

## **CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA**

---

### **DISEGNO DI LEGGE**

**N. 130/A**

presentato dalla Giunta regionale,  
su proposta dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, ERRIU

il 23 ottobre 2014

Norme per il miglioramento del patrimonio edilizio e per la semplificazione  
e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia

\*\*\*\*\*

### **RELAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE**

Il presente disegno di legge recante "Norme per il miglioramento del patrimonio edilizio e per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia" è adottato dalla Giunta regionale in attuazione delle competenze di cui all'articolo 3, comma 1, lett. f) dello Statuto, e contiene disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia, ivi incluse misure di semplificazione normativa e procedurale. Le nuove disposizioni sono il primo momento di una strategia di più ampio respiro finalizzato a comporre un nuovo quadro normativo, ispirato a certezza e semplificazione, il cui cardine sarà costituito dalla nuova legge regionale di governo del territorio, in relazione alla quale la Giunta regionale, con la deliberazione n. 27/14 del 15 luglio 2014, ha approvato gli indirizzi ai quali ci si dovrà attenere nella predisposizione del relativo disegno di legge.

In questo senso, dunque, il disegno di legge costituisce un'anticipazione di alcuni punti qualificanti di un rinnovato quadro normativo in materia di urbanistico-edilizia, che ha, tra gli obiettivi fondamentali, quello di contrastare e contenere il consumo del suolo, limitando l'espansione dell'abitato e tendendo verso un uso parsimonioso e controllato del territorio, mediante processi di cosiddetta "densificazione", al contempo promuovendo politiche che garantiscano la salvaguardia delle aree rurali e prevedendo forme di agevolazione e riqualificazione in termini di qualità architettonica ed energetica del patrimonio edilizio esistente.

Per il conseguimento di tali obiettivi, al capo II, sono previsti incentivi volumetrici che contribuiranno al contenimento dell'uso delle aree non urbanizzate, a garantire un utilizzo più razionale del territorio, sia nelle aree deputate alla residenza, sia in quelle destinate a ospitare le attività economiche (artigianali, industriali e ricettive) e i servizi di interesse generale (istruzione, beni culturali, sanità e sport). In quest'ottica, si inquadra la scelta di attribuire - e non in via eccezionale - premialità volume-

triche agli edifici esistenti, così da permettere sia alle imprese, sia alle famiglie, di programmare interventi che rispondano maggiormente ai rispettivi bisogni.

La puntuale individuazione delle fattispecie, sia con riferimento alla localizzazione degli edifici, sia attraverso l'espressa previsione delle condizioni e dei fini perseguiti, e la restituzione al Consiglio comunale della funzione pianificatoria, coincidono con la conclusione dell'efficacia delle misure "straordinarie" di deroga alle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici.

Trattandosi di misure non più straordinarie, anche gli oneri concessori sono riportati alla misura ordinaria e una quota non inferiore al 30 per cento dei relativi introiti deve essere destinata, dall'amministrazione comunale, all'esecuzione di opere di compensazione ecologico-paesaggistica. Dell'utilizzo delle risorse così riscosse, le amministrazioni comunali dovranno dare adeguata pubblicità nei propri siti istituzionali, così da garantire un controllo diffuso da parte della comunità.

È previsto, inoltre, che possano usufruire di premialità volumetriche le strutture turistico ricettive, per accrescere le proprie potenzialità economico-produttive, mediante processi di diversificazione e riqualificazione delle dotazioni e dei servizi delle strutture. Ciò al fine evidente di far fronte alle esigenze di una domanda variegata e riferibile a periodi di fruizione più ampi, contribuendo alla stagionalizzazione dell'offerta turistica, così da attrarre segmenti di domanda nel turismo attivo e del benessere, ambientale e culturale, che altrimenti verrebbe soddisfatta da operatori economici di altre regioni. L'incremento non potrà essere destinato all'aumento del numero dei posti letto. In tal modo, si intende contribuire a incentivare la progressiva professionalizzazione dell'offerta turistica, che dovrà portare a un riposizionamento competitivo delle nostre imprese, che sappia raccogliere le opportunità di mercato attraverso un nuovo sistema di relazioni tra operatori economici e risorse ambientali e culturali.

Nel capo III sono inserite disposizioni finalizzate alla riqualificazione ambientale e paesaggistica attraverso interventi di demolizione degli edifici ricadenti in aree di particolare valore paesaggistico, ambientale o a elevata pericolosità idraulica o idrogeologica e ricostruzione con trasferimento dei volumi. La disposizione prevede la possibilità di riconoscere una premialità volumetrica e la cessione dell'area originaria all'amministrazione con conseguente destinazione a finalità pubbliche. Sono incentivati anche gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati dal punto di vista architettonico, energetico o per garantirne la sicurezza strutturale. Anche in questo caso gli interventi non sono connotati dalla eccezionalità e la loro programmazione è espressione della funzione pianificatoria dei comuni.

Nel capo IV sono inserite disposizioni che hanno come finalità il riordino della normativa edilizia e urbanistica; sono, infatti, in esso contenute, tra le altre, modifiche alla 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 alla legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), nelle quali vengono fatte confluire diverse disposizioni legislative regionali, introdotte in via estemporanea e contingente, e di non sempre agevole reperimento. Sono state, inoltre, introdotte importanti novità in materia edilizia, prevedendo, oltre al permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), gli interventi di edilizia libera, disciplinando il mutamento di destinazione d'uso e introducendo lo sportello unico dell'edilizia, per il cui funzionamento l'Amministrazione regionale si doterà di una piattaforma unica telematica, alla quale aderiranno tutte le amministrazioni comunali e le altre amministrazioni coinvolte nel rilascio dei titoli edilizi.

Al fine di garantire un'effettiva salvaguardia delle aree rurali, è stata prevista l'immediata efficacia delle direttive per le zone agricole (approvate con deliberazione del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994), con l'introduzione di ulteriori disposizioni limitative per la realizzazione degli interventi.

Tra le disposizioni oggetto di espressa abrogazione è inclusa la legge regionale 21 settembre 2011, n. 19 (Provvidenze per lo sviluppo del turismo golfistico) e successive modifiche e integrazioni, le cui previsioni si pongono in contrasto con le vigenti previsioni del Piano paesaggistico regionale e determinano, in caso di attuazione e conseguente realizzazione degli interventi, un impegno volumetrico e territoriale considerevole, che si pone in contrasto con le finalità di contenimento dell'uso del suolo e di salvaguardia della fascia costiera delle aree rurali.

#### Analisi dell'articolato

Il disegno di legge è articolato in quattro capi: nel primo sono contenute le disposizioni generali; nel secondo e nel terzo vengono, rispettivamente, disciplinati gli interventi volti al miglioramento del patrimonio edilizio esistente e dettate le disposizioni urbanistiche per il trasferimento e rinnovamento del medesimo patrimonio; infine, il capo quarto contiene le norme di semplificazione e riordino in materia urbanistica ed edilizia.

Il capo I, Disposizioni generali, composto da un unico articolo, indica le finalità complessive del disegno di legge, ovvero, da un lato, quella di promuovere la riqualificazione e il miglioramento della qualità architettonica, della qualità abitativa e dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, limitando il consumo di nuovo territorio, dall'altro, quella di semplificare degli iter autorizzatori in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica, effettuando anche un primo riordino delle norme in materia, come noto, contenute in una pluralità di disposizioni legislative regionali, non sempre di agevole individuazione e chiara lettura.

Il capo II, Norme per il miglioramento del patrimonio esistente, è composto da 6 articoli, che disciplinano le possibilità di incremento del patrimonio edilizio esistente per il conseguimento delle finalità indicate nel capo I; nonché le modalità, le procedure, le condizioni di ammissibilità degli interventi.

L'articolo 2 disciplina gli interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente, prevedendo che possa essere incrementato, a predeterminate condizioni, il volume degli edifici esistenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, nonché C, D, e G, se oggetto di pianificazione attuativa approvata e, se di iniziativa privata, convenzionata. Puntualizzazione quest'ultima che, all'evidenza, consente di inserire anche gli interventi in questione all'interno di una ordinata pianificazione attuativa.

In particolare, nelle zone urbanistiche A, gli interventi sono ammessi solo per garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili gravi, nella misura massima di 120 metri cubi. La norma è mutuata dall'articolo 17 della legge regionale 29 maggio 2007, n. 2 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione - legge finanziaria 2007).

Nelle zone urbanistiche B (completamento) e C (espansione), gli incrementi volumetrici sono ammessi nella misura massima del 20 per cento del volume urbanistico esistente, incrementabile fino al 30 per cento nel caso in cui si dimostri che l'intera unità immobiliare rientra nei parametri di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia). L'incremento è rispettivamente del 25 per cento o del 35 per cento, nell'ipotesi di prima abitazione del proprietario, sempre che la superficie non superi quella prevista dall'articolo 16, comma 3, della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale).

È previsto inoltre un tetto massimo per gli incrementi (90 metri cubi e 120 metri cubi).

È anche disciplinato il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, nelle zone urbanistiche A, nel rispetto delle previsioni del piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale, e nelle zone urbanistiche B, a condizione che non abbiano un'altezza di gronda non inferiore a 1,20 metri con pendenza di almeno il 10 per cento. Per assicurare il raggiungimento di un'altezza media pon-

derale 2,70 metri per gli spazi a uso abitativo, ridotta a 2,40 per spazi accessori e servizi, sono ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

Nelle zone urbanistiche D, con destinazione industriale o artigianale è consentito l'incremento volumetrico degli edifici esistenti, qualora strettamente funzionale alle predette attività, nella misura massima del 25 per cento del volume urbanistico esistente. Mentre nelle zone D, con destinazione commerciale e nelle zone G, l'incremento volumetrico è previsto nella misura massima del 20 per cento, fino a un massimo di 400 metri cubi.

Sono, infine, disciplinate le modalità di calcolo dell'incremento, di realizzazione dello stesso, prevedendo, tra l'altro, che debba inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici dell'edificio e del contesto e garantire una compiuta soluzione architettonica della facciata.

L'articolo 3 regola gli interventi di incremento volumetrico nelle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettiva, finalizzati alla riqualificazione e all'accrescimento delle potenzialità economico-produttive delle medesime. In particolare, è previsto che le istanze debbano essere accompagnate da un piano d'impresa, nel quale si dia dimostrazione della funzionalità dell'incremento alla destagionalizzazione dei flussi turistici, all'accrescimento delle potenzialità turistiche e attrattive delle medesime, correttamente interpretate nel contesto territoriale e paesaggistico di riferimento. Sono, altresì, individuate le zone urbanistiche omogenee nelle quali gli interventi sono ammessi.

Per il conseguimento degli obiettivi predetti, è previsto che la premialità volumetrica, che comunque non può superare il 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti, sia destinata esclusivamente a incrementare i servizi dell'attività ricettiva, senza possibilità di aumento del numero dei posti letto. Ciò permetterà di migliorare l'offerta turistica e di registrare un prolungamento della stagione oltre i tradizionali mesi di luglio e agosto, nei quali si registra la concentrazione delle presenze.

L'articolo 4 disciplina gli interventi sui sottotetti, prevedendo che la Regione ne promuova il riutilizzo a fini abitativi, nelle zone urbanistiche specificatamente deputate alla residenza (A, B e C), con l'obiettivo dichiarato di contenere il consumo di nuovo territorio e favorire la messa in opera di soluzioni tecniche finalizzate al contenimento dei consumi energetici. Non sono previste alterazioni della sagoma.

L'articolo 5 detta le condizioni di ammissibilità degli interventi di incremento volumetrico previsti nel Capo II del disegno di legge, introducendo una serie di limitazioni. In particolare, non sono ammessi negli edifici privi di titolo abilitativo (ove prescritto), in quelli completati nell'ingombro volumetrico successivamente al 31 dicembre 2013, in quelli non compatibili con la destinazione di zona, in quelli vincolati 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 e integrazioni; in quelli collocati in aree dichiarate ai sensi del Piano di assetto idrogeologico di pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata e, infine, negli edifici e negli specifici ambiti territoriali che il Consiglio comunale abbia inteso escludere con apposita deliberazione. La disposizione in parola ne esclude, inoltre, l'applicabilità agli edifici che abbiano già usufruito degli incrementi previsti nella legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo) e successive modifiche e integrazioni, fatta salva la possibilità di utilizzare le premialità volumetriche fino al concorrere delle percentuali massime previste.

L'articolo 6 disciplina le procedure riferite agli interventi di incremento volumetrico, prevedendo che sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a eccezione di quelli previsti dall'articolo 2, comma 4 (sottotetti) e di quelli di cui all'articolo 3, riguardanti le strutture ricettive, per i quali deve essere ottenuto il permesso di costruire. In ogni caso, l'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, ove prescritta, ovvero al parere positivo

in merito al corretto inserimento dell'intervento nel contesto architettonico, da esprimersi dall'ufficio tecnico comunale nel termine di 45 giorni, decorso il quale lo stesso si intende acquisito.

L'articolo 7 detta, infine, alcune disposizioni comuni riferite a tutti gli interventi del capo II, tra le quali le modalità di misurazione della distanza dalla linea di battigia marina, l'entità degli oneri di concessione e la pubblicazione sul sito istituzionale del comune delle informazioni riferite ai vari interventi.

Con una disposizione del tutto innovativa, come anticipato, è stato previsto che una quota non inferiore al 30 per cento degli introiti derivanti dagli oneri concessori, ora non più maggiorati, debba obbligatoriamente essere destinata dall'amministrazione comunale all'esecuzione di opere di compensazione ecologico-paesaggistica, ovvero alla necessità di ripristinare la funzionalità ecologica al fine di conservare la biodiversità, di riequilibrare il sistema a causa della trasformazione dei suoli e della sottrazione delle risorse naturali e paesaggistiche. Delle modalità di utilizzo di tali risorse deve essere data pubblicità nel sito istituzionale dell'ente.

Il capo III, Disposizioni urbanistiche per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio, è composto da due articoli, nel primo si disciplina il trasferimento volumetrico finalizzato alla riqualificazione ambientale e paesaggistica; nel secondo, invece, sono contemplati gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati al rinnovo del patrimonio edilizio esistente. Entrambe le disposizioni si inseriscono in un'ottica pianificatoria; infatti, l'attuazione delle norme passa attraverso il Consiglio comunale, chiamato a esprimersi in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante.

L'articolo 8, in particolare, promuove gli interventi di trasferimento della volumetria degli edifici ricadenti in aree di particolare valore paesaggistico, in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica elevata o molto elevata, in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche, o storico-artistiche, ai fini della riqualificazione del territorio e della sua messa in sicurezza. Per il conseguimento di tali obiettivi è concesso un credito volumetrico pari al volume dell'edificio maggiorato del 40 per cento.

L'articolo 9, invece, promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio mediante interventi di demolizione e ricostruzione di edifici che necessitano di essere adeguati o sotto il profilo qualitativo-architettonico, o sotto quello tecnologico e di sicurezza strutturale, ovvero per il superamento delle barriere architettoniche. Anche in questa ipotesi è prevista l'attribuzione di un credito volumetrico nella misura massima del volume dell'edificio demolito maggiorato del 30 per cento. Per gli edifici esistenti e ricadenti in zona H e nella fascia di 300 metri dalla linea di battigia marina, sono ammessi esclusivamente interventi di demolizione e ricostruzione che comportano una diminuzione del volume esistente in misura non inferiore al 15 per cento e un minore impatto paesaggistico.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione in zona E sono ammessi nel rispetto delle disposizioni vigenti.

Il capo IV, Norme di semplificazione e riordino in materia urbanistico-edilizia, si compone di 44 articoli, i primi 42 contengono norme varie e di semplificazione, mentre gli ultimi due dettano le disposizioni finali l'entrata in vigore della legge.

Gli articoli dal 10 al 41 contengono una serie di modifiche a una pluralità di leggi regionali che hanno disciplinato, in vario modo, la materia urbanistica e quella edile.

In particolare, gli articoli dal 10 al 25 apportano modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni, garantendo un aggiornamento della legislazione regionale rispetto al panorama normativo nazionale. Sono, infatti, introdotte disposizioni in materia di interventi

di edilizia libera, SCIA, permesso di costruire, fattispecie sanzionatorie riguardo a ognuna delle categorie trattate e tolleranze edilizie.

Sono, inoltre, integralmente sostituiti gli articoli 6 e 20 della legge regionale n. 23 del 1985, riguardanti le sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali; viene compiutamente disciplinato il potere sanzionatorio dell'amministrazione comunale, quello accertativo e sostitutivo, per l'ipotesi di inerzia, della Regione.

Nella legge regionale n. 23 del 1985 è introdotto l'articolo 10 bis che disciplina le opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività, nonché le sanzioni amministrative conseguenti alla violazione della norma.

È sostituito anche l'articolo 11, riferito ai mutamenti di destinazione d'uso e sono disciplinate le conseguenze sanzionatorie per l'ipotesi di violazione delle disposizioni.

Sono, inoltre, disciplinate ex novo alcune fattispecie, tra le quali lo Sportello unico per l'edilizia che dovrà costituire l'unico punto di accesso per il privato con riferimento a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio programmato. Ha, altresì, attribuito il compito di acquisire gli atti di assenso presso le altre amministrazioni competenti, eventualmente ricorrendo anche al modulo procedimentale della conferenza di servizi. Lo Sportello, pertanto, rappresenta un importante strumento di semplificazione nell'ambito delle procedure autorizzatorie in materia edilizia.

Infine, è stata introdotta una disposizione in materia di parcheggi, che devono essere garantiti nel caso di realizzazione di nuove unità immobiliari, anche a seguito di frazionamento, con la revisione di uno stallone di sosta per ogni unità, oltre alla possibilità di monetizzazione in caso di irreperibilità di spazi adeguati.

Gli articoli dal 26 al 32 apportano modifiche alla legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche e integrazioni.

