16 maggio 1926, n. 1126 (Approvazione del regolamento per l'applicazione del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267, concernente il riordinamento e la riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani), e agli strumenti di pianificazione di cui all'articolo 9. Il richiedente dovrà inoltre ottemperare alle eventuali prescrizioni e condizioni stabilite dal Corpo forestale e di vigilanza ambientale, nonché, nei casi previsti, all'attuazione del rimboschimento compensativo con le modalità di cui all'articolo 21. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al primo periodo, il Corpo forestale e di vigilanza ambientale contesta e applica le violazioni previste dalla legge, il cui pagamento costituisce il presupposto per il rilascio dell'accertamento della compatibilità idrogeologica.".

Art. 26

Modifiche alla legge regionale n. 28 del 1998 recante norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica

1. Dopo il comma 2 bis dell'articolo 3 della legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme

Art. 25

Modifiche alla legge regionale n. 8 del 2016
(Legge forestale della Sardegna)

(identico)

Art. 26

Modifiche ed integrazioni alla legge regionale n. 28 del 1998 recante norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica

1. Alla legge regionale 12 agosto 1998, n. 28 (Norme per l'esercizio delle competenze in

per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1975, n. 348), sono inseriti i seguenti:

"2-ter. I provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica previsti dagli articoli 34-ter e 36 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche e integrazioni nonché dall'articolo 3, comma 4-bis, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024 n. 105, compresi i provvedimenti di irrogazione delle relative sanzioni, che hanno per oggetto le opere ed i lavori previsti dal comma 1, sono rilasciati dall'organo comunale.

2-quater. I provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004, che hanno per oggetto le opere ed i lavori previsti dal comma 1, sono emessi dall'organo comunale."

2. Dopo l'articolo 5 bis della legge regionale n. 28 del 1998, è inserito il seguente:

"Art. 5-ter (Sanzioni per opere eseguite in assenza o in difformità dall'autorizzazione)

1. La sanzione prevista dal comma 5 dell'articolo 167 del decreto legislativo 42 del 2004 è determinata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, previa perizia di stima redatta conformemente alle direttive impartite ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 28 del 1998 dall'Assessorato regionale competente in materia.

2. La sanzione prevista dal decreto del Ministro dei beni culturali e ambientali del 26 settembre 1997 relativa ai procedimenti di condono edilizio di cui alla legge n. 47 del 1985, alla legge n. 724 del 1994 e al decreto-legge n. 269 del 2003 convertito con modificazioni dalla legge n. 326 del 2003, è determinata con le modalità di cui al comma 1.

3. La sanzione, prevista dall'articolo 36 bis, comma 5 bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche e integrazioni, relativa alle fattispecie previste dall'articolo 34-ter, dall'articolo 36 bis, nonché dall'articolo 3, comma 4 bis, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024 n. 105, è determinata con le modalità di cui al comma 1.

4. Le sanzioni di cui ai commi 1, 2 e 3 non si applicano alle opere pubbliche realizzate in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica.

5. Le sanzioni di cui ai commi 1, 2 e 3 non si ap-

plificano alle opere pubbliche trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del decreto del Presidente della Repubblica 19 giugno 1975, n. 348), e successive modifiche ed integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche ed integrazioni:

a) il comma 2 dell'articolo 3 è sostituito dal seguente:

"2. Sono parimenti rilasciati dall'organo comunale competente i pareri di cui all'articolo 28, comma 1, lettera d), della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione di procedure espropriative), richiesti ai sensi della legge 8 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326";

b) dopo il comma 2-bis dell'articolo 3 sono inseriti i seguenti:

"2-ter. I provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica previsti dagli articoli 34-ter e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, nonché dall'articolo 3, comma 4-bis, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024 n. 105, compresi i provvedimenti di irrogazione delle relative sanzioni, sono rilasciati dall'organo comunale.