In particolare, l'articolo 26 interviene sull'articolo 8 della citata legge e introduce una compiuta disciplina delle zone urbanistiche E (agricole), estendendo l'applicazione delle disposizioni contenute nel decreto del Presidente della Repubblica 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole) all'intero territorio regionale e nel contempo prevedendo ulteriori limitazioni riferite al raggiungimento della superficie minima per tutti gli interventi, alla superficie minima richiesta per l'edificazione a scopo residenziale e all'indice volumetrico, al fine evidente di limitare il consumo del suolo agricolo e di evitare un improprio sfruttamento dell'agro. La disposizione precisa che le istanze volte all'ottenimento dei titoli edilizi, per la realizzazione degli interventi assentibili, debba essere accompagnata da una relazione tecnica, asseverata da professionista abilitato, nella quale si dia dimostrazione della concreta, specifica e durevole destinazione dei fabbricati alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, prevedendo altresì che il trasferimento degli immobili possa avvenire unicamente nel rispetto delle condizioni che hanno legittimato l'edificazione, delle quali si deve dare pubblicità nei registri immobiliari. Tra le condizioni è previsto che, nell'ipotesi di soggetti non aventi la qualifica di imprenditore agricolo, l'indice di edificazione residenziale non possa superare lo 0,01 mc/mq, e comunque i 270 metri cubi di volume complessivo. Sono previste differenti disposizioni a seconda che gli interventi di edificazione ricadono nei cosiddetti "ambiti di paesaggio costieri", disciplinati dal Piano paesaggistico vigente, ovvero al di fuori di essi e, per entrambi, una disciplina transitoria, operante nelle more dell'adeguamento al piano paesaggistico e del recepimento delle direttive per le zone agricole, e una a regime.

L'articolo 27 disciplina il collocamento di strutture ricreative e di soccorso nella fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia marina, prevedendo che la loro realizzazione è ammessa anche in deroga agli indici e parametri di zona urbanistica. Le disposizioni sono differenziate in ragione della presenza o meno del Piano per l'utilizzo dei litorali approvato.

L'articolo 28 regola le modalità di pubblicazione del Piano urbanistico adottato dal Consiglio comunale e allinea la tempistica per la formulazione delle osservazioni alla normativa statale in materia di valutazione ambientale strategica.

L'articolo 29, garantendo il riordino delle disposizioni urbanistiche all'interno di un unico testo, introduce l'articolo 20 bis, secondo il quale nelle zone urbanistiche, A), C), D), F) e G), per la nuova edificazione è obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo. La disposizione, già contenuta nella legge regionale 1° luglio 1991, n. 20 (Norme integrative per l'attuazione della legge regionale n. 45 del 1989, concernente: "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale"), è stata innovata prevedendo che il piano attuativo non è necessario qualora le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti nel comparto interessato garantiscano il rispetto delle previsioni del decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U e nei casi di opere pubbliche, se il progetto ha i contenuti del piano attuativo. Nell'ipotesi in cui uno più proprietari non prestino il proprio consenso per la predisposizione del piano, è, inoltre, disciplinata la possibilità di attuare il piano per stralci funzionali.

L'articolo 30 annovera tra gli strumenti di pianificazione attuativa anche il Piano di utilizzo dei litorali.

Le norme successive disciplinano, all'articolo 30, comma 2, l'intervento sostitutivo della Regione nell'ipotesi di inerzia protrattasi per 180 giorni dell'amministrazione comunale in ordine alla presentazione di un piano di lottizzazione (norma mutuata dall'articolo 4 della legge regionale n. 20 del 1991).

L'articolo 31 introduce l'articolo 22 bis, che riporterà la disposizione di cui all'articolo 18, comma 32 della legge regionale 30 giugno 2011, n. 12 (Disposizioni nei vari settori di intervento), i cui contenuti sono innovati anche alla luce dei recenti pronunciamenti giurisprudenziali, prevedendo la possibilità di convertire, nell'ambito dei piani di lottizzazione di iniziativa privata, le volumetrie destinate a servizi strettamente connessi alla residenza in volumi residenziali destinati a soggetti aventi i requisiti di cui alla legge regionale 30 dicembre 1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa) o dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione - legge finanziaria 2008), fermo l'obbligo di mantenimento della quota di 5 metri cubi per abitante e la non alienabilità in favore dei soggetti privi dei predetti requisiti.

L'articolo 32 sostituisce l'articolo 33 della legge regionale n. 45 del 1985, regolamentando la Commissione regionale per il paesaggio, in armonia con le previsioni contenute nell'articolo 137 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni.

L'articolo 33 abroga l'articolo 3, commi 1 e 3, e gli articoli 4 e 5 della legge regionale n. 20 del 1991 e successive modifiche e integrazioni, considerato che le relative disposizioni sono confluite nella legge regionale n. 23 del 1985 e nella legge regionale n. 45 del 1989, come modificate dal presente disegno di legge.

Gli articoli dal 34 al 41 apportano modifiche alla 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 D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348) e successive modifiche e integrazioni, allineando le disposizioni in questione al principio di separazione tra funzioni di indirizzo politico-amministrativo, proprie dell'organo politico, e quelle gestorie di competenza dirigenziale, in quest'ottica, le parole "Assessore alla pubblica istruzione" sono sostituite con "Assessorato regionale competente in materia di tutela paesaggistica". Sono state, inoltre, ampliate le ipotesi di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte dell'amministrazione comunale e precisate alcune fattispecie che avevano determinato diversi dubbi interpretativi e applicativi. È stato, altresì, chiarito che le funzioni in materia di tutela paesaggistica possano essere delegate anche alle forme associative degli enti locali e che possa essere avanzata alla

Regione istanza per il rilascio in via sostitutiva dell'autorizzazione paesaggistica nell'ipotesi di inerzia dell'ente delegato.

L'articolo 42 apporta le modifiche all'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione - legge finanziaria 2002) e successive modifiche e integrazioni, prevedendo che la pubblicazione del piano urbanistico comunale, in assenza della preventiva e positiva conclusione del procedimento di verifica di coerenza da parte della Direzione generale della pianificazione urbanistica della Regione, comporta l'annullabilità del piano per violazione di legge, chiarendo uno dei punti più controversi delle disposizioni normative vigenti.

L'articolo 43 apporta modifiche alla 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, in particolare all'articolo 6 (zone F turistiche), laddove precisa che il dimensionamento delle volumetrie nelle zone F costiere avviene con riferimento alla capacità insediativa massima, determinata in ragione della fruibilità ottimale del litorale, di cui al decreto assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983 (cosiddetto decreto Floris).

Gli articoli 45, 46, 47, 48 e 49 apportano modifiche alla legge regionale n. 4 del 2009 e successive modifiche e integrazioni, abrogando l'articolo 7 (Commissione per il paesaggio e la qualità architettonica); l'articolo 10 commi 1, 1 bis e 2, (sull'edilizia libera), l'articolo 12 (Programmi, piani e progetti di valenza strategica per lo sviluppo del territorio). Interviene, inoltre, sull'articolo 13, abrogando le disposizioni contenute nelle lettere e), f-bis) e riavvicinando le relative previsioni a quelle del Piano paesaggistico regionale vigente e chiarendo alcuni passaggi della disposizione che, in sede applicativa, avevano causato dubbi interpretativi (in particolare, riguardo agli interventi ammissibili nelle zone urbanistiche D, nonché con riferimento ai piani di lottizzazione delle zone omogenee C, D, G e F non intercluse). Sono stati infine soppressi il secondo e il terzo periodo del comma 2.

Sono poi, abrogati, gli articoli 13 bis (Norme in materia di tutela, salvaguardia e sviluppo delle aree destinate all'agricoltura), 15 (Utilizzo del patrimonio edilizio e recupero dei sottotetti), 15 bis (Riutilizzo dei piani seminterrati, dei piani pilotis e dei locali al piano terra) della legge regionale n. 4 del 2009.

L'articolo 51, abroga la legge regionale n. 19 del 2011 e successive modifiche e integrazioni.

L'articolo 53, comma 1, prevede che il Presidente della Regione, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge e su proposta dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, provveda alla pubblicazione sul BURAS di un testo coordinato delle leggi regionali 11 ottobre 1985, n. 23, 22 dicembre 1989, n. 45, 12 agosto 1998, n. 28, 22 aprile 2002, n.7, 25 novembre 2004, n. 8 e 23 ottobre 2009, n. 4.

Il comma 2 stabilisce che la presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione Sardegna.

RELAZIONE DELLA QUARTA COMMISSIONE PERMANENTE 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

SOLINAS Antonio, Presidente e relatore di maggioranza - TATTI, Vice presidente - LAI, Segretario - FASOLINO, Segretario e relatore di minoranza - AZARA - DEMONTIS - FENU - MELONI - PERU

*Relazione di maggioranza*

*On.le SOLINAS Antonio*

*pervenuta il 26 febbraio 2015*

Il dibattito sul disegno di legge n. 130 ha generato molte aspettative nel settore dell'edilizia che, come è noto, è attraversato da una lunga e profonda crisi. Va anche detto che la ripresa del comparto delle costruzioni, ossia l'edilizia in senso stretto ed il mercato immobiliare, suscita un particolare interesse anche perché nel contesto economico della Sardegna è, probabilmente, uno dei pochi capaci di far ripartire la nostra economia.

La Commissione, nella seduta dell'11 novembre 2014, ha iniziato l'esame del disegno di legge e ha successivamente proceduto alle audizioni dei soggetti interessati dal provvedimento quali le associazioni dei costruttori, i sindacati dei lavoratori, le associazioni ambientaliste e gli ordini professionali, i quali hanno prodotto osservazioni al testo della Giunta regionale.

In sede di discussione generale la Commissione ha ritenuto opportuno nominare una sottocommissione dalla composizione paritaria con due componenti espressi dalla maggioranza e due dalla minoranza, col compito di procedere, con l'ausilio degli uffici sia del Consiglio che dell'Assessorato regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, alla predisposizione di un testo più sintetico, data la molteplice e complessa articolazione del disegno di legge n. 130 che, oltre a contenere disposizioni in materia sia urbanistica che edilizia, prevede tutta una serie di misure di semplificazione normativa e procedurale afferenti a varie leggi regionali di settore.

Ciò al fine di rendere più celeri i suoi lavori, consentendo una rapida approvazione del testo da parte del Consiglio, in modo da garantire la continuità tra la disciplina degli incrementi volumetrici di cui al capo I della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4, e successive modifiche ed integrazioni, in scadenza a fine novembre 2014, e la nuova normativa sugli incrementi volumetrici di cui al disegno di legge n. 130, come peraltro richiesto a gran voce dalle forze politiche di maggioranza ed opposizione e dalla gran parte dei soggetti interessati dal provvedimento.

È doveroso ringraziare tutti i componenti della Quarta Commissione ed in modo particolare i rappresentanti della minoranza consiliare che, pur avendo molto spesso posizioni diverse dalla maggioranza, hanno sempre lavorato con spirito costruttivo sia in Commissione che in sottocommissione.

La Commissione ha adottato come testo base il testo elaborato dalla sottocommissione e ha iniziato l'esame del provvedimento che, rispetto agli originari 53, si compone ora di 32 articoli e ha orientato il suo lavoro, in modo particolare, su tre temi:

- a) certezza e semplificazione delle norme;
- b) contenimento del consumo del territorio;
- c) riqualificazione del patrimonio esistente.

Il testo base elaborato dalla sottocommissione ha conservato l'impianto concettuale del disegno di legge n. 130 e ne ha preservato le finalità. Si conferma infatti l'esigenza di garantire al settore edilizio un quadro normativo caratterizzato da certezza e semplificazione che, in attesa della nuova legge regionale di governo del territorio, persegua da subito l'obiettivo del contenimento di consumo del suolo, limitando l'espansione dell'abitato verso zone di pregio attraverso la cosiddetta "densificazione edilizia" e miri alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente garantendo la salvaguardia delle zone agricole e la conservazione delle zone costiere.

A tal riguardo si introduce una disciplina "a regime" degli incentivi volumetrici per gli edifici esistenti attribuendo agli enti locali il compito di disciplinare nelle zone urbanistiche omogenee più delicate e pregiate i casi e i modi con cui è possibile inserire gli incrementi volumetrici previsti.

Si conferma la differente disciplina degli incrementi volumetrici previsti per le strutture turistico-ricettive, perché in tali casi si è ritenuto meritevole prevedere incrementi volumetrici maggiori, a condizione che tali incrementi diversifichino e riqualifichino le dotazioni e i servizi delle strutture ricettive al fine di promuovere la destagionalizzazione dell'offerta turistica.

Parimenti confermate le finalità di riqualificazione ambientale e paesaggistica attraverso i vari interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici tra cui merita menzione, per l'importanza che riveste l'intervento di demolizione degli edifici ricadenti in zone a elevata pericolosità idraulica o idrogeologica o in aree di particolare valore paesaggistico, ambientale e ricostruzione con trasferimento dei volumi.

Vi sono poi le disposizioni di riordino della normativa edilizia e urbanistica, tra le quali menzioniamo quelle che adeguano la disciplina dei titoli abilitativi alle disposizioni del testo unico dell'edilizia introducendo il permesso di costruire e la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), e la norma sullo sportello unico dell'edilizia: il testo recepisce le disposizioni di riordino contenute nel disegno di legge n. 130 con qualche lieve modifica.

Ciò premesso, non va sottaciuto che si è resa pur tuttavia necessaria un'opera di rivisitazione complessiva dell'articolato normativo originario. Sotto il profilo contenutistico sono state recepite gran parte delle osservazioni provenienti dagli ordini professionali e varie osservazioni formulate dalle associazioni di categoria, dai sindacati e dalle associazioni ambientaliste.

Tra le novità più significative vanno menzionate:

- a) la previsione degli incrementi volumetrici in zona A prima previsti solo per garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili;
- b) l'attribuzione del bonus del 30 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 90 metri cubi, solo ai comuni che hanno adeguato il Piano urbanistico comunale (PUC) al Piano paesaggistico regionale (PPR) e nei comuni non inclusi negli ambiti di paesaggio costieri, ciò al fine di incentivare i comuni ad adeguare i PUC al PPR;
- c) la previsione di un maggiore incentivo volumetrico in caso di adozione di accorgimenti che contribuiscano al risparmio energetico e all'uso dei materiali della bioedilizia;
- d) l'introduzione di una nuova disciplina per i sottopalchi.

Sotto il profilo formale, preliminarmente si è proceduto alla riorganizzazione del testo soprattutto per finalità di logica espositiva. Si è introdotto il titolo I, all'interno del quale sono stati inseriti tutti i capi contenenti disposizioni di semplificazione e riordino in materia urbanistico-edilizia, e si è inserita nel titolo II la disciplina del miglioramento del patrimonio edilizio esistente, che prevede tra l'altro le norme sugli incentivi volumetrici.

Ci si è poi soffermati sul titolo II dove si è cercato di razionalizzare, riordinare ed accorpate le disposizioni aventi contenuto omogeneo, come ad esempio la disciplina dei sottotetti, le condizioni di

ammissibilità degli interventi e le norme comuni, evitando inutili ripetizioni e disorganicità delle norme.

Si è poi cercato, per quanto possibile, di rendere più chiaro e comprensibile il testo degli articoli che, dato l'alto tasso di tecnicismo che caratterizza le norme urbanistiche ed edilizie, è obiettivo irrinunciabile per consentire una più agevole comprensione delle norme sia al cittadino destinatario non addetto ai lavori, sia agli operatori giuridici e ai tecnici che devono interpretare ed applicare le norme nella consapevolezza che solo la pratica applicativa, unita all'elaborazione giurisprudenziale, potranno evidenziare lacune o carenze nel testo di ciascuna norma.

Il testo scaturito dall'esame in Commissione ricalca, nella sostanza, il testo elaborato dalla sottocommissione; infatti gli emendamenti approvati dalla Commissione riguardano principalmente aspetti di dettaglio ad eccezione dell'emendamento che consente la realizzazione degli interventi inclusi in piani attuativi approvati, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera c) della legge regionale 23 ottobre 2009 n. 4, a condizione che l'approvazione o, nel caso di piani ad iniziativa privata, la stipula della convenzione, sia intervenuta entro il termine del 30 novembre 2014.

Nella seduta del 13 gennaio 2015, acquisito il parere del Consiglio delle autonomie locali, la Quarta Commissione permanente ha dunque licenziato, a maggioranza, il testo per l'Aula.

#### *Relazione di minoranza*

*On.le FASOLINO*

*pervenuta il 24 febbraio 2015*

La Quarta Commissione consiliare ha approvato con il voto contrario dei gruppi di minoranza il disegno di legge n. 130 recante "Norme per la semplificazione ed il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia per il miglioramento del patrimonio edilizio". L'esito della votazione evidenzia la sostanziale contrarietà ad un provvedimento che, nonostante si prefigga l'obiettivo di procedere ad una semplificazione della normativa urbanistica, in realtà genera un disposto normativo in antitesi con quanto auspicato e privo di aspetti propositivi utili allo sviluppo urbanistico ed economico del territorio.

Parlare di urbanistica significa necessariamente prefigurare scenari e prospettive strategiche, coniugando possibilità di sviluppo e salvaguardia ambientale, ma anche agire all'interno di un quadro normativo certo e duraturo preservando il territorio da un uso spregiudicato e meramente speculativo garantendo nel contempo adeguate condizioni di vita economiche e sociali alle persone che lo abitano.

Sotto queste premesse diventa ormai improcrastinabile operare un radicale processo di riforma delle principali norme regionali in materia di edilizia ed urbanistica; intento ampiamente condivisibile ed anzi trasversale alle diverse forze politiche presenti in Consiglio.

La lentezza dei tempi e delle procedure, i costanti richiami normativi ed i rinvii a precedenti disposizioni sono riconosciuti inaccettabili dalla società civile e dal tessuto economico e produttivo, anzi sono in netto contrasto con i tempi di mercato dell'economia e con l'innalzamento dei livelli di tutela ambientale.

La proposta di legge sottoposta all'attenzione della Commissione incarna nel suo titolo gli obiettivi appena esplicitati, ma genera un quadro normativo rispetto al quale non si può che esprimere un giudizio fortemente negativo.