2-quater. I provvedimenti sanzionatori di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004, che hanno per oggetto le opere ed i lavori previsti dal comma 1, sono emessi dall'organo comunale."

c) dopo l'articolo 5-bis è inserito il seguente:

"Art. 5-ter (Sanzioni per opere eseguite in assenza o in difformità dall'autorizzazione)

1. La sanzione prevista dall'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004 è determinata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, previa perizia di stima redatta conformemente alle direttive impartite ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 28 del 1998 dall'As-

plicano alle opere realizzate prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico di cui alla parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004.".

3. L'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998 è sostituito dal seguente:

"Art. 9 (Competenza dei Servizi regionali di tutela del paesaggio)

1. Le istanze riguardanti i provvedimenti relativi ad oggetti diversi da quelli delegati ai sensi dell'articolo 3, sono inviate al Servizio regionale preposto alla tutela del paesaggio competente per territorio secondo le procedure di cui ai commi successivi. Le medesime procedure si applicano anche alle istanze relative ai provvedimenti di cui all'articolo 3 qualora l'amministrazione comunale non sia stata delegata all'esercizio della funzione autorizzatoria in materia di paesaggio ai sensi dell'articolo 146, comma 6, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

2. Le istanze di autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004, riguardanti procedimenti di competenza dello sportello SUAPEE, sono trasmesse tramite il relativo portale e seguono il procedimento previsto dalla legge regionale n. 24 del 2016.

3. Le istanze di autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004, diverse da quelle di cui al comma 2, nelle quali l'autorizzazione paesaggistica si deve comunque acquisire in sede di conferenza di servizi, sono soggette alla normativa di settore secondo le specifiche e relative disposizioni.

4. Nei casi di cui ai commi 2 e 3, l'amministrazione comunale si esprime sulla conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento.

5. Fuori dai casi di cui ai commi 2 e 3, le istanze di autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004 sono inviate al Servizio regionale preposto alla tutela del paesaggio competente per territorio dalle amministrazioni comunali entro trenta giorni dalla loro presentazione, corredate dall'attestazione dell'amministrazione comunale sulla conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento.

6. Le istanze di accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004 di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE o, nel caso di procedimenti non rientranti nelle competenze del SUAPEE, tramite pec al Servizio competente per territorio. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza, l'amministrazione comunale trasmette l'attestazione sulla conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia

sectorio regionale competente in materia.

2. La sanzione prevista dal decreto del Ministro dei beni culturali e ambientali del 26 settembre 1997 relativa ai procedimenti di condono edilizio di cui alle leggi n. 47 del 1985, n. 724 del 1994, e al decreto-legge n. 269 del 2003 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici) convertito con modificazioni dalla legge n. 326 del 2003, è determinata con le modalità di cui al comma 1.

3. La sanzione, prevista dall'articolo 36-bis, comma 5-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche ed integrazioni, relativa alle fattispecie previste dall'articolo 34-ter, dall'articolo 36-bis, nonché dall'articolo 3, comma 4 bis, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024 n. 105, è determinata con le modalità di cui al comma 1.

4. Le sanzioni di cui ai commi 1, 2 e 3 non si applicano alle opere pubbliche realizzate in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica.

5. Le sanzioni di cui ai commi 1, 2 e 3 non si applicano alle opere realizzate prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico di cui alla parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004.";

d) l'articolo 9 è sostituito dal seguente:

"Art. 9 (Competenza dei Servizi regionali di tutela del paesaggio)

1. Le istanze riguardanti i provvedimenti relativi ad oggetti diversi da quelli delegati ai sensi dell'articolo 3 sono inviate al Servizio regionale preposto alla tutela del paesaggio competente per territorio secondo le procedure di cui ai commi successivi. Le medesime procedure si applicano anche alle istanze relative ai provvedimenti di cui all'articolo 3 qualora l'amministrazione comunale non sia stata delegata all'esercizio della funzione autorizzatoria in materia di paesaggio ai sensi dell'articolo 146, comma 6, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

2. Le istanze di autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004, riguardanti procedimenti di competenza dello sportello SUAPEE, sono trasmesse tramite il relativo portale e seguono il procedimento previsto dalla legge regionale n. 24 del 2016.