Ci saremmo aspettati che la Giunta affrontasse l'inadeguatezza e l'obsolescenza della vigente legislazione urbanistica proponendo una nuova legge sostitutiva non esclusivamente della legge regionale n. 4 del 2009, ma di tutto il sistema di norme, decreti, circolari e disposizioni varie che intervengono in materia: un disposto normativo che, superando le visioni estremiste di chi persegue la salvaguardia ambientale ad ogni costo e di chi si schiera per l'edificazione a prescindere, fosse in grado di inaugurare una nuova fase di governo del territorio orientata verso le più attuali e stringenti problematiche ambientali dal dissesto idrogeologico alla riqualificazione dei contesti paesaggistici compromessi. Non si tratta di ridurre la cubatura, inibire l'edificazione, abrogare ed inserire qualche norma, ma riscrivere una legge urbanistica in grado di ridisegnare il futuro della Sardegna coinvolgendo tessuto sociale, necessità di modernità, qualità architettonica e sviluppo economico.

La Commissione ha, invece, esaminato un disegno di legge che non genera un quadro normativo ispirato a semplificazione e certezza poiché il testo contiene al suo interno molteplici rimandi a leggi precedenti, modifiche ed abrogazioni di articoli che nel loro complesso renderanno difficile non solo l'attuazione, ma anche la sua stessa interpretazione. Una disomogeneità di prescrizioni che non lo renderanno un punto di riferimento per le politiche di sviluppo della nostra Regione, rallentando il sistema socio-economico nel suo complesso ed in particolare del settore edilizio.

Sotto l'aspetto metodologico, va inoltre evidenziata l'azione della Giunta regionale che è avvenuta a questa norma, indifferente alle preoccupazioni manifestate da tutta la filiera dell'edilizia che richiedevano da una lato una proroga del cosiddetto "Piano casa" e nel contempo l'avvio di una discussione fattiva su una riforma credibile capace di riqualificare e riordinare le vigenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia.

È stata invece scelta la modalità di procedere a tappe forzate, salvo poi non riuscire a produrre nei tempi previsti un testo da far approvare all'Aula prima della scadenza prevista dalla legge n. 4 del 2009, generando tensioni, preoccupazioni, incertezze e senza quella dovuta concertazione che riforme di tale portata dovrebbero avere insita nella loro struttura.

Se da un lato può apparire apprezzabile la genesi di questo disegno di legge, che ha visto l'avvio di una fase di consultazione pubblica preventiva, in grado di cogliere la forza che le modifiche proposte potessero generare in termini di ricadute sui territori e sui soggetti interessati, occorre evidenziare come il testo adottato dalla Giunta sia in gran parte difforme dall'originaria proposta dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, quella sottoposta al vaglio delle organizzazioni sindacali, delle rappresentanze del sistema economico e del mondo delle imprese e dei professionisti. Un testo che è stato vagliato, analizzato, commentato ed emendato e che poi è stato invece rimodulato e stravolto privandolo di quella necessaria concertazione e di quel positivo ed importante contributo di quanti avevano dato il loro apporto.

Rammarica prendere atto che le osservazioni e le criticità espresse siano state totalmente accantonate, ricorrendo all'approvazione di una proposta legislativa fundamentalmente diversa e che non ha avuto pari dignità di partecipazione rispetto a quella che l'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica aveva redatto.

La Commissione, in sede di esame del testo proposto dalla Giunta regionale, ha preliminarmente effettuato diverse audizioni, coinvolgendo sia l'esponente dell'Esecutivo regionale sia i rappresentanti delle organizzazioni imprenditoriali e sindacali, nonché altri "attori" privilegiati, che hanno esposto le loro perplessità e proposto alcune osservazioni finalizzate al miglioramento complessivo del testo. Da evidenziare anche le critiche espresse dalle associazioni ambientaliste che palesano ulteriormente la disomogeneità e le contraddizioni contenute nella nuova normativa.

La Commissione, in occasione della discussione, ha rilevato l'opportunità di affidare ad una sottocommissione l'analisi preliminare della proposta pervenuta.

Un testo base che si è presentato diverso, ma non migliorativo rispetto al testo originario: se sono, infatti, condivisibili le disposizioni generali e le finalità, sotto il profilo delle norme approvate è opportuno rimarcare come le stesse siano caratterizzate da articolazioni, prescrizioni e vincoli in netto contrasto con l'obiettivo di approvare una norma dinamica in grado di definire procedure e tempi certi, nonché criteri omogenei applicabili su tutto il territorio regionale.

Nell'entrare nell'esame più articolato della normativa si sottolinea in particolare il giudizio negativo sulle seguenti disposizioni:

- gli incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente sono consentiti nelle zone urbanistiche A, cioè nei centri storici, unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al PPR;
- nelle zone residenziali, cioè le B di completamento, è invece possibile un aumento di cubatura del 20 per cento con il limite di 70 metri cubi (23 metri quadri) nei comuni che non hanno adeguato il PUC al PPR, quota che sale al 30 per cento fino ad un massimo di 90 metri cubi (30 metri quadri) negli altri comuni ed in quelli non inclusi negli ambiti costieri;
- l'esclusione di incrementi volumetrici sul patrimonio edilizio nelle zone F;
- per quanto riguarda le zone D (industriale e commerciale) e le G (servizi) è garantita la possibilità di costruire nuove cubature solo per migliorare l'attività economica escludendo qualunque destinazione abitativa e residenziale;
- per quanto concerne gli incrementi volumetrici delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive localizzate nei 300 metri dal mare potranno essere autorizzati interventi di ristrutturazioni e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici nella percentuale massima del 25 per cento senza però aumento del numero dei posti letto;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione prevedono che le aree per il trasferimento siano comunque individuate oltre la fascia dei 300 metri dal mare;
- in riferimento al rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione, sono privilegiate le demolizioni di edifici che insistono su lotti superiori a 500 metri quadrati o che hanno un volume superiore ai 2.000 metri cubi ai quali è concesso un credito volumetrico del 30 per cento che si riduce al 15 per cento per gli edifici su lotti inferiori;
- le abrogazioni degli articoli 10 (comma 1 e 1 bis), 12, 13, 13 bis, 15 e 15 bis del capo II della legge regionale n. 4 del 2009;
- l'abrogazione della legge regionale 21 settembre 2011, n. 19 (Provvidenze per lo sviluppo del turismo golfistico).

Dette prescrizioni, così come molte altre di quelle contenute nell'articolato, partono dall'assioma di doversi discostare il più possibile dalla portata delle disposizioni approvate dal precedente governo e da quelle della legge regionale n. 4 del 2009, rispetto alla quale crediamo si possa, invece, ampiamente concordare che negli anni di vigenza (2009-2014) non sia stato compiuto alcuno scempio di carattere paesaggistico-ambientale, anzi le disposizioni contenute, seppure nella loro provvisorietà, hanno permesso la riqualificazione architettonica ed energetica del patrimonio esistente senza alcun significativo consumo di suolo.

In particolare, la cancellazione delle disposizioni del cosiddetto "Piano casa" previste al capo II sopra citate evidenziano alcuni pregiudizi di carattere prettamente ideologico insiti nella stesura della norma. Così come l'abrogazione della cosiddetta "legge sul golf" risulta in contrasto con la necessità di coniugare, con le politiche di governo del territorio, quegli elementi propositivi e propulsivi propri di uno sviluppo economico e turistico rispettoso dell'ambiente e del paesaggio.

In sintesi il disegno di legge n. 130/A approvato dalla Quarta Commissione è un testo fortemente criticabile in quanto trasposizione di una idea di governo del territorio distante dal concetto di una necessaria sinergia tra natura ed uomo, tra edificazione e sviluppo economico, e rappresenta un segnale di una mancata evoluzione verso una nuova concezione urbanistica del territorio sardo.

Per tali motivi si esprime un giudizio negativo sia nei confronti della proposta originaria della Giunta regionale sia del testo esitato dalla Commissione. In tale sede infatti non si è riusciti a riportare il testo verso una connotazione più coerente e attuale, superando la contraddittorietà che lo ispira e abbandonando la logica banale che collega la normativa urbanistica al consumo del territorio.

Sotto queste considerazioni, pur constatando un miglioramento del testo, così come approvato dalla Commissione, è auspicabile prevedere da parte del Consiglio un'azione efficace al fine di approvare una più adeguata e condivisa disciplina in materia che soddisfi in grande misura i profili di criticità sopra ravvisati.

## PARERE DEL CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI

pervenuto il 14 gennaio 2015

Il Consiglio delle autonomie locali della Sardegna, ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 17 gennaio 2005, n. 1, ha preso in esame il disegno di legge n. 130, testo contenente gli articoli approvati nella seduta dell'11 dicembre 2014 dalla IV Commissione consiliare permanente del Consiglio regionale della Sardegna, dal titolo "Norme per la semplificazione e riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio".

Il Consiglio delle autonomie locali rimarca ancora una volta la necessità di un'anticipazione del processo partecipativo del sistema delle autonomie locali sui testi di maggiore complessità. La conoscenza anche della fase istruttoria consentirebbe una più accurata disamina e un incisivo contributo critico.

Il disegno di legge contiene norme atte a semplificare, riordinare o abrogare alcune disposizioni materia urbanistica ed edilizia contenute nelle seguenti leggi regionali e decreti assessoriali:

- legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 e successive modifiche ed integrazioni;
- legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23;
- legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45;
- legge regionale 29 maggio 2007, n. 2;
- legge regionale 25 novembre 2004, n. 8;
- legge regionale 22 aprile 2002, n. 7;
- decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U;
- viene abrogata la legge regionale 21 settembre 2011, n. 19.

Il disegno di legge contiene, inoltre, norme per il miglioramento del patrimonio edilizio attraverso incrementi volumetrici condizionati al raggiungimento di specifiche finalità relative all'efficiamento energetico, al soddisfacimento di limitate esigenze abitative, di innalzamento della qualità architettonica, eliminazione di criticità ambientali e paesaggistiche e alla destagionalizzazione e innalzamento della qualità dell'offerta turistico-ricettiva.

Nel merito, il Consiglio valuta positivamente che il disegno di legge abbia riordinato la materia delle procedure autorizzative con un sostanziale allineamento alle disposizioni nazionali, eliminando in tal modo quelle discrepanze che erano motivo di disorientamento da parte di amministrazioni, operatori e cittadini.

Il Consiglio esprime qualche perplessità in merito alla necessità di approvazione consiliare comunale di interventi, anche di misura relativamente marginale, di demolizione e ricostruzione.

Inoltre, pur apprezzando l'introduzione dello sportello unico, che costituisce senza dubbio uno strumento di semplificazione e di velocizzazione dei procedimenti autorizzativi, invita a ben valutare i tempi necessari al rilascio dei titoli autorizzativi e la possibilità di impiegare le piattaforme informatiche di cui alcune amministrazioni locali si sono già da tempo dotate allo stesso scopo, e di operare perché la piattaforma regionale sia pienamente compatibile con quelle.

In conclusione, il Consiglio delle autonomie locali, ritenendo che le sopracitate norme rispondano sostanzialmente alle finalità e agli obiettivi di semplificazione e di riordino, e di miglioramento del patrimonio edilizio, esprime il proprio favorevole ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 17 gennaio 2005, n. 1.

## TESTO DELLA COMMISSIONE

**Titolo:** Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio

### Titolo I

Disposizioni generali e norme di semplificazione e riordino in materia urbanistico-edilizia

### Capo I

Disposizioni generali

#### Art. 1

#### Finalità

1. La presente legge contiene disposizioni di semplificazione delle procedure in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica e di riordino normativo.

2. La Regione autonoma della Sardegna promuove, inoltre, la riqualificazione e il miglioramento della qualità architettonica ed abitativa, dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, la limitazione del consumo del suolo e la riqualificazione dei contesti paesaggistici e ambientali compromessi.

### Capo II

Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985

#### Art. 2

#### Titoli abilitativi

1. Nella legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 (Norme regionali di controllo dell'attività urbanistico-edilizia), e successive modifiche ed integrazioni, le parole "concessione" e "concessione edilizia" sono sostituite, ovunque ricorrano, dalle parole: "permesso di co-

struire".

### Art. 3

Sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. L'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985, è sostituito dal seguente:

"Art. 6 (Sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori, la rimozione o la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi e, nel caso di mutamento di destinazione d'uso, il ripristino della destinazione originaria legittimamente autorizzata, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 4.

2. Entro quindici giorni dalla notifica della sospensione il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere. Nell'ipotesi di accertata prosecuzione dei lavori in violazione della sospensione, è disposta la demolizione immediata delle opere abusive.

3. Entro il termine di quarantacinque giorni dalla sospensione sono adottati e notificati i provvedimenti di cui ai successivi commi.

4. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla rimozione o alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

5. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire nel termine di cui al comma 4, da notificarsi all'interessato e trasmettersi all'autorità giudiziaria competente per territorio ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e, previa redazione dello stato di consistenza, per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

6. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza di cui al comma 4, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra euro 2.000 ed euro

20.000, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 27, comma 2, del decreto del presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), e successive modifiche ed integrazioni, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

7. I proventi delle sanzioni di cui al comma 6 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

8. L'opera acquisita è rimossa o demolita e i luoghi sono ripristinati, nel termine di sei mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 3, con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, entro lo stesso termine, con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

9. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

10. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 8 senza che il comune abbia adempiuto, la Regione, previa diffida con assegnazione dell'ulteriore termine di trenta giorni, attiva le procedure per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione. I poteri sostitutivi sono esercitati nel successivo termine di trenta giorni.

11. Nell'ipotesi di esercizio del potere sostitutivo, di cui al comma 10, la Regione si rivale nei confronti del comune, per il recupero delle somme anticipate ai fini dell'esecuzione dell'intervento."

## Art. 4

## Tolleranze edilizie

1. Dopo l'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985, è aggiunto il seguente:

"Art. 7 bis (Tolleranze edilizie)

1. Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

## Art. 5

## Interventi di ristrutturazione edilizia

1. All'articolo 10, comma 1, della legge regionale n. 23 del 1985, le parole "dalla lett. d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457" sono sostituite dalle seguenti "lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche".

## Art. 6

## Opere soggette a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Dopo l'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 1985, è aggiunto il seguente:

"Art. 10 bis (Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA))

1. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) opere di restauro non comportanti interventi ai sensi dell'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 di risanamento conservativo;
- c) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) muri di cinta e cancellate;
- e) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- f) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;

g) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

h) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

i) opere di demolizione;

j) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;

k) serre mobili stagionali provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

l) tettoie di copertura, anche dotate di pannelli per la produzione di energia elettrica.

2. La SCIA è accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico/sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.

3. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore, da acquisire, ove costituito, per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia.

4. Nei casi di cui alle lettere a), b), c), f), h), i), j), k), nonché alla lettera l) ove l'intervento riguardi opere di superficie superiore a 25 mq, di cui al comma 1, 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. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.

5. Nei casi di cui al comma 1, lettera h), la SCIA è presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori oggetto del permesso di costruire."

## Art. 7

## Mutamenti di destinazione d'uso

1. L'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"Art. 11 (Mutamenti di destinazione d'uso)

1. Il mutamento della destinazione d'uso costituisce opera di ristrutturazione edilizia ed è soggetto a permesso di costruire quando riguarda edifici siti in zona urbanistica A e in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal consiglio comunale. Negli altri casi è soggetto a SCIA.

2. Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale 22 dicembre 1983 n. 2266/U o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

3. Previa deliberazione del consiglio comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'amministrazione comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.".

## Art. 8

## Opere eseguite in assenza di SCIA

1. L'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985 è sostituito dal seguente:

"Art. 14 (Opere eseguite in assenza di SCIA)

1. L'esecuzione di opere in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a euro 1.000.

2. In caso di esecuzione di opere in assenza di SCIA, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa pari a euro 500, quando la SCIA è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di SCIA onerosa. In tali

casi è trasmessa una comunicazione di mancata SCIA corredata di tutti gli elaborati previsti. La SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di euro 500.

3. Quando le opere sono eseguite senza SCIA su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo ordina la rimessione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 10.000.

4. Qualora le opere siano eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.

5. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'amministrazione comunale, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui al comma 3.

6. Nel caso in cui le opere eseguite senza SCIA contrastino con prevalenti interessi pubblici, il comune ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.

7. L'accertamento del valore di cui al comma 1 è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi 3, 4, 4 e 6 dell'articolo 7."

## Art. 9

### Interventi di edilizia libera

1. L'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, è sostituito dal seguente:

"Art. 15 (Interventi di edilizia libera)

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel 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, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che non alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola-zootecnica e pratiche agrosilvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

f) interventi finalizzati al posizionamento di tende, pergole, rastrelliere per biciclette;

g) interventi volti alla realizzazione di semplici recinzioni e di barbecue di minime dimensioni.

2. Nel rispetto dei presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;

b) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;

c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti;

d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;

e) vasche di approvvigionamento idrico e pozzi;

f) interventi volti all'efficientamento di impianti tecnologici esistenti al servizio di stabilimenti industriali.

3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire, ove costituito, per il tramite dello sportello unico per l'edilizia.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.

5. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

6. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 4 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a euro 500.".

## Art. 10

## Sportello unico per l'edilizia

1. Dopo l'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985, è aggiunto il seguente:

"Art. 15 bis (Sportello unico per l'edilizia)

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa costituiscono, anche in forma associata, un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine ad ogni intervento edilizio, salva la competenza dello Sportello unico per le attività produttive (SUAP) definita dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (legge finanziaria 2008), e successive modifiche ed integrazioni.

2. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, acquisendo presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia che provvede, inoltre, alla trasmissione delle comunicazioni agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche, interessati al procedimento. È vietato agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati; essi trasmettono immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione ad esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

4. Lo sportello unico provvede, in particolare:

a) alla ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire, della SCIA e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39, del decreto legislativo n. 42 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni;

b) alla ricezione, ove dovute, delle comunicazioni di avvio lavori nell'ipotesi di interventi di edilizia libera;

c) all'acquisizione direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), e successive modifiche ed integrazioni degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;

d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

e) alla tempestiva comunicazione all'interessato dell'intervenuta acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari all'avvio dei lavori in caso di SCIA e per gli interventi di edilizia libera;

f) all'adozione del provvedimento finale a seguito della conclusione dei lavori della conferenza di servizi;

g) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza;

h) a fornire informazioni, anche mediante predisposizione di un archivio informatico, sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure inerenti l'esecuzione di interventi edilizi e sullo stato dei procedimenti;

i) al rilascio del certificato di destinazione urbanistica;

j) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi delle vigenti disposizioni.

5. I tempi dei singoli procedimenti sono, comunque, disciplinati dalle disposizioni vigenti.

6. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e trasmette, in via telematica, la documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34quies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modifi-

cazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

7. La Regione adotta le soluzioni tecniche necessarie ai fini del soddisfacimento dei requisiti di cui al comma 6, e si dota di una piattaforma unica telematica per l'interscambio dei documenti e per gli ulteriori adempimenti previsti dal presente articolo, alla quale i soggetti di cui al comma 1 sono obbligati ad aderire o, comunque, a garantire l'interscambio dei dati.

8. In sede di monitoraggio dello stato di attuazione dello sportello unico per l'edilizia, la Regione segnala agli organi di controllo le amministrazioni comunali non aderenti alla piattaforma unica telematica che utilizzino risorse finanziarie proprie per lo svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo.

9. Sino alla costituzione dello sportello unico per l'edilizia le relative funzioni sono esercitate dal competente ufficio tecnico."

#### Art. 11

##### Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi

1. Dopo l'articolo 15 bis della legge regionale n. 23 del 1985, come introdotto dalla presente legge, è aggiunto il seguente:

"Art. 15 ter (Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi)

1. Per quanto non disposto dalla presente legge, relativamente alle procedure, all'efficacia e alla durata dei titoli abilitativi, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale vigente.

2. In caso di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può avanzare istanza alla direzione generale competente in materia urbanistica della Regione per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi quindici giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro trenta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico."

#### Art. 12

##### Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. L'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985, è sostituito dal seguente:

"Art. 20 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e provvede all'accertamento delle violazioni riscontrate.
2. La funzione di vigilanza è, inoltre, esercitata nei casi di segnalazione effettuata dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria ai sensi delle vigenti disposizioni statali.
3. L'accertamento di cui al comma 1 può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il servizio competente in materia di vigilanza edilizia, in collaborazione con le amministrazioni comunali.
4. Il verbale di accertamento è inviato con immediatezza all'amministrazione comunale interessata, all'autorità giudiziaria competente per territorio, ed all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza e indica il proprietario dell'immobile, l'esecutore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.
5. Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali e trasmettono i dati relativi alle imprese esecutrici all'Amministrazione regionale, per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di rispettiva competenza, ivi inclusa la sospensione o la cancellazione dall'elenco degli operatori economici.
6. Il comune pubblica mensilmente nell'albo pretorio i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente ed effettua le trasmissioni previste dalle vigenti disposizioni statali."

#### Art. 13

##### Opere escluse dalla sanatoria

1. All'articolo 28, comma 1, lettera d), della legge regionale n. 23 del 1985, dopo le parole "l'amministrazione competente" sono aggiunte le seguenti ", ivi inclusa la soprintendenza competente,".

### Capo III

#### Modifiche alla legge regionale n. 45 del 1989

##### Art. 14

###### Deposito e visione del PUC

1. I commi 2 e 3 dell'articolo 20 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), e successive modifiche ed integrazioni, sono sostituiti dai seguenti:

"2. Entro quindici giorni il piano urbanistico comunale è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubblicato sul sito web istituzionale del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio on line del comune, nella pagina iniziale del sito web istituzionale e mediante l'affissione di manifesti. Successivamente a tali pubblicazioni, l'avviso di deposito è inoltre pubblicato sul BURAS, anche ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), e successive modifiche ed integrazioni.

3. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione del piano e presentare proprie osservazioni in forma scritta al piano adottato."

##### Art. 15

###### Strumenti di attuazione

1. All'articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 1, dopo la lettera d), è aggiunta la seguente: "d bis) Piani di utilizzo del litorale.";
- b) al comma 2, dopo le parole "a), b), c), e d)" è aggiunta la seguente: "d bis)".

##### Art. 16

###### Pubblicazione del PUC - effetti

1. All'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002), e successive modifiche ed integrazioni, dopo il comma 5 quater è aggiunto il seguente:

"5 quinquies. Salvo l'ipotesi di cui al comma 5 ter, la pubblicazione del provvedimento di approvazione defi-

nitiva del piano sul BURAS, in assenza di positiva conclusione del procedimento di cui al comma 5, determina l'annullabilità del piano per violazione di legge.".

#### Capo IV

##### Salvaguardia dei territori rurali e disposizioni per le zone turistiche

#### Art. 17

##### Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali

1. Nei comuni non ricadenti negli ambiti di paesaggio costieri individuati dal Piano paesaggistico regionale, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, nelle zone omogenee urbanistiche E si applica il decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole), le cui disposizioni prevalgono in caso di contrasto con quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali. L'edificazione per fini residenziali è riconosciuta unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola. In sede di redazione dello strumento urbanistico comunale, o sua variante, i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agropeologiche e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico-edilizi per ogni sottozona agricola individuata.

#### Art. 18

##### Modifiche alla legge regionale n. 8 del 2004 in materia di zone turistiche

1. All'articolo 6, comma 1, della legge regionale 25 novembre 2004, n. 8 (Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale), sono apportate le seguenti modifiche: la parola "ammissibile" è sostituita dalla parola "ammissibili" e le parole "per la suddetta zona" sono sostituite dalle parole "per il calcolo della fruibilità ottimale del litorale".

## Titolo II

### Norme per il miglioramento del patrimonio esistente

#### Capo I

#### Norme per il miglioramento del patrimonio esistente

#### Art. 19

##### Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente

1. È consentito, nel rispetto delle condizioni previste dal presente capo, l'incremento volumetrico degli edifici esistenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, C, D e G.

2. Nella zona urbanistica A l'incremento volumetrico può essere realizzato unicamente previa approvazione di un Piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica, che, nell'individuare gli interventi assentibili, può derogare in aumento nella misura massima del 20 per cento, all'indice medio di zona.

3. Nelle zone urbanistiche B e C l'incremento volumetrico può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima:

- a) del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 70 metri cubi, nei comuni inclusi negli ambiti costieri che non hanno adeguato il Piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale;
- b) del 30 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 90 metri cubi, nei comuni che hanno adeguato il Piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale e nei comuni non inclusi negli ambiti di paesaggio costieri.

4. I parametri del comma 3 sono incrementati del 5 per cento nelle seguenti ipotesi alternative:

- a) l'intervento determini l'efficientamento energetico dell'intera unità immobiliare, nel rispetto dei parametri di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), e successive modifiche ed integrazioni;

- b) l'intervento sia realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati, per almeno il 50 per cento del computo metrico;
- c) l'intervento includa soluzioni finalizzate alla riduzione degli effetti delle "isole di calore", inclusa la realizzazione di tetti verdi e di giardini verticali;
- d) l'intervento includa soluzioni per il riutilizzo delle acqua meteoriche e delle acque reflue;
- e) se l'intervento è realizzato su edifici tipici dell'architettura locale e prevede l'uso, nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali e delle tecniche costruttive che caratterizzano l'edificio esistente.

5. I parametri del comma 3 sono incrementati del 10 per cento se l'intervento di riqualificazione energetica è esteso all'intera unità immobiliare e determina la realizzazione di un edificio ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni. Gli incrementi di cui al presente comma possono cumularsi con quelli di cui al comma 4, ove siano adottate una o più soluzioni indicate alle lettere b), c), d) ed e).

6. Nella zona urbanistica D con destinazione industriale o artigianale l'incremento volumetrico può essere realizzato esclusivamente se strettamente connesso alle predette destinazioni, con esclusione di qualunque destinazione abitativa, residenziale o commerciale, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 25 per cento del volume urbanistico esistente.

7. Nella zona urbanistica D con destinazione commerciale e nella zona urbanistica G, l'incremento volumetrico può essere realizzato, con esclusione di qualunque destinazione abitativa e residenziale, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 400 metri cubi.

8. Nelle zone urbanistiche A, B e C, nonché negli edifici con destinazione residenziale legittimamente realizzati in altre zone urbanistiche, è inoltre consentito l'incremento volumetrico, non cumulabile con quelli previsti dai commi 2, 3, 4 e 5, necessario a garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura massima per ciascuna unità immobiliare di 120 metri cubi.

## Art. 20

Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive

1. Ai fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee B, C, F e G, anche qualora localizzate nei 300 metri dalla linea di battigia marina, possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, senza aumento del numero di posti letto.

2. Gli incrementi volumetrici:

- a) sono ammessi nella percentuale massima del 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti;
- b) sono consentiti mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- c) non sono computati nel dimensionamento di cui all'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004, e successive modifiche ed integrazioni, così come integrato dall'articolo 18;
- d) devono svilupparsi oltre la fascia delimitata dalla linea di battigia marina e dalla linea, ad essa parallela, passante per lo spigolo del corpo di fabbrica appartenente alla struttura turistico-ricettiva più vicino alla linea di battigia marina;
- e) devono svilupparsi nella porzione del lotto più distante dalla linea di battigia marina e, ove possibile, oltre i 300 metri dalla linea di battigia marina.

3. La richiesta di cui al comma 1 è accompagnata da un piano d'impresa, asseverato da professionista abilitato, nel quale si dia dimostrazione della funzionalità dell'incremento alla destagionalizzazione dei flussi turistici o all'accrescimento della potenzialità turistiche ed attrattive delle strutture ricettive, con riferimento alla crescita dei flussi turistici, al tasso medio di permanenza del turista o all'incremento della spesa procapite in attività di fruizione delle attrattive del territorio.

4. Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti nel comma 1 anche le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dall'articolo 10 bis della legge regionale n. 45 del 1989, e successive modifiche ed integrazioni, fino al concorrere del 25 per cento del volume originario non

oggetto di ampliamento in deroga.

5. Gli incrementi volumetrici previsti nel comma 1 non sono cumulabili con gli ulteriori incrementi di cui al presente capo.

#### Art. 21

##### Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti

1. Ai fini del presente articolo si definiscono sottotetti i volumi compresi tra l'estradosso della chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello agibile e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto.

2. Nelle zone urbanistiche A, B e C sono consentiti gli interventi di riuso dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il riuso dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2.40 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2.20 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2.20 metri per spazi ad uso abitazione e a 2.00 metri per accessori e servizi.

3. Ai fini del riuso dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento o nella realizzazione di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nell'apertura di finestre e lucernari, necessari ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. Nella zona urbanistica A tali modifiche devono essere tipologicamente compatibili con i caratteri costruttivi ed architettonici degli edifici interessati.

4. Nelle zone urbanistiche A, B e C sono consentiti gli interventi di recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo scopo abitativo. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o

maggiore a 2.70 metri per gli spazi ad uso abitativo, ridotta a 2.40 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2.55 metri per spazi ad uso abitazione e a 2.25 metri per accessori e servizi. Nella zona urbanistica A il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito unicamente alle condizioni di cui all'articolo 19, comma 2.

5. Ai fini del recupero con incremento volumetrico dei sottotetti sono consentite modifiche interne consistenti nello spostamento di solai intermedi e modifiche esterne consistenti nella variazione delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde e quelle per l'apertura di finestre e lucernari, necessarie ad assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione dei nuovi vani. I valori massimi raggiungibili di altezza interna sono fissati rispettivamente in 3.60 metri per l'altezza al colmo e in 1.80 metri per l'altezza alla gronda; in caso di arretramento dell'ampliamento rispetto al filo della facciata dell'edificio è consentito l'aumento dell'altezza interna misurata alla gronda del sottotetto ampliato fino ad un massimo di 2.20 metri, proporzionalmente alla pendenza della falda dell'ampliamento.

6. Il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti è consentito unicamente per i sottotetti che rispettino una delle seguenti condizioni:

- a) abbiano un'altezza interna alla gronda non inferiore a 0.60 metri e falde con una pendenza minima del 20 per cento;
- b) abbiano falde con una pendenza minima del 25 per cento e purché il nuovo volume non determini il superamento dell'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico per il lotto.

7. L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1.50 metri per la superficie relativa; gli eventuali spazi di altezza inferiore a 1.50 metri devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

8. Nei sottotetti oggetto degli interventi previsti nel presente articolo il volume urbanistico è determinato dal volume geometrico del sottotetto, misurato all'esterno delle pareti perimetrali e all'intradosso del solaio di copertura, ed è ammesso anche mediante:

- a) il superamento degli indici volumetrici e dei limiti

- di altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- b) il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico/edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, solo se realizzato in prosecuzione delle murature perimetrali dell'edificio.

#### Art. 22

##### Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza

1. Nelle zone urbanistiche A, B e C è sempre consentita la realizzazione di soppalchi a condizione che non pregiudichino la statica dell'edificio. I soppalchi possono essere ottenuti anche attraverso la traslazione di partizioni interne orizzontali, diverse dai solai di calpestio, non più funzionali all'organismo edilizio, quali solai di controsoffitto privi di qualsiasi valore artistico, decorativo, costruttivo e materico.

2. I soppalchi sono ammessi per non più del 40 per cento della superficie sottostante e per le unità abitative che abbiano altezze libere di interpiano minime di 4.60 metri, tali da permettere una ripartizione delle altezze per gli spazi sottostanti non inferiore a 2.40 metri e per la parte soprastante una altezza media non inferiore a 2.00 metri.

3. Nei vani individuati con la nuova ripartizione, sia al piano inferiore che a quello superiore, sono rispettate le altre prescrizioni igienico-sanitarie previste dallo strumento urbanistico comunale.

4. Le nuove superfici in aumento individuate con la realizzazione dei soppalchi rientrano nel calcolo delle superfici finestrate. Nelle zone urbanistiche omogenee A sono ammesse nuove aperture finestrate solo se previste in sede di Piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale. Per le altre zone urbanistiche l'apertura di eventuali nuove superfici finestrate è ammessa nel rispetto delle regole compositive del prospetto originario.

5. Il soppalco è realizzato in arretramento rispetto alle pareti esterne del prospetto principale di almeno 2.00 metri. La ripartizione, in nessun caso si addossa a finestre e/o aperture esistenti per non alterare di riflesso l'originaria ripartizione orizzontale del manufatto sul prospetto.

6. La realizzazione di un soppalco non determi-

na la realizzazione di un nuovo volume urbanistico e non richiede nuove aree per parcheggio.

### Art. 23

#### Condizioni di ammissibilità degli interventi

1. Gli interventi di cui al presente capo non sono ammessi:

- a) negli edifici o nelle unità immobiliari prive di titolo abilitativo, ove prescritto; qualora le unità immobiliari siano difformi da quanto assentito con regolare titolo abilitativo, la richiesta per gli interventi di cui al presente capo è ammissibile a condizione che per le difformità siano conclusi positivamente i procedimenti di condono o accertamento di conformità, anche a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica, ove previsto;
- b) negli edifici e nelle unità immobiliari completati successivamente alla data del 20 dicembre 2014, con comunicazione fine lavori;
- c) salvo le strutture ricettive di cui all'articolo 21, negli edifici e nelle unità immobiliari ricadenti nelle zone urbanistiche C, D e G non oggetto, ove prevista, di pianificazione attuativa approvata e, se di iniziativa privata, convenzionata;
- d) negli edifici e nelle unità immobiliari esistenti ma non compatibili con la destinazione di zona urbanistica di cui al decreto assessoriale del 20 dicembre 1983, n. 2266/U;
- e) negli edifici di interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico vincolati 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;
- f) negli edifici di interesse paesaggistico o identitario individuati nel Piano paesaggistico regionale ed inclusi nel Repertorio del mosaico;
- g) negli edifici e nelle unità immobiliari collocati in aree dichiarate, ai sensi del vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), da strumenti di pianificazione regionale o comunale, di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (Hi3 - Hi4) e di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 - Hg4), fatta eccezione per la tipologia di interventi specificamente prevista, in tali aree, dalle norme tecniche di attuazione del PAI;
- h) negli edifici e nelle unità immobiliari ricompresi nelle zone urbanistiche omogenee diverse dalla A e ricadenti nei centri di antica e prima formazione, ad eccezione di quelli che siano stati riconosciuti, con deliberazione del consiglio comunale, in con-

- trasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto; la deliberazione deve riguardare l'intero centro di antica e prima formazione, esplicitare i criteri seguiti nell'analisi ed essere adottata in data anteriore a qualsiasi intervento richiesto ai sensi degli articoli precedenti; tale delibera è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della 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'art. 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'art. 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348), e successive modifiche ed integrazioni;
- i) negli edifici, nelle unità immobiliari e in specifici ambiti territoriali, di particolare qualità storica, architettonica o urbanistica per i quali il consiglio comunale, con propria deliberazione, abbia limitato o escluso l'applicazione delle disposizioni di cui al presente capo; la delibera è assunta entro il termine perentorio di centoventi giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge, trascorso il quale non è più possibile procedere alla individuazione di ambiti di esclusione;
  - j) negli edifici e nelle unità immobiliari che hanno già usufruito degli incrementi volumetrici previsti dal capo I e dall'articolo 13, comma 1, lettera e) della legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo), e successive modifiche ed integrazioni o nei volumi realizzati usufruendo delle disposizioni contenute nella citata legge; è consentito l'utilizzo delle premialità volumetriche fino al raggiungimento delle percentuali massime e soglie previste al presente capo.

#### Art. 24

#### Procedure

1. Gli interventi previsti negli articoli 19 e 21 sono realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). Gli interventi previsti nell'articolo 20 sono soggetti a permesso di costruire.

2. L'avvio dei lavori di incremento volumetrico è condizionato alla positiva valutazione di coerenza in merito al rispetto delle condizioni di cui all'articolo 25, comma 3. Tale valutazione è resa nel termine di quarantacinque giorni dalla presentazione dell'istanza di cui al comma 1, decorsi i quali la valutazione si intende acquisita positivamente.