3. Le istanze di autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004, diverse da quelle di cui al comma 2, nelle quali l'autorizzazione paesaggistica si deve comunque acquisire in sede di conferenza di servizi, sono soggette alla normativa di settore secondo le specifiche e relative disposizioni.

4. Nei casi di cui ai commi 2 e 3, l'amministrazione comunale si esprime sulla conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento.

vigente riferita sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione della domanda.

7. Le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 36 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche e integrazioni, di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE o, nel caso di procedimenti non rientranti nelle competenze del SUAPEE, tramite pec al Servizio competente per territorio. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza l'amministrazione comunale trasmette l'attestazione sulla conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

8. Le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui dall'articolo 34-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche e integrazioni, di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE.

9. Le istanze di parere paesaggistico, ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 47 del 1985, relative alle domande di condono edilizio presentate ai sensi della medesima legge n. 47 del 1985, alla legge n. 724 del 1994 e al decreto legge n. 269 del 2003 convertito con modificazione dalla legge n. 326 del 2003, di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali in formato digitale, corredate dalla relativa documentazione, inclusa la domanda di condono, la relazione paesaggistica di cui al decreto del Presidente del consiglio dei ministri 12 dicembre 2005, nonché l'attestazione dell'amministrazione comunale sull'ammissibilità delle opere al condono edilizio ai sensi delle rispettive disposizioni di legge.

10. Per i procedimenti di competenza del Servizio regionale preposto alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, il termine di conclusione dei procedimenti decorre dall'invio della documentazione prevista nel presente articolo, ivi compresa l'attestazione di conformità o ammissibilità, laddove richiesta. Nel caso in cui le opere non siano conformi alla normativa urbanistico ed edilizia, ovvero non siano ammissibili a condono, l'amministrazione comunale conclude il procedimento informando il Servizio tutela del paesaggio regionale competente per territorio.

11. Gli strumenti urbanistici previsti dall'articolo

5. Fuori dai casi di cui ai commi 2 e 3, le istanze di autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004 sono inviate al Servizio regionale preposto alla tutela del paesaggio competente per territorio dalle amministrazioni comunali entro trenta giorni dalla loro presentazione, corredate dall'attestazione dell'amministrazione comunale sulla conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento.

6. Le istanze di accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004 di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE o, nel caso di procedimenti non rientranti nelle competenze del SUAPEE, tramite posta elettronica certificata al Servizio competente per territorio. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza, l'amministrazione comunale trasmette l'attestazione sulla conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica e edilizia vigente riferita sia al momento della realizzazione delle opere che al momento della presentazione della domanda.

7. Le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed integrazioni, di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE o, nel caso di procedimenti non rientranti nelle competenze del SUAPEE, tramite posta elettronica certificata al Servizio competente per territorio. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza l'amministrazione comunale trasmette l'attestazione sulla conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

8. Le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui dall'articolo 34-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modifiche ed integrazioni, di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE.

9. Le istanze di parere paesaggistico, ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 47 del 1985, relative alle domande di condono edilizio presentate ai sensi della medesima legge n. 47 del 1985, della legge n. 724 del 1994 e del decreto legge n. 269 del 2003 convertito con modificazioni dalla legge n. 326 del 2003, di competenza dei

21 della legge regionale n. 45 del 1989, sono sottoposti all'approvazione paesaggistica del servizio tutela del paesaggio regionale competente per territorio. Il piano adottato, completo della deliberazione del Consiglio comunale di adozione e dei relativi allegati, è inviato dall'amministrazione comunale al Servizio tutela del paesaggio regionale che esprime le proprie osservazioni entro sessanta giorni dalla ricezione. Il piano approvato, completo della deliberazione del Consiglio comunale di approvazione definitiva e dei relativi allegati, è trasmesso per il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica al servizio tutela del paesaggio regionale competente per territorio che si esprime entro sessanta giorni dalla ricezione. Il provvedimento di approvazione paesaggistica è il presupposto per l'entrata in vigore del piano, previa pubblicazione sul BURAS."

Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali in formato digitale, corredate dalla relativa documentazione, inclusa la domanda di condono, la relazione paesaggistica di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 12 dicembre 2005, nonché l'attestazione dell'amministrazione comunale sull'ammissibilità delle opere al condono edilizio ai sensi delle rispettive disposizioni di legge.