3. La valutazione di cui al comma 2 è resa dall'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi.

4. Qualora l'intervento sia soggetto ad autorizzazione paesaggistica, questa sostituisce la valutazione di coerenza di cui al comma 2.

5. L'autorizzazione paesaggistica per tutti gli interventi previsti dal presente capo, ad eccezione di quelli dell'articolo 20, è rilasciata dall'ente delegato ai sensi della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni.

6. La SCIA o l'istanza volta all'ottenimento del permesso di costruire possono essere presentate anche contestualmente alle eventuali istanze di accertamento di conformità e/o di compatibilità paesaggistica dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento. L'efficacia della SCIA è comunque subordinata alla positiva definizione del procedimento di accertamento di conformità e/o di compatibilità paesaggistica.

7. Nei casi disciplinati dall'articolo 19, comma 4, la presenza dei requisiti necessari al rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni è dichiarata nella documentazione allegata alla SCIA o alla istanza volta all'ottenimento del permesso di costruire e successivamente attestata dal direttore dei lavori secondo le procedure indicate dall'articolo 8 dello stesso decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni.

8. Nei casi disciplinati dall'articolo 19, comma 7, la SCIA è corredata di:

- a) certificazione medica rilasciata dalla competente azienda sanitaria, attestante la situazione di handicap grave non emendabile ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992 n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), e successive modifiche ed integrazioni, della persona ivi residente;
- b) progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

9. Nei casi disciplinati dall'articolo 20 il permesso di costruire è preceduto da una positiva valutazione della compatibilità urbanistica e paesaggistica degli interventi proposti con il contesto circostante, effettuata di concerto tra amministrazione comunale e am-

ministrazione regionale secondo le procedure da definire con apposita deliberazione della Giunta regionale da assumere entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

## Art. 25

### Disposizioni comuni

1. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale del 20 dicembre 1983 n. 2266/U.

2. I volumi oggetto di condono edilizio sono computati nella determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volumetrico, ma sono detratti dall'ammontare complessivo dell'incremento volumetrico calcolato.

3. L'incremento volumetrico è realizzato nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici dell'edificio esistente e perseguire la riqualificazione dell'edificio in funzione della tipologia edilizia e del contesto; qualora l'intervento ricada in ambiti territoriali in cui gli strumenti urbanistici abbiano definito una tipologia edilizia, il riferimento per la valutazione di coerenza è la tipologia edilizia prevista;
- b) garantire una compiuta soluzione architettonica della facciata, eventualmente mediante l'arretramento dai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici;
- c) essere realizzato con materiali, componenti e soluzioni finalizzati a diminuire l'apporto energetico per soddisfare le esigenze di riscaldamento e di raffreddamento.

4. L'incremento volumetrico:

- a) è consentito mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- b) può comportare il superamento dei limiti di altezza dei fabbricati e di superficie coperta previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico/edilizie comunali e regionali;
- c) può comportare il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico/edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, limitatamente ai casi in cui l'incremento volumetrico sia interno al perimetro

determinato dalla sagoma più esterna dell'edificio, computata tenendo conto di balconi e aggetti di qualsiasi tipo.

5. Gli incrementi volumetrici previsti dall'articolo 19 possono essere oggetto, successivamente alla loro realizzazione, di cambio di destinazione d'uso in conformità a quanto già previsto dagli strumenti urbanistici comunali, salvo che lo stesso non comporti elusione delle disposizioni contenute nell'articolo 19.

6. Gli incrementi volumetrici previsti dagli articoli 21 e 22 non possono essere oggetto, successivamente alla loro realizzazione, di cambio di destinazione d'uso.

7. L'unità immobiliare risultante dall'incremento volumetrico previsto dall'articolo 19, commi 3 e 4, può essere frazionata solo se la più piccola delle unità derivate ha una superficie netta superiore a 70 metri quadri. Negli altri casi l'incremento volumetrico non può essere utilizzato per generare ulteriori unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità che lo ha generato; il vincolo di non alienazione ha durata decennale ed è trascritto nei registri immobiliari.

8. La distanza dalla linea di battigia marina si misura dal punto più esterno del perimetro del manufatto al punto della linea di battigia marina più prossimo all'edificio. La linea di battigia marina è quella rappresentata nella specifica cartografia pubblicata nel sito web istituzionale della Regione.

9. Nelle isole minori i limiti previsti di 300 metri di distanza dalla linea di battigia marina sono ridotti a 150 metri.

10. L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 20 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

11. L'incremento volumetrico è subordinato al

reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 8 del decreto assessoriale 23 dicembre 1983 n. 2266/U. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 50 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale.

12. L'incremento volumetrico previsto dagli articoli 19, 20 e 21 può cumularsi con le ordinarie potenzialità volumetriche residue del lotto previste dagli strumenti urbanistici comunali, previa verifica del dimezzamento delle volumetrie nell'ipotesi di interventi ricadenti nella zona urbanistica omogenea F. Ferma restando la possibilità di realizzare le volumetrie in tempi diversi, la soluzione architettonica inserita nella proposta progettuale deve interessare l'intera volumetria assensibile.

13. Gli interventi realizzati ai sensi delle disposizioni inserite all'interno del presente capo sono soggetti agli oneri concessori come determinati in via ordinaria dall'amministrazione comunale. Gli oneri concessori sono ridotti del 40 per cento se relativi a prima abitazione. Una percentuale del 30 per cento degli oneri concessori dovuti è vincolata alla realizzazione di significative opere di compensazione ecologico-paesaggistica da effettuarsi a cura e spese dell'amministrazione comunale.

14. Il termine ordinario per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato di due anni a seguito di comunicazione dell'interessato a titolo gratuito qualora siano completamente ultimate le lavorazioni sulle facciate esterne e nelle restanti ipotesi previo versamento di una sanzione pecuniaria pari al 20 per cento degli oneri concessori complessivamente dovuti.

## Art. 26

### Efficacia, durata e valutazione degli effetti

1. Le disposizioni di cui al presente capo si applicano fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di governo del territorio.

2. La Commissione consiliare competente in

materia di governo del territorio valuta, periodicamente, gli effetti della regolazione sui destinatari e le eventuali difficoltà emerse in fase di applicazione, avvalendosi delle informazioni acquisite ai sensi del comma 4 e delle ulteriori informazioni messe a disposizione dal competente assessorato regionale.

3. Le amministrazioni comunali, al fine del monitoraggio degli interventi di cui al presente capo e delle conseguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, pubblicano obbligatoriamente in apposita sezione del proprio sito web istituzionale le relative informazioni consistenti, per ciascun tipo di intervento, nel volume originario, di incremento autorizzato, la localizzazione e se si tratta di prima abitazione. Nel sito web istituzionale sono, inoltre, pubblicate, le modalità di utilizzo delle risorse di cui all'articolo 25, comma 13, terzo periodo. La mancata od incompleta pubblicazione delle informazioni comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 46 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni), e successive modifiche ed integrazioni.

4. La Giunta regionale, su proposta dell'Assessore competente al governo del territorio, approva, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, una deliberazione contenente le modalità di trasmissione delle informazioni di cui al comma 3. Tali informazioni sono comunque trasmesse all'assessorato regionale competente con periodicità almeno quadrimestrale.

## Capo II

### Disposizioni urbanistiche per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio

#### Art. 27

##### Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica

1. La Regione promuove, al fine di conseguire la riqualificazione del contesto, il miglioramento della qualità dell'abitare e la messa in sicurezza del territorio, il trasferimento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione con differente localizzazione, degli edifici ricadenti:

- a) in aree di particolare valore paesaggistico;
- b) in aree necessarie per garantire spazi pubblici fina-

- lizzati all'incremento della qualità dell'abitare, come spazi a verde, spazi a parcheggio e centri di aggregazione sociale;
- c) in aree dichiarate ad elevata o molto elevata pericolosità idrogeologica;
  - d) in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche;
  - e) all'interno di aree di rispetto inedificabili.

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, è consentita la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 40 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale.

3. L'amministrazione comunale, in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante, anche su proposta del privato interessato, individua gli edifici che si trovano nelle condizioni previste dal comma 1, determina il credito volumetrico di cui al comma 2 e individua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni regionali, una idonea localizzazione per il trasferimento dei volumi.

4. Le aree di localizzazione per il trasferimento dei volumi possono essere sia pubbliche che private, sono individuate al di fuori delle aree di cui al comma 1 e, comunque, oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotta a 150 metri per le isole minori.

5. Qualora le aree in cui deve avvenire la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo strumento urbanistico comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico di cui al comma 2 può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

7. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguar-

gliando l'altezza al valore di 3.00 metri per ogni livello fuori terra esistente.

8. L'intervento di trasferimento volumetrico prevede necessariamente l'integrale demolizione degli edifici esistenti nell'area originaria, la sistemazione dell'area a cura e spese del privato e, infine, la cessione dell'area originaria all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche.

9. L'edificio da costruire:

- a) è ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) è dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora pluri immobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- d) è realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati, per almeno il 50 per cento del computo metrico.

10. Per il conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, l'Amministrazione comunale può prevedere forme di incentivazione quali il trasferimento di aree comunali, anche a titolo gratuito, la riduzione degli oneri concessori e delle imposte comunali e ogni altra forma di agevolazione ritenuta utile nel rispetto delle disposizioni vigenti.

11. La proposta del privato interessato è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenzia le soluzioni planivolumetriche e architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere, prima della delibera del consiglio comunale di assegnazione del credito, la positiva valutazione tecnico/economica dell'ufficio comunale competente in materia di urbanistica ed edilizia privata.

12. Ove la demolizione riguardi edifici inclusi nel centro di antica e prima formazione, l'intervento è realizzabile se localizzato nella zona urbanistica A unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica. Se l'intervento è localizzato in zone urbanistiche omogenee diverse dalla zona A, l'intervento è realizzabile unicamente nel caso in cui, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, il consiglio comunale riconosca che l'edificio è in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto,

esplicitando i criteri seguiti nell'analisi. Tale deliberazione è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni. Analogamente si procede ove la localizzazione dell'intervento di ricostruzione ricada nel centro di antica e prima formazione.

#### Art. 28

##### Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione

1. La Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di integrale demolizione e successiva ricostruzione degli edifici esistenti che necessitino di essere adeguati in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Nel caso di edifici che insistono su lotti urbanistici non superiori a 500 metri quadri o che hanno un volume non superiore a 2.000 metri cubi, su istanza del privato interessato è consentita, in alternativa a quanto previsto al comma 3, la demolizione con successiva ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico con la concessione di un bonus volumetrico pari al 15 per cento dell'edificio demolito e il superamento dei parametri volumetrici e dell'altezza previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Nelle zone E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.

3. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, nel caso di edifici che insistono su lotti urbanistici superiori a 500 metri quadrati o che hanno un volume superiore a 2.000 metri cubi, su proposta del privato interessato, è consentita la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 30 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del consiglio comunale.

4. Nelle ipotesi di cui al comma 3, ove l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto urbanistico, il Consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 3, stabilisce i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento dei soli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali. Nelle zone E ed H non è ammessa deroga alle vigenti disposizioni regionali.

5. Nelle ipotesi di cui al comma 3, ove l'intervento preveda la ricostruzione in diverso lotto urbani-

stico, il consiglio comunale, con la stessa deliberazione di cui al comma 3, adotta la variante allo strumento urbanistico, individuando l'area di trasferimento delle volumetrie determinando i parametri urbanistico-edilizi dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni. La nuova localizzazione delle volumetrie non è individuabile nella zona urbanistica H e nelle aree classificate dallo strumento urbanistico zona E non contigue al centro urbano.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

7. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata raggugliando l'altezza al valore di 3 metri per ogni livello fuori terra esistente.

8. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione nel medesimo lotto l'intervento prevede la sistemazione degli eventuali ulteriori manufatti presenti, secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione comunale.

9. Nelle ipotesi di demolizione con ricostruzione in diverso lotto, il soggetto interessato garantisce, a propria cura e spese, la sistemazione dell'area originaria, secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione comunale.

10. L'edificio da costruire:

- a) è ad energia quasi zero (nzeb) come definito dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni;
- b) è dotato di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue;
- c) è dotato di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, qualora plurimobiliare con almeno due livelli fuori terra;
- d) è realizzato con materiali ecologici per la bioedilizia o prodotti per la bioedilizia oggetto di certificazione da parte di istituti accreditati, per almeno il 50 per cento del computo metrico.

11. Qualora le aree in cui avviene la ricostruzione dei volumi siano già classificate dallo strumento urbanistico comunale come trasformabili e dotate di propria capacità edificatoria, il credito volumetrico di cui ai commi 2 e 4, può sommarsi alle ordinarie capacità edificatorie del lotto fino al raggiungimento dei limiti massimi stabiliti dalla normativa regionale.

12. La proposta del privato interessato è costituita da elaborati tecnico-grafici di livello pari allo studio di fattibilità di un'opera pubblica, evidenzia le soluzioni planivolumetriche e architettoniche adottate per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, e deve ottenere, prima della delibera del Consiglio comunale di assegnazione del credito, la positiva valutazione tecnico-economica dell'ufficio comunale competente in materia di urbanistica ed edilizia privata.

13. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli edifici:

- a) che successivamente all'entrata in vigore della presente legge sono stati oggetto di opere che ne abbiamo mutato i caratteri strutturali, architettonici e tipologici in forza di interventi radicali di nuova costruzione, ovvero di ristrutturazione edilizia, ai sensi delle lettere d) ed e) del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), e successive modifiche ed integrazioni;
- b) che hanno già usufruito dell'articolo 5 della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni;
- c) per i quali il consiglio comunale con apposita deliberazione ha previsto la limitazione o l'esclusione, in ragione di particolari qualità storiche, architettoniche o urbanistiche da salvaguardare;
- d) che ricadono nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, con esclusione di quelli ubicati nelle zone omogenee A, B, C e D, nonché nelle zone G contermini all'abitato;
- e) che ricadono nelle aree di cui all'articolo 27, comma 1.

14. Ove la demolizione riguardi edifici inclusi nel centro di antica e prima formazione, l'intervento è realizzabile se localizzato nella zona urbanistica A, unicamente previa approvazione di un piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale ed esteso all'intera zona urbanistica. Se l'intervento è localizzato in zone urbanistiche omogenee diverse dalla zona A, l'intervento è realizzabile unicamente nel caso in cui,

con la stessa deliberazione di cui al comma 3, il consiglio comunale riconosca che l'edificio è in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto, esplicitando i criteri seguiti nell'analisi. Tale deliberazione è soggetta ad approvazione ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998, e successive modifiche ed integrazioni. Analogamente si procede ove la localizzazione dell'intervento di ricostruzione ricada nel centro di antica e prima formazione.

15. Sono consentiti la demolizione degli edifici esistenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina e ricadenti nelle zone E, F, G non contermini all'abitato, e H, purché la ricostruzione comporti la realizzazione di un volume inferiore di almeno il 15 per cento rispetto a quello esistente. La ricostruzione dell'intera volumetria è assentibile unicamente ove il nuovo fabbricato determini un minore impatto paesaggistico secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione regionale con apposite linee guida da adottarsi entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

### Capo III

Modifiche alla legge regionale n. 4 del 2009 e disciplina transitoria delle disposizioni di cui al capo I

#### Art. 29

Commissione regionale per il paesaggio  
e la qualità architettonica

1. All'articolo 7 della legge regionale n. 4 del 2009 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) la rubrica è così sostituita "Commissione regionale";
- b) il comma 1 è soppresso;
- c) al comma 2 dopo la parola "Commissione" è aggiunta la parola "regionale" e sono sopprese le parole "e svolge altresì le funzioni di cui al comma 1";
- d) al comma 3 sono sopprese le parole "per il paesaggio e la qualità architettonica".

## Art. 30

## Disciplina transitoria

1. Le disposizioni di cui al capo I della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, continuano ad applicarsi per l'espletamento e fino alla conclusione solamente per i procedimenti instaurati dalla presentazione, entro il termine del 29 novembre 2014, della denuncia di inizio di attività o dell'istanza volta all'ottenimento della concessione edilizia, ancorché le disposizioni medesime siano divenute inefficaci o siano state modificate al tempo della loro applicazione.

2. Ai fini dell'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 2, comma 5, articolo 3, comma 3, articolo 4, comma 1, della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, non è più richiesto il parere della Commissione regionale per il paesaggio e la qualità architettonica ed è sufficiente la sola autorizzazione paesaggistica.

3. È consentita la realizzazione degli interventi inclusi in piani attuativi approvati, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera c) della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che l'approvazione o, nel caso di piani ad iniziativa privata, la stipula della convenzione sia avvenuta entro il 30 novembre 2014.

## Titolo III

## Abrogazioni e disposizioni finali

## Capo I

## Abrogazioni e disposizioni finali

## Art. 31

## Abrogazioni

1. Gli articoli 12, 13 e 14 bis della legge regionale n. 23 del 1985 sono abrogati.

2. Gli articoli 10, commi 1, 1 bis, 2, 12 e 13, salva l'applicazione della disposizione di cui all'articolo

30, comma 2 bis, 13 bis, 15, 15 bis della legge regionale n. 4 del 2009, e successive modifiche ed integrazioni, sono abrogati.

3. L'articolo 17 della legge regionale 29 maggio 2007, n. 2 (legge finanziaria 2007), e successive modifiche ed integrazioni, è abrogato.

4. La legge regionale 21 settembre 2011, n. 19 (Provvidenze per lo sviluppo del turismo golfistico), e successive modifiche ed integrazioni, è abrogata.

5. Le disposizioni che prevedono il rilascio del parere regionale previsto dall'articolo 4 del decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U, per la realizzazione di edifici in agro "con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie)" sono abrogate.

#### Art. 32

##### Disposizioni finali ed entrata in vigore

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

2. Entro sessanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge il presidente della Regione provvede ai soli fini conoscitivi, su proposta dell'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, alla pubblicazione nel BURAS di un testo coordinato delle leggi regionali modificate.

**TESTO DEL PROPONENTE**

## Capo I

## Disposizioni generali

## Art. 1

## Finalità

1. La Regione autonoma della Sardegna promuove la riqualificazione e il miglioramento della qualità architettonica, della qualità abitativa e dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente, la limitazione del consumo del suolo, la riqualificazione dei contesti paesaggistici e ambientali compromessi.

2. La presente legge contiene, altresì, disposizioni di semplificazione delle procedure in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica e di riordino normativo.

## Capo II

## Norme per il miglioramento del patrimonio esistente

## Art. 2

## Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente

1. È consentito, nel rispetto delle condizioni previste dal presente capo, l'incremento volumetrico degli edifici esistenti nelle zone urbanistiche omogenee A, B, nonché nelle zone C, D, e G già oggetto, ove prevista, di pianificazione attuativa approvata e, se di iniziativa privata, convenzionata.

2. Nella zona urbanistica A, l'incremento volumetrico di cui al comma 1 può essere realizzato esclusivamente per garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili, nella misura

massima per ciascuna unità immobiliare di 120 metri cubi.

3. Nelle zone urbanistiche B e C l'incremento volumetrico di cui al comma 1 può essere realizzato, per ciascuna unità immobiliare, nella misura massima:

- a) del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 90 metri cubi;
- b) del 30 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 120 metri cubi, nel caso in cui l'intervento sia esteso all'intera unità immobiliare oggetto di intervento e si dimostri che l'unità immobiliare rientra nei parametri di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modifiche e integrazioni;
- c) qualora si tratti di prima abitazione del proprietario e purché la superficie dell'immobile, prima della realizzazione dell'intervento, non superi quella indicata dall'articolo 16, comma 3, della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), la misura massima, per le ipotesi di cui alle lettere a) e b), è rispettivamente del 25 per cento e del 35 per cento, fermi i limiti volumetrici di 90 e 120 metri cubi;
- d) di 120 metri cubi, esclusivamente per garantire la massima fruibilità degli spazi destinati ad abitazione principale dei disabili. Tale incremento non è cumulabile con gli incrementi previsti dalle precedenti lettere a), b) e c).

4. Nella zona urbanistica A, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel piano particolareggiato adeguato al Piano paesaggistico regionale, e nelle zone urbanistiche B e C è, inoltre, consentito il recupero volumetrico a solo scopo abitativo dei sottotetti esistenti, ossia dei volumi compresi tra l'estradosso della chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto.

Gli interventi sono ammessi unicamente per i sottotetti che presentino un'altezza di gronda non inferiore a metri 1,20 e una pendenza minima del 10 per cento. A tal fine sono ammesse modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, per assicurare il raggiungimento di una altezza media ponderale di 2,70 metri per gli spazi a uso abitativo, ridotta a 2,40 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare le altezze precedenti sono pari, rispettivamente, a 2,55 metri e a 2,25 metri.

5. Nella zona urbanistica D con destinazione industriale o artigianale l'incremento volumetrico di cui al comma 1 può essere realizzato esclusivamente se strettamente connesso alle predette attività, con esclusione di qualunque destinazione abitativa, residenziale o commerciale, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 25 per cento del volume urbanistico esistente.

6. Nella zona urbanistica D, con destinazione commerciale, e nella zona urbanistica G l'incremento volumetrico di cui al comma 1 può essere realizzato, con esclusione di qualunque destinazione abitativa e residenziale, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 20 per cento del volume urbanistico esistente, fino a un massimo di 400 metri cubi.

7. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale del 20 dicembre 1983 n. 2266/U (Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei comuni della Sardegna) o dagli strumenti urbanistici comunali, qualora più restrittive. I volumi oggetto di condono edilizio non sono computati ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare l'incremento volumetrico; sono, invece, computati ai fini della quantificazione dell'incremento assentibile fino al concorrere della percentuale massima di incremento.

8. L'incremento volumetrico deve inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici dell'edificio esistente, perseguire la riqualificazione dell'edificio in funzione della tipologia edilizia e del contesto, garantire una compiuta soluzione architettonica della facciata, anche mediante l'arretramento dai fili delle facciate prospicienti spazi pubblici.

9. L'incremento volumetrico:

- a) è consentito mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- b) può comportare il superamento dei limiti di altezza dei fabbricati e di superficie coperta previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico/edilizie comunali e regionali;
- c) può comportare il superamento dei limiti di distanza da fabbricati, da pareti finestrate e dai confini previsti nelle vigenti disposizioni urbanistico/edilizie comunali e regionali, fino ai limiti previsti dal Codice civile, limitatamente ai casi in cui l'incremento volumetrico sia utilizzato per la chiusura di balconi, terrazze a livello e vuoti esistenti e per il completamento in altezza dell'ingombro planimetrico dell'edificio al fine di conservare l'allineamento con i corpi di fabbrica esistenti sottostanti, legittimamente realizzati;
- d) non può comportare la realizzazione di corpi di fabbrica separati dall'edificio principale;
- e) nei casi disciplinati dal presente articolo, comma 3 lettere a), b), c) e comma 4, non può essere utilizzato per generare nuove unità immobiliari e non può essere alienato separatamente dall'unità immobiliare che lo ha generato. Il vincolo di non alienazione ha durata decennale e deve essere trascritto nei registri immobiliari. Il divieto non opera se la più piccola delle unità immobiliari che deriva dal frazionamento ha una superficie netta superiore a 70 metri quadri;
- f) nei casi disciplinati dal presente articolo, comma 2 e comma 3, lettera d), sulle nuove volumetrie è istituito un vincolo quinquennale di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non

- locazione a soggetti non disabili, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- g) è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 20 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del Consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del Consiglio comunale;
- h) per le ipotesi di cui al comma 4, i valori massimi raggiungibili di altezza interna sono fissati rispettivamente in 3,60 metri per l'altezza al colmo e in 1,80 metri per l'altezza alla gronda.
- b) sono consentiti mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali;
- c) non sono computati nel dimensionamento di cui 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) e successive modifiche e integrazioni;
- d) devono svilupparsi oltre la fascia delimitata dalla linea di battigia marina e dalla linea, a essa parallela, passante per lo spigolo del corpo di fabbrica appartenente alla struttura turistico-ricettiva oggetto di intervento più vicino alla linea di battigia marina;
- e) devono, ove possibile, svilupparsi nella porzione del lotto più distante dalla linea di battigia marina e oltre i 300 metri dalla linea di battigia marina.

### Art. 3

#### Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive

1. Ai fini della riqualificazione e dell'accrescimento delle potenzialità delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive ricadenti nelle zone urbanistiche omogenee B, C, F e G, anche qualora localizzate nei 300 metri dalla linea di battigia marina, completate alla data del 31 dicembre 2013, possono essere autorizzati interventi di ristrutturazione e rinnovamento comportanti incrementi volumetrici, anche mediante la realizzazione di corpi di fabbrica separati, senza aumento del numero di posti letto.

#### 2. Gli incrementi volumetrici:

- a) sono ammessi nella percentuale massima del 25 per cento dei volumi legittimamente esistenti;

3. L'istanza deve essere accompagnata da un piano d'impresa, asseverato da professionista abilitato, nel quale si dia dimostrazione della funzionalità dell'incremento alla destagionalizzazione dei flussi turistici o all'accrescimento delle potenzialità turistiche e attrattive delle strutture ricettive, con riferimento alla crescita dei flussi turistici, al tasso medio di permanenza del turista o all'incremento della spesa pro-capite in attività di fruizione delle attrattive del territorio.

4. Possono usufruire degli incrementi volumetrici previsti nel comma 1 anche le strutture turistico-ricettive che abbiano già usufruito degli incrementi previsti dall'articolo 10 bis della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale) e successive modifiche e integrazioni, fino al concorrere del 25 per cento del volume originario non oggetto di ampliamento in deroga.

5. Gli incrementi volumetrici previsti nel comma 1 non sono cumulabili con gli ulteriori incrementi di cui al presente capo.

## Art. 4

## Interventi per il riuso dei sottotetti

1. Al fine di contenere l'ulteriore consumo del suolo, è consentito, nelle zone urbanistiche omogenee A, B e C, il riuso a solo scopo abitativo dei sottotetti esistenti, ossia dei volumi compresi tra l'estradosso della chiusura orizzontale superiore, anche non calpestabile, dell'ultimo livello e l'intradosso delle falde della copertura a tetto, localizzati all'interno della sagoma dell'edificio regolarmente approvata con titolo abilitativo, ove prescritto.

2. Il riuso dei sottotetti è consentito purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di agibilità previste dai regolamenti vigenti, e, relativamente alle altezze, sia assicurata per ogni singolo vano di ogni unità immobiliare un'altezza media ponderale uguale o maggiore a 2,40 metri per gli spazi a uso abitativo, ridotta a 2,20 metri per spazi accessori e servizi; per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare è consentita rispettivamente la riduzione a 2,20 metri per spazi a uso abitazione e a 2,00 metri per accessori e servizi. È consentita l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

3. Il volume derivante dal riuso dei sottotetti è considerato a tutti gli effetti volume urbanistico ed è ammesso anche mediante il superamento degli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali.

## Art.5

## Condizioni di ammissibilità degli interventi

1. Gli interventi di cui al capo II non sono ammessi:

- a) negli edifici privi di titolo abilitativo, ove prescritto;
- b) negli edifici completati successivamente alla data del 31 dicembre 2013; a tale data gli edifici devono risultare completati

nell'ingombro volumetrico con la realizzazione delle murature perimetrali e della copertura;

- c) negli edifici esistenti ma non compatibili con la destinazione di zona urbanistica di cui al decreto assessoriale n. 2266/U del 1983;
- d) negli edifici di interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico vincolati 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 e integrazioni;
- e) negli edifici collocati in aree dichiarate, ai sensi del vigente Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI), di pericolosità idraulica elevata o molto elevata (I-I3 - HI4) e di pericolosità da frana elevata o molto elevata (Hg3 - Hg4), fatta eccezione per la tipologia di interventi specificamente prevista, in tali aree, dalle norme tecniche di attuazione del PAI;
- f) negli edifici ricompresi nelle zone urbanistiche omogenee diverse dalla A e ricadenti nei centri di antica e prima formazione, a eccezione di quelli che siano stati riconosciuti, con deliberazione del Consiglio comunale, in contrasto con i caratteri architettonici e tipologici del contesto e purché la proposta progettuale sia orientata alla armonizzazione dell'edificio con il tessuto circostante; la deliberazione deve riguardare l'intero centro di antica e prima formazione, esplicitare i criteri seguiti nell'analisi ed essere adottata in data anteriore a qualsiasi intervento richiesto ai sensi degli articoli precedenti;
- g) negli edifici e in specifici ambiti territoriali, di particolare qualità storica, architettonica o urbanistica per i quali il Consiglio comunale, con propria deliberazione, abbia limitato o escluso l'applicazione delle disposizioni di cui al capo II;
- h) negli edifici che hanno già usufruito degli incrementi volumetrici previsti dalla legge regionale 23 ottobre 2009, n. 4 (Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e

programmi di valenza strategica per lo sviluppo) e successive modifiche e integrazioni o nei volumi realizzati usufruendo delle disposizioni contenute nell'acta citata legge; è tuttavia consentito l'utilizzo delle premialità volumetriche fino al raggiungimento delle percentuali massime e soglie previste al capo II.

#### Art. 6

##### Procedure

1. Gli interventi previsti negli articoli 2 e 4 sono realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), a eccezione di quelli di cui all'articolo 2, comma 4, e all'articolo 3, per i quali deve essere ottenuto il permesso di costruire.

2. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento della autorizzazione paesaggistica o, qualora quest'ultima non sia prescritta, del parere positivo in merito al rispetto delle condizioni di cui all'articolo 2, comma 8. Il parere, obbligatorio e vincolante, di cui al presente comma è espresso da uffici in possesso di adeguate competenze in materia architettonica, dell'amministrazione comunale, o di forme associative e di cooperazione di enti locali, nel termine di quarantacinque giorni dalla presentazione dell'istanza, decorsi i quali il parere si intende acquisito.

3. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'ente delegato ai sensi della 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 D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348) e successive modifiche e integrazioni.

4. La SCIA o l'istanza volta all'ottenimento del permesso di costruire possono essere presentate anche contestualmente alle eventuali istanze di accertamento di conformità e/o di compatibilità paesaggistica dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.

5. Nei casi disciplinati, dall'articolo 2, comma 3, lettera b), la presenza dei requisiti necessari al rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche e integrazioni è dichiarata nella documentazione allegata alla SCIA o alla istanza volta all'ottenimento del permesso di costruire e successivamente attestata dal direttore dei lavori che, in allegato alla comunicazione di fine lavori, produce tutte le certificazioni di conformità e di regolare esecuzione delle opere con idonea documentazione tecnica e fotografica, nonché la certificazione energetica.

6. Nei casi disciplinati, dall'articolo 2, comma 2 e comma 3, lettera d), la SCIA deve essere corredata di;

- a) certificazione medica rilasciata dalla competente azienda sanitaria, attestante la situazione di handicap grave non emendabile ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992 n. 104 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate) e successive modifiche e integrazioni, della persona ivi residente;
- b) progetto del nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.

7. Nei casi disciplinati dall'articolo 3, il permesso di costruire deve essere, inoltre, preceduto da una positiva valutazione della compatibilità urbanistica e paesaggistica degli interventi proposti con il contesto circostante, effettuata di concerto tra proponente, amministrazione comunale e amministrazione regionale.

#### Art. 7

##### Disposizioni comuni

1. Gli incrementi volumetrici previsti dall'articolo 2 possono essere oggetto, successivamente alla loro realizzazione, di cambio di destinazione d'uso in conformità a quanto già previsto dagli strumenti urbanistici comunali.

2. La distanza dalla linea di battigia marina si misura dal punto più esterno del perimetro dell'edificio al punto della linea di battigia marina più prossimo all'edificio. La linea di battigia marina è quella rappresentata nella specifica cartografia pubblicata nel sito web istituzionale della Regione.

3. Nelle isole minori i limiti previsti di 300 metri e 2.000 metri di distanza dalla linea di battigia marina sono ridotti rispettivamente a 150 metri e a 1.000 metri.

4. L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa; gli eventuali spazi di altezza inferiore a 1.50 metri devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e può esserne consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

5. Gli interventi sono soggetti agli oneri concessori come determinati in via ordinaria dall'amministrazione comunale. Gli oneri concessori sono ridotti del 40 per cento se relativi a prima abitazione. Una percentuale del 30 per cento degli oneri concessori dovuti sono vincolati alla realizzazione di significative opere di compensazione ecologico-paesaggistica da effettuarsi a cura e spese dell'amministrazione comunale. Entro il termine di sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge le amministrazioni comunali con apposita deliberazione di Consiglio comunale possono prevedere una riduzione ovvero una maggiorazione degli oneri concessori previsti nel presente articolo.

6. Il termine ordinario per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato di ulteriori due anni a seguito di comunicazione dell'interessato e previo versamento della sanzione pecuniaria pari al 50 per cento degli oneri concessori complessivi dovuti.

7. Decorsi i termini per il completamento dei lavori le opere realizzate sono demolite a cura dell'amministrazione comunale e in danno all'interessato.

8. Le amministrazioni comunali, ai fini del monitoraggio degli interventi di cui al presente capo e delle conseguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, sono tenute obbligatoriamente a pubblicare in apposita sezione del proprio sito web istituzionale le relative informazioni, consistenti, per ciascun tipo di intervento, nel volume originario, di incremento autorizzato, la localizzazione e se si tratta di prima casa di abitazione. Nel sito web istituzionale devono, inoltre, essere pubblicate le modalità di utilizzo delle risorse di cui al comma 5, terzo periodo. La mancata o incompleta pubblicazione delle informazioni comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni) e successive modifiche e integrazioni.

### Capo III

#### Disposizioni urbanistiche per il trasferimento e il rinnovamento del patrimonio edilizio

#### Art. 8

#### Interventi di trasferimento volumetrico per la riqualificazione ambientale e paesaggistica

1. La Regione promuove il trasferimento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione e ricostruzione, con differente localizzazione, degli edifici ricadenti in aree di particolare valore paesaggistico, in aree dichiarate a elevata o molto elevata pericolosità idraulica o idrogeologica, in prossimità di emergenze ambientali, architettoniche, archeologiche o storico-artistiche, all'interno di aree di rispetto inedificabili al fine di conseguire la riqualificazione del contesto e la messa in sicurezza del territorio.

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, è consentita la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 40 per cento.

3. L'amministrazione comunale in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante, anche su proposta del privato interessato, individua gli edifici che si trovano nelle condizioni previste dal comma 1, determina il credito volumetrico di cui al comma 2 e individua, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle disposizioni regionali, una idonea localizzazione per il trasferimento dei volumi al di fuori delle aree di cui al comma 1 e, comunque oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, ridotta a 150 metri per le isole minori.

4. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge, nonché nei casi di edifici successivamente legittimati a seguito di positiva conclusione del procedimento di condono o di accertamento di conformità e, ove necessario, dell'accertamento di compatibilità paesaggistica.

5. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dagli strumenti urbanistici comunali qualora più restrittivi. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3,00 metri per ogni livello fuori terra esistente.

6. L'intervento deve necessariamente prevedere l'integrale demolizione degli edifici esistenti nell'area originaria, la sistemazione dell'area a cura e spese del privato, la cessione dell'area originaria all'amministrazione comunale per destinarla a finalità pubbliche.

7. Il nuovo edificio deve essere realizzato nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) essere dotato di impianto ascensore, nel caso di costruzione di un nuovo edificio plurimmobiliare con almeno 2 livelli fuori terra;
- b) prevedere una riduzione pari almeno al 10 per cento di tutti gli indici prestazionali previsti in applicazione del decreto legi-

slativo n. 192 del 2005 e successive modifiche e integrazioni;

- c) prevedere sistemi per il riutilizzo completo delle acque reflue (nere e grigie).

8. Per il conseguimento delle finalità di cui al presente articolo, il comune può motivatamente concedere la riduzione degli oneri concessori e delle imposte comunali per un periodo determinato di tempo.

#### Art. 9

##### Rinnovo del patrimonio edilizio con interventi di demolizione e ricostruzione

1. La Regione promuove il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di demolizione, integrale o parziale, con ricostruzione degli edifici esistenti che necessitino di essere adeguati in relazione ai requisiti qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici, di sicurezza strutturale e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. Per il conseguimento delle finalità di cui al comma 1, è consentita la concessione di un credito volumetrico massimo pari al volume dell'edificio demolito maggiorato del 30 per cento, da determinarsi con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

3. Ove l'intervento preveda la ricostruzione nel medesimo lotto, con la stessa deliberazione di cui al comma 2, il Consiglio comunale stabilisce i parametri dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni, con eventuale superamento, salvo che nelle zone urbanistiche omogenee E e H, dei soli indici volumetrici previsti dalle vigenti disposizioni comunali e regionali.

4. Ove l'intervento preveda la ricostruzione in diverso lotto, il Consiglio comunale, con proprie deliberazioni, procede alla variazione degli strumenti urbanistici, individua l'area di trasferimento delle volumetrie e stabilisce i parametri dell'intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni. L'area di trasferimento

delle volumetrie non può essere individuata nella zona urbanistica H.

5. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici legittimamente realizzati entro la data di entrata in vigore della presente legge e solo in caso di diversa localizzazione dei volumi anche a quelli non conformi alla destinazione di zona urbanistica.

6. Ai fini della determinazione del volume urbanistico cui parametrare il credito volumetrico si applicano le disposizioni previste dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dagli strumenti urbanistici comunali qualora più restrittive. Nel caso di demolizione di edifici con altezze funzionali a originari cicli produttivi e ricostruzione con mutamento di destinazione d'uso, la determinazione del volume è effettuata ragguagliando l'altezza al valore di 3,00 metri per ogni livello fuori terra esistente.

7. In caso di integrale demolizione degli edifici esistenti e diversa localizzazione dei volumi, il soggetto interessato deve garantire a propria cura e spese, la sistemazione dell'area originaria.

8. L'assegnazione del credito volumetrico determina l'obbligo di realizzare il nuovo edificio nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) essere dotato di impianto ascensore, nel caso di costruzione di un nuovo edificio plurimmobiliare con almeno 2 livelli fuori terra;
- b) prevedere una riduzione pari almeno al 10 per cento di tutti gli indici prestazionali previsti in applicazione del decreto legislativo n. 192 del 2005 e successive modifiche e integrazioni;
- c) prevedere sistemi per il riutilizzo completo delle acque reflue (nere e grigie).

9. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano agli edifici ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, con esclusione di quelli ubicati nelle zone omogenee A, B, C e D, nonché nelle zone G contermini all'abitato, e agli edifici ricadenti nelle aree di cui all'articolo 8, comma 1. Sono consentiti:

- a) la demolizione degli edifici esistenti ricadenti nelle zone E, F, G non contermini all'abitato, H ricompresi nella fascia dei 300 metri dalla linea di battigia marina, a condizione che la ricostruzione comporti la realizzazione di un volume inferiore di almeno il 15 per cento rispetto a quello esistente e un minore impatto paesaggistico;
- b) la demolizione, degli edifici esistenti ricadenti nelle aree di cui all'articolo 8, comma 1, a condizione che la ricostruzione sia ammessa dalle specifiche disposizioni vincolistiche, non comporti alcun incremento volumetrico e determini un minore impatto paesaggistico.

#### Capo IV

Norme di semplificazione  
e riordino in materia urbanistico edilizia

#### Art. 10

Modifiche all'articolo 3  
della legge regionale n. 23 del 1985  
in materia di permessi di costruire

1. Nella 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, all'articolo 3 e seguenti la parola "concessione" e le parole "concessione edilizia" sono sostituite dalle parole "permesso di costruire".

#### Art. 11

Modifiche all'articolo 6  
della legge regionale n. 23 del 1985  
in materia di sanzioni

1. L'articolo 6 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 6 (Sanzioni per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori, la rimozione o la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

2. Entro quindici giorni dalla notifica della sospensione il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere. Nell'ipotesi di accertata prosecuzione dei lavori in violazione della sospensione, è disposta la demolizione immediata delle opere abusive.

3. Entro il termine di quarantacinque giorni dalla sospensione sono adottati e notificati i provvedimenti di cui ai successivi commi.

4. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla rimozione o alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

5. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire nel termine di cui al comma 4, da notificarsi all'interessato e trasmettere all'autorità giudiziaria competente per territorio e all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e, previa redazione dello stato di consistenza, per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

6. L'opera acquisita è rimossa o demolita e i luoghi sono ripristinati, nel termine di sei mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 3, con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, entro lo stesso termine, con deliberazione consiliare

non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

7. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

8. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 6 senza che il comune abbia adempiuto, la Regione, previa diffida con assegnazione dell'ulteriore termine di trenta giorni, attiva le procedure per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione. I poteri sostitutivi sono esercitati nel successivo termine di trenta giorni.

9. Nell'ipotesi di esercizio del potere sostitutivo, di cui al comma 8, la Regione si rivale nei confronti del comune, per il recupero delle somme anticipate ai fini dell'esecuzione dell'intervento."

## Art. 12

### Modifiche all'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985, in materia di tolleranza edilizia

1. Dopo l'articolo 7 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni, è aggiunto il seguente:

"Art. 7 bis (Tolleranze edilizie)

1. Sono considerate tolleranze edilizie, con conseguente inapplicabilità delle disposizioni in materia di parziale difformità, le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali."

## Art. 13

Modifiche all'articolo 10  
della legge regionale n. 23 del 1985

1. Nel comma 1 dell'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni, le parole "dalla lett. d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457" sono sostituite dalle parole "lettera d) del comma 1 dell'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".

## Art. 14

Modifiche all'articolo 10  
della legge regionale n. 23 del 1985,  
in materia di SCIA

1. Dopo l'articolo 10 della legge regionale n. 23 del 1985 è aggiunto il seguente:

"Art. 10 bis (Opere soggette a segnalazione certificata di inizio attività - SCIA)

1. Sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cam-

bino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;

- h) opere di demolizione;
- i) opere oggettivamente precarie, tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità, dirette a soddisfare obiettive esigenze di carattere non ordinario e temporalmente definite;
- j) serre mobili stagionali provviste di strutture in muratura e serre fisse, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. La SCIA deve essere accompagnata dalla documentazione prevista dai regolamenti edilizi comunali e da una specifica relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri che le opere da realizzare sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, e attesti il rispetto delle leggi di settore con particolare riferimento, laddove applicabili, alle norme di sicurezza statica, antisismica, antincendio, igienico/sanitarie, sicurezza stradale, barriere architettoniche.

3. L'avvio dei lavori è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio da acquisire, ove, costituito, per il tramite dello Sportello unico per l'edilizia.

4. Nei casi di cui alle lettere a), b), e), g), h), i) e j) di cui al precedente comma 1, i lavori devono essere eseguiti sotto la supervisione del Direttore dei lavori, che entro trenta giorni dalla conclusione degli stessi deve presentare apposita dichiarazione di fine lavori, attestante il rispetto di tutte le norme e delle previsioni della relazione di asseverazione. Il mancato invio della dichiarazione di fine lavori comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa stabilita dall'amministrazione comunale da euro 250 a euro 500."

## Art. 15

Modifiche all'articolo 11  
della legge regionale n. 23 del 1985  
(Mutamenti di destinazione d'uso)

1. L'articolo 11 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni è sostituito dal seguente:

"Art. 11 (Mutamenti di destinazione d'uso)

1. Sono individuate le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza;
- b) turistico-ricettiva;
- c) artigianale e industriale;
- d) direzionale, commerciale e socio sanitario;
- e) agricolo-zootecnica, con esclusione del residenziale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Costituisce mutamento rilevante, ai fini urbanistici della destinazione d'uso, ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare a una diversa categoria funzionale tra quelle indicate al comma 1.

4. Il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

5. Il mutamento di destinazione d'uso da una categoria funzionale all'altra è regolamentata dallo strumento urbanistico generale comunale.

6. Il mutamento di destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 o dalle norme dello strumento urbanistico comunale, è consentito solo ove l'interessato, anche mediante la cessione di ulteriori aree, integri la quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

7. Il mutamento di destinazione d'uso con opere esterne e quello rilevante a fini urbanistici, di cui ai commi 3 e 5, è soggetto a permesso di

costruire. Nelle restanti ipotesi il mutamento di destinazione d'uso è soggetto a SCIA.

8. Sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso di edifici non compatibili con la destinazione di zona che, per le loro particolari caratteristiche e in ragione di interessi meritevoli di tutela, siano, con delibera del Consiglio comunale, motivatamente giudicati compatibili con la zona urbanistica omogenea in cui si trova l'edificio interessato. Tale mutamento della destinazione d'uso è assoggettato a permesso di costruire e subordinato alla corresponsione degli oneri di concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura tripla."

## Art. 16

Modifiche all'articolo 12  
della legge regionale n. 23 del 1985  
(Sanzioni per mancata SCIA)

1. Il comma 3 dell'articolo 12 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni è sostituito dal seguente:

"3. La mancata SCIA comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto, l'applicazione di una pena pecuniaria che, nei casi di SCIA onerosa, corrisponde al medesimo contributo e comunque non può essere inferiore a 500 euro. Nelle ipotesi di SCIA gratuita si applica una sanzione da euro 500 a euro 2.000. L'assenza di permesso di costruire determina l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 6."

## Art. 17

Suppressione dell'articolo 13  
della legge regionale n. 23 del 1985

1. L'articolo 13 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni è soppresso.

## Art. 18

Modifiche all'articolo 14  
della legge regionale n. 23 del 1985  
(Opere eseguite in assenza di SCIA)

1. L'articolo 14 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni è sostituito dal seguente:

"Art. 14 (Opere eseguite in assenza di SCIA)

1. L'esecuzione di opere in assenza di SCIA o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a 1.000 euro.

2. In caso di esecuzione di opere in assenza di SCIA, nei casi in cui è prescritta e avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa pari a 500 euro, quando la SCIA è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto, nei casi di SCIA onerosa. La SCIA spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 500 euro.

3. Quando le opere sono eseguite senza SCIA su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo può ordinare la rimessione in pristino a cura e spese del responsabile e irroga una sanzione pecuniaria da euro 500 a euro 10.000.

4. Qualora le opere siano eseguite in assenza di SCIA in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale la sanzione non è dovuta.

5. Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'amministrazione comunale, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo nei casi di cui al comma 3.

6. Nel caso in cui le opere eseguite senza SCIA contrastino con prevalenti interessi pubblici, il comune ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.

7. L'accertamento del valore di cui al comma 1 è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 dell'articolo 7."

## Art. 19

Soppressione dell'articolo 14 bis  
della legge regionale n. 23 del 1985

1. L'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni è soppresso.

## Art. 20

Modifiche all'articolo 15  
della legge regionale n. 23 del 1985  
(Interventi di edilizia libera)

1. L'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni è sostituito dal seguente:

"Art. 15 (Interventi di edilizia libera)

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche e integrazioni, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, a esclusione di attività di ricerca

- di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- 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;
  - e) serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione dell'avvio dei lavori, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:
- a) opere oggettivamente precarie dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee tali da poter essere immediatamente rimosse alla cessazione della necessità e, comunque, entro un termine di utilizzazione non superiore a novanta giorni;
  - b) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
  - c) elementi di arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti, compreso il posizionamento di tende, semplici recinzioni e barbecue di minime dimensioni;
  - d) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
  - e) vasche di approvvigionamento idrico e i pozzi.
3. L'avvio dei lavori per l'esecuzione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 è condizionato all'ottenimento di tutti gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio, da acquisire, ove costituito, per il tramite dello sportello unico per l'edilizia.
4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), entro dieci giorni dallo scadere della durata del tempo di permanenza delle opere temporanee, l'interessato, anche per via telematica, informa l'amministrazione comunale dell'avvenuta rimozione delle opere.
5. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 2 comporta l'applicazione di una

sanzione amministrativa stabilita dall'amministrazione comunale da euro 50 a euro 250.

6. Il mancato invio della comunicazione di cui al comma 4 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa stabilita dall'amministrazione comunale da euro 250 a euro 500."

#### Art. 21

#### Integrazioni all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 (Sportello unico dell'edilizia)

1. Dopo l'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 è aggiunto il seguente:

"Art. 15 bis (Sportello unico per l'edilizia)

1. Le amministrazioni comunali, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvedono, anche in forma associata, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine a ogni intervento edilizio, salva la competenza dello sportello unico per le attività produttive SUAP definita dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione - legge finanziaria 2008) e successive modifiche e integrazioni.

2. Lo sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti l'intervento edilizio, che fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le pubbliche amministrazioni, comunque coinvolte, acquisendo presso le amministrazioni competenti, anche mediante conferenza di servizi, gli atti di assenso, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità.

3. Le comunicazioni al richiedente sono trasmesse esclusivamente dallo sportello unico per l'edilizia. Lo sportello provvede alla trasmissione delle comunicazioni agli altri uffici comunali e alle altre amministrazioni pubbliche, interessati al procedimento. Gli altri uffici comunali e le altre amministrazioni pubbliche

non possono trasmettere al richiedente atti autorizzatori, nulla osta, pareri o atti di consenso, anche a contenuto negativo, comunque denominati e sono tenuti a trasmettere immediatamente allo sportello unico per l'edilizia le denunce, le domande, le segnalazioni, gli atti e la documentazione a esse eventualmente presentati, dandone comunicazione al richiedente.

4. Tale ufficio provvede, in particolare:

- a) alla ricezione delle domande per il rilascio di permessi di costruire, della SCIA e di ogni altro atto di assenso, comunque denominato, in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti degli articoli 23, 33 e 39 del decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni;
- b) alla ricezione, ove dovute, delle comunicazioni di avvio lavori nell'ipotesi di interventi di edilizia libera;
- c) all'acquisizione direttamente o tramite conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche e integrazioni degli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio;
- d) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo, comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;
- e) alla tempestiva comunicazione all'interessato dell'intervenuta acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, necessari all'avvio dei lavori in caso di SCIA e per gli interventi di edilizia libera;
- f) all'adozione del provvedimento finale a seguito della conclusione dei lavori della conferenza di servizi;
- g) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministra-

zioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza;

- h) a fornire informazioni, anche mediante predisposizione di un archivio informatico, sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure inerenti l'esecuzione di interventi edilizi e sullo stato dei procedimenti;
- i) all'adozione dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi delle vigenti disposizioni.

5. I tempi dei singoli procedimenti sono, comunque, disciplinati dalle disposizioni vigenti.

6. Lo sportello unico per l'edilizia accetta le domande, le segnalazioni, le comunicazioni e i relativi elaborati tecnici o allegati presentati dal richiedente con modalità telematica e provvede alla trasmissione telematica della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento, le quali adottano modalità telematiche di ricevimento e di trasmissione in conformità alle modalità tecniche individuate ai sensi dell'articolo 34 quinquies del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione), convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80 (Misure urgenti in materia di organizzazione e funzionamento della pubblica amministrazione). Tali modalità assicurano l'interoperabilità con le regole tecniche definite dal regolamento ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria).

7. La Regione adotta le soluzioni tecniche necessarie ai fini del soddisfacimento dei requisiti di cui al precedente comma, e si dota di una piattaforma unica telematica per l'interscambio dei documenti e per gli ulteriori adempimenti

previsti dal presente articolo, alla quale i soggetti di cui al comma 1 sono tenuti ad aderire.

8. In sede di monitoraggio dello stato di attuazione dello Sportello unico per l'edilizia, la Regione segnala agli organi di controllo le amministrazioni comunali non aderenti alla piattaforma unica telematica che utilizzino risorse finanziarie proprie per lo svolgimento delle funzioni di cui al presente articolo.

9. Sino alla costituzione dello Sportello unico per l'edilizia le relative funzioni sono esercitate dal competente ufficio tecnico.".

#### Art. 22

##### Integrazioni all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 (Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abitativi)

1. Dopo l'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni è aggiunto il seguente:

"Art. 15 bis (Procedura di rilascio, efficacia e durata dei titoli abilitativi)

1. Per quanto non disposto dalla presente legge, relativamente alle procedure, all'efficacia e alla durata dei titoli abilitativi, si applicano le disposizioni contenute nella legislazione statale e regionale vigente.

2. In caso di mancato rispetto dei termini per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può avanzare istanza alla Direzione generale competente in materia urbanistica per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi quindici giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei dieci giorni successivi, nomina un commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di permesso di costruire, entro trenta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico.

3. Ai titoli abilitativi si applica quanto previsto dall'articolo 30, comma 3, del decreto-legge 21 giugno 2013 n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia), convertito in legge 9 agosto 2013, n. 98 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, recante disposizioni urgenti per il

rilancio dell'economia) e successive modifiche e integrazioni.".

#### Art. 23

##### Integrazioni all'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 (Parcheggi privati)

1. Dopo l'articolo 15 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni è aggiunto il seguente:

"Art. 15 bis (Parcheggi privati)

1. Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni, nelle modifiche di destinazione d'uso e nei frazionamenti di unità immobiliari, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare e, per l'ipotesi di frazionamento, uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare ulteriore rispetto all'originaria.

2. Ai fini della determinazione delle superfici per parcheggi privati si computano anche gli spazi necessari alla manovra del veicolo.

3. Lo stallo di sosta deve avere dimensioni minime di 2,50 metri per 5,00 metri.

4. Le prescrizioni di cui al comma 1 non si applicano agli immobili esistenti ubicati in zona urbanistica omogenea A.

5. Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dal comma 1, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del Consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del Consiglio comunale.".

## Art. 24

Modifiche all'articolo 20  
della legge regionale n. 23 del 1985  
(Vigilanza e controllo)

1. L'articolo 20 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni è sostituito dal seguente:

"Art. 20 (Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia)

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e provvede all'accertamento delle violazioni riscontrate.

2. La funzione, di vigilanza è, inoltre, esercitata nei casi di segnalazione effettuata dagli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria ai sensi delle vigenti disposizioni statali.

3. L'accertamento di cui al comma 1 può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il servizio competente in materia di vigilanza edilizia, in collaborazione con le amministrazioni comunali.

4. Il verbale di accertamento è inviato con immediatezza all'amministrazione comunale interessata, all'autorità giudiziaria competente per territorio, e all'Assessorato regionale degli enti locali, finanze e urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza e indica il proprietario dell'immobile, l'esecutore dei lavori, il progettista e il direttore dei lavori.

5. Gli organi preposti alla vigilanza e all'accertamento segnalano i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali e trasmettono i dati relativi alle imprese esecutrici all'Assessorato regionale dei lavori pubblici, per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di rispettiva competenza.

6. Il comune pubblica mensilmente nell'albo pretorio i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente ed effettua le tra-

smissioni previste dalle vigenti disposizioni statali."

## Art. 25

Modifiche all'articolo 28  
della legge regionale n. 23 del 1985

1. Nella lettera d) del comma 1 dell'articolo 28 della legge regionale n. 23 del 1985 e successive modifiche e integrazioni, dopo le parole "Amministrazione competente", sono aggiunte le parole ", ivi inclusa la soprintendenza competente,".

## Art. 26

Modifiche all'articolo 8  
della legge regionale n. 45 del 1989  
(Direttive per le zone agricole)

1. Il comma 2 dell'articolo 8 della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche e integrazioni è sostituito dai seguenti:

"2. Fino all'adeguamento dei PUC al PPR degli ambiti costieri, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, nelle zone omogenee urbanistiche e si applicano, qualora più restrittive rispetto agli strumenti urbanistici comunali, le disposizioni del decreto del Presidente della Giunta regionale 3 agosto 1994, n. 228 (Direttive per le zone agricole) con le seguenti ulteriori limitazioni:

- a) unicamente nel caso di istanze presentate da imprenditori e aziende agricole, ai fini della realizzazione degli interventi la superficie minima di intervento può essere raggiunta anche con l'utilizzo di più corpi aziendali separati e il volume realizzabile deve essere calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma restando la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue;
- b) la superficie minima di intervento per gli edifici a uso residenziale è pari a tre ettari,

- fermo restando che le possibilità edificatorie ai fini residenziali sono riconosciute unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola, in presenza di un'effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, e che devono essere privilegiati gli interventi che assicurino recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994.
3. Fino all'approvazione del PPR degli ambiti non costieri e al conseguente adeguamento dei PUC, al fine di consentire un corretto e razionale utilizzo del territorio agricolo che miri a contemperare l'esigenza di salvaguardia delle aree agricole da un improprio sfruttamento, nelle zone omogenee urbanistiche E si applicano, qualora più restrittive rispetto agli strumenti urbanistici comunali, le disposizioni del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994 con le seguenti ulteriori limitazioni:
- a) unicamente nel caso di istanze presentate da imprenditori e aziende agricole, ai fini della realizzazione degli interventi la superficie minima di intervento può essere raggiunta anche con l'utilizzo di più corpi aziendali separati e il volume realizzabile deve essere calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma restando la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue;
- b) la superficie minima di intervento per gli edifici a uso residenziale è pari a due ettari, fermo restando che le possibilità edificatorie ai fini residenziali sono riconosciute unicamente agli imprenditori agricoli e alle aziende svolgenti effettiva e prevalente attività agricola, in presenza di una effettiva e prevalente attività agricola, in presenza di una effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo, e che devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- c) non è consentita la realizzazione dei punti di ristoro di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994.
4. In sede di adeguamento dei PUC al PPR o di recepimento delle disposizioni del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, i comuni definiscono la zonizzazione del territorio agricolo in funzione delle caratteristiche agro-pedologiche e stabiliscono, conseguentemente, i parametri urbanistico/edilizi per ogni sottozona agricola individuata, fermo restando, a eccezione dei centri rurali identificati ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 1994, le seguenti ulteriori limitazioni:
- a) unicamente nel caso di istanze presentate da imprenditori e aziende agricole, ai fini della realizzazione degli interventi la superficie minima di intervento può essere raggiunta anche con l'utilizzo di più corpi aziendali separati e il volume realizzabile deve essere calcolato utilizzando esclusivamente la superficie effettiva del fondo sul quale si edifica, ferma restando la possibilità di utilizzare particelle catastali contigue;
- b) la superficie minima di intervento per gli edifici a uso residenziale negli ambiti costieri è pari a tre ettari e negli ambiti non costieri è pari a un ettaro, fermo restando che le possibilità edificatorie ai fini residenziali sono subordinate all'effettiva connessione funzionale tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo e che devono essere privilegiati gli interventi che assicurino il recupero del patrimonio edilizio esistente.
5. All'istanza finalizzata all'ottenimento del titolo edilizio è allegata una relazione tecnica, agronomica ed economica, asseverata da professionista abilitato, nella quale si dia dimostrazione della concreta, specifica e durevole destinazione dei fabbricati alla conduzione agricola e zootecnica del fondo.
6. Le condizioni oggettive e soggettive che hanno legittimato la realizzazione dell'intervento sono trascritte presso la conservatoria dei registri immobiliari.
7. Il trasferimento degli immobili è ammesso unicamente nel rispetto delle condizioni che

hanno legittimato la realizzazione dell'intervento."

#### Art. 27

Modifiche all'articolo 10 bis  
della legge regionale n. 45 del 1989  
(Tutela delle zone di rilevante  
interesse paesistico-ambientale)

1. All'articolo 10 bis della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche e integrazioni sono introdotte le seguenti modifiche:

- a) al comma 1, lett. c), n. 1, sono soppresse le seguenti parole: "ricompresi tra gli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), n. 1, e pertanto sono".
- b) dopo il comma 2 è aggiunto il seguente: "2 bis. Nella fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia marina è consentita la realizzazione di strutture con finalità ricreative e di soccorso, indipendenti dalla destinazione di zona urbanistica, non vincolate al rispetto degli indici e dei parametri edilizi di zona urbanistica e non soggette al vincolo di conservazione totale di cui al comma 1. Tali strutture, il cui posizionamento nelle spiagge extra-urbane è ammesso nel periodo ricompreso tra i mesi di aprile e ottobre, sono regolamentate per dimensione, tipologia e posizione dal Piano di utilizzo del litorale. Sino all'entrata in vigore del Piano di utilizzo del litorale il posizionamento delle strutture è ammesso per una durata non superiore ai novanta giorni."

#### Art. 28

Modifiche all'articolo 20  
della legge regionale n. 45 del 1989  
(Formazione del PUC)

1. I commi 2 e 3 dell'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche e integrazioni sono sostituiti dai seguenti:

"2. Entro quindici giorni il piano urbanistico comunale è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del comune e pubbli-

cato sul sito web istituzionale del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio on line del comune, nella pagina iniziale del sito web istituzionale e mediante l'affissione di manifesti. Successivamente alle citate pubblicazioni, l'avviso di deposito è altresì pubblicato sul BURAS, anche ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e successive modifiche e integrazioni. 3. Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS, chiunque può prendere visione del piano e presentare proprie osservazioni in forma scritta al piano adottato."

#### Art. 29

Modifiche all'articolo 20  
della legge regionale n. 45 del 1989  
(Disposizioni per i piani generali)

1. Dopo l'articolo 20 della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche e integrazioni, è aggiunto il seguente:

- "Art. 20 bis (Disposizioni per i piani generali)
1. Nelle zone omogenee A, C, D, F e G individuate dagli strumenti urbanistici generali è obbligatoria la predisposizione di un piano attuativo per gli interventi di nuova costruzione.
  2. Il piano attuativo di cui al comma 1 non è necessario:
    - a) nei casi in cui le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti nel comparto interessato siano sufficienti e garantiscano il rispetto di quanto previsto dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983;
    - b) nei casi di opere pubbliche qualora il progetto abbia i contenuti del piano attuativo.
  3. In assenza del piano attuativo di cui al comma 1, negli edifici esistenti sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo.
  4. Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari, di predisporre un piano attuativo possono, previa autorizzazione del comune, predisporre il piano esteso alla intera area.

In tale ipotesi il piano si attua per stralci funzionali convenzionabili separatamente e i relativi oneri di urbanizzazione sono ripartiti tra i diversi proprietari."

#### Art. 30

Modifiche all'articolo 21  
della legge regionale n. 45 del 1989

1. All'articolo 21 della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche e integrazioni sono introdotte le seguenti modifiche:

- a) al comma 1, dopo la lett. d), è aggiunta la seguente:  
"d bis) Piani di utilizzo del litorale."
- b) al comma 2, dopo le parole "a), b), c), e d)" è aggiunta "d bis" e, in fine, sono aggiunti i seguenti commi:

"2 bis. Nel caso in cui, trascorsi centottanta giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il Consiglio comunale non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza alla Direzione generale competente in materia urbanistica per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza la Direzione generale competente in materia urbanistica invita l'Amministrazione comunale a pronunciarsi nei successivi trenta giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente procede, nei dieci giorni successivi, alla nomina un commissario ad acta che provvede a convocare il Consiglio comunale per l'esame del piano e ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi necessari, entro sessanta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico.

2 ter. Nel caso in cui, trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il comune non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza alla Direzione generale competente in materia urbanistica per l'intervento sostitutivo. Entro quindici giorni dal ricevimento dell'istanza il dirigente regionale competente invita il comune a pronunciarsi nei successivi trenta giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, il dirigente regionale competente, nei

dieci giorni successivi, nomina un Commissario ad acta che provvede alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista, entro sessanta giorni dalla data del ricevimento dell'incarico.

2 quater. Alle convenzioni di lottizzazione si applica quanto previsto dal decreto-legge n. 69 del 2013, articolo 30, comma 3, convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98 e successive modifiche e integrazioni."

#### Art. 31

Modifiche all'articolo 22  
della legge regionale n. 45 del 1989  
(Piani attuativi di iniziativa privata  
- Norme particolari)

1. Dopo l'articolo 22 della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche e integrazioni, è aggiunto il seguente:

"Art. 22 bis (Piani attuativi di iniziativa privata - Norme particolari)

1. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano ai piani attuativi di iniziativa privata comunque denominati.

2. Al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo dei soggetti in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 30 dicembre 1985, n. 32 (Fondo per l'edilizia abitativa) o dalla legge regionale 5 marzo 2008, n. 3 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione - legge finanziaria 2008), è consentita la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali tramite la conversione della quota parte di volumetria destinata a servizi strettamente connessi alla residenza di cui all'articolo 4 del decreto assessoriale 20 dicembre 1983 n. 2266/U, fermo l'obbligo di mantenimento di almeno 5 metri cubi per abitante per i predetti servizi e non alienabilità in favore di soggetti privi dei citati requisiti per almeno dieci anni.

3. L'amministrazione comunale in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di una sua variante, anche su proposta del privato interessato, individua le aree e/o i piani attuativi per i quali sono consentite le modifiche di cui al comma 2. Se tali aree interessano

piani attuativi già approvati e/o convenzionati, lo strumento attuativo e la convenzione si considerano automaticamente variati all'atto del rilascio del relativo titolo edilizio.

4. Il trasferimento delle nuove unità immobiliari residenziali, realizzate ai sensi della presente disposizione, deve avvenire in favore dei soggetti in possesso dei requisiti di cui al comma 2, pena nullità dell'atto di trasferimento per contrasto con norma imperativa.

5. La violazione della disposizione di cui al comma 4 determina, inoltre, l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari a 500 euro per ogni metro quadro oggetto di alienazione. Le amministrazioni comunali esercitano il controllo sul rispetto degli obblighi della convenzione, come integrati dalla presente disposizione e, in caso di inadempimento, agiscono ai sensi dell'articolo 2931 del Codice civile e seguenti."

#### Art. 32

##### Modifiche all'articolo 33 della legge regionale n. 45 del 1989 (Commissione regionale per il paesaggio)

1. L'articolo 33 della legge regionale n. 45 del 1989 e successive modifiche e integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 33 (Commissione regionale per il paesaggio)

1. In attuazione dell'articolo 137 del decreto legislativo n. 42 del 2004, è istituita la commissione regionale per il paesaggio, di seguito denominata Commissione, con il compito di formulare e inviare alla Regione le proposte per la dichiarazione di notevole interesse pubblico degli immobili e delle aree di cui all'articolo 136 dello stesso decreto legislativo n. 42 del 2004.

2. La Commissione regionale per il paesaggio è composta dai membri di diritto di cui all'articolo 137, comma 2, del decreto legislativo n. 42 del 2004 e successive modifiche e integrazioni e precisamente:

a) il direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici della Sardegna, o suo delegato;  
b) il soprintendente per i beni architettonici e per il paesaggio competente per territorio, o

suo delegato;

c) il soprintendente per i beni archeologici competente per territorio, o suo delegato;

d) il direttore generale della Pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia della Regione o suo delegato;

e) il direttore del Servizio della tutela paesaggistica competente per territorio, o suo delegato;

f) nei casi in cui la proposta riguardi filari, alberate e alberi monumentali, la commissione è integrata dal comandante del Corpo forestale e di vigilanza ambientale della Regione o un suo delegato.

3. Fanno inoltre parte della Commissione quattro esperti con qualificata, pluriennale e documentata professionalità ed esperienza nella tutela del paesaggio, scelti dalla Giunta regionale nell'ambito di terne designate dalle Università degli studi di Cagliari e di Sassari; dagli ordini professionali i cui iscritti siano competenti nella tutela del paesaggio; dalle fondazioni aventi per statuto finalità di promozione e tutela del patrimonio culturale e dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale.

4. Ai fini della ricezione delle terne designate è pubblicato apposito avviso, con assegnazione di un termine congruo. In caso di mancata designazione delle terne la Giunta procede autonomamente.

5. La Giunta regionale provvede alla nomina della Commissione regionale per il paesaggio con propria deliberazione entro centottanta giorni dal suo insediamento.

6. La Commissione è presieduta dal direttore generale della Pianificazione urbanistica territoriale e vigilanza edilizia della Regione o suo delegato."

## Art. 33

Modifiche all'articolo 3  
della legge regionale n. 20 del 1991

1. Nella legge regionale 1 luglio 1991, n. 20 (Norme integrative per l'attuazione della legge regionale n. 45 del 1989, concernente: "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale") e successive modifiche e integrazioni, sono abrogati:

- a) i commi 1 e 3 dell'articolo 3;
- b) l'articolo 4;
- c) l'articolo 5.

## Art. 34

Modifiche all'articolo 2  
della legge regionale n. 28 del 1998

1. All'articolo 2 della legge regionale n. 28 del 1998 e successive modifiche e integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 1, le parole "Assessore regionale della pubblica istruzione" sono sostituite dalle parole: "Assessorato regionale competente in materia di tutela paesistica"; la parola "subdelegato" è soppressa;
- b) al comma 3, dopo "ricevimento" sono aggiunte le seguenti parole: "o mediante posta elettronica certificata";
- c) al comma 4, le parole "tramite sistemi di fac-simile" sono sostituite dalle seguenti: "mediante posta elettronica certificata".

## Art. 35

Modifiche all'articolo 3  
della legge regionale n. 28 del 1998

1. All'articolo 3 della legge regionale n. 28 del 1998 e successive modifiche e integrazioni sono apportate le seguenti modifiche:

- a) comma 1, le parole "(Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)" sono soppresse;

- b) al comma 1, lettera a), le parole "interventi su edifici privati riguardanti le categorie di opere di cui all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), con esclusione di quelli previsti dalla lettera e)" sono sostituite dalle seguenti "interventi su edifici privati di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia che rispettino la medesima sagoma dell'edificio preesistente";
- c) al comma 1, lettera b), dopo le parole "completamento "B"", sono aggiunte le seguenti parole "non soggette all'obbligo pianificazione attuativi";
- d) al comma 1, lettera g), sono aggiunte le parole "riferito alla superficie aziendale";
- e) al comma 1, dopo la lettera h bis), è aggiunta la seguente: "h ter) gli interventi relativi alla realizzazione della pertinenze di cui all'articolo 817 del codice civile che non ricadono nelle ipotesi di cui alla precedente lettera h bis)."
- f) al comma 3, le parole "Il Sindaco, tramite gli uffici comunali" sono sostituite dalle seguenti "il comune";
- g) il comma 4, è sostituito dal seguente: "4 Le violazioni a tali prescrizioni di tutela paesistica, fermo restando gli obblighi previsti dal comma 2 dell'articolo 27 del decreto del presidente della Repubblica n. 380 del 2001, sono immediatamente segnalate dal comune al competente Ufficio di tutela del paesaggio per i provvedimenti di competenza".
- h) dopo il comma 4, sono aggiunti i seguenti:  
"4 bis. Anche per le autorizzazioni di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004 di competenza degli enti delegati si osservano le procedure e i termini di cui all'articolo 146 citato.  
4 ter. Le funzioni in materia di tutela paesaggistica possono essere delegate alle forme associative di cui al TUEL."

## Art. 36

Modifiche all'articolo 5 bis  
della legge regionale n. 28 del 1998

1. Il comma 2 dell'articolo 5 bis della legge regionale n. 28 del 1998 e successive modifiche e integrazioni è abrogato.

## Art. 37

Modifiche all'articolo 7  
della legge regionale n. 28 del 1998

1. Nel comma 2 dell'articolo 7 della legge regionale n. 28 del 1998 e successive modifiche e integrazioni, le parole "L'Assessore regionale" sono sostituite dalle parole: "Assessorato regionale competente in materia di tutela paesistica".

## Art. 38

Modifiche all'articolo 8  
della legge regionale n. 28 del 1998  
(Intervento sostitutivo della Regione)

1. L'articolo 8 della legge regionale n. 28 del 1998 e successive modifiche e integrazioni è sostituito dal seguente:

"Art. 8 (Intervento sostitutivo della Regione)

1. Qualora l'organo comunale competente non provveda, nei termini previsti, al rilascio o al diniego dell'autorizzazione paesistica, il richiedente può presentare, entro i successivi trenta giorni, istanza di autorizzazione all'Assessorato regionale competente in materia di tutela paesistica che vi provvede entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta."