10. Per i procedimenti di competenza del Servizio regionale preposto alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, il termine di conclusione dei procedimenti decorre dall'invio della documentazione prevista nel presente articolo, ivi compresa l'attestazione di conformità o ammissibilità, laddove richiesta. Nel caso in cui le opere non siano conformi alla normativa urbanistico ed edilizia, ovvero non siano ammissibili a condono, l'amministrazione comunale conclude il procedimento informando il Servizio tutela del paesaggio regionale competente per territorio.

11. Le istanze di cui ai commi 6, 7, 8 e 9 seguono il procedimento delineato dalle rispettive norme di settore al di fuori del modulo procedimentale della conferenza di servizi.

12. Gli strumenti urbanistici previsti dall'articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989 sono sottoposti all'approvazione paesaggistica del Servizio tutela del paesaggio regionale competente per territorio. Il piano adottato, completo della deliberazione del Consiglio comunale di adozione e dei relativi allegati, è inviato dall'amministrazione comunale al Servizio tutela del paesaggio regionale che esprime le proprie osservazioni entro sessanta giorni dalla ricezione. Il piano approvato, completo della deliberazione del Consiglio comunale di approvazione definitiva e dei relativi allegati, è trasmesso per il provvedimento finale di autorizzazione paesaggistica al Servizio tutela del paesaggio regionale competente per territorio che si esprime entro sessanta giorni dalla ricezione. Il provvedimento di approvazione paesaggistica è il presupposto per l'entrata in vigore del piano, previa pubblicazione sul BURAS.

13. Il permesso di costruire convenzionato, di cui all'articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989, non è sottoposto alla procedura di cui al comma 12, ma, tramite il portale SUAPEE, all'autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004, del Servizio tutela del paesaggio regionale competente per territorio, successivamente all'approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale."

Art. 27

Interpretazione autentica

1. Il comma 1 dell'articolo 26 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio), in conformità alla sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 29 novembre 2021 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, prima Serie speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, si interpreta nel senso che gli interventi in esso previsti non recano alcuna deroga alle previsioni del Piano paesaggistico regionale.

Capo III

Disposizioni finali

Art. 28

Abrogazioni

1. A far data dall'entrata in vigore della presente legge sono abrogati:

- a) l'articolo 34 della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) i commi 1-bis e 1-ter dell'articolo 6 della legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale) ,e successive modifiche ed integrazioni;
- c) il comma 3 dell'articolo 2 della legge regionale 2 agosto 2013, n. 19 (Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici), e successive modifiche ed integrazioni;
- d) il comma 2 dell'articolo 43 della legge regionale 3 luglio 2017, n. 11 (Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994), e successive modifiche ed integrazioni;
- e) l'articolo 28 della legge regionale 18 gennaio 2021, n. 1 (Disposizioni per il riuso, la riqualificazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente ed in materia di governo del territorio. Misure straordinarie urgenti e modifiche alle leggi

Art. 27

Interpretazione autentica

1. Il comma 1 dell'articolo 26 della legge regionale 23 aprile 2015, n. 8 (Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio), e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alla sentenza della Corte Costituzionale n. 24 del 28 gennaio 2022, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, prima Serie speciale, n. 5 del 2 febbraio 2022, si interpreta nel senso che gli interventi in esso previsti non recano alcuna deroga alle previsioni del piano paesaggistico regionale.

Capo III

Disposizioni finali

Art. 28

Abrogazioni

(identico)

regionali n. 8 del 2015, n. 23 del 1985, n. 24 del 2016 e n. 16 del 2017), e successive modifiche ed integrazioni;

f) la lettera b) del comma 5 dell'articolo 123 della legge regionale 23 ottobre 2023, n. 9 (Disposizioni di carattere istituzionale, ordinamentale e finanziario su varie materie), e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 29

Disposizioni finanziarie

1. Dalla presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della Regione.

Art. 30

Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna (BURAS)

Art. 29

Disposizioni finanziarie

(identico)

Art. 30

Entrata in vigore

(identico)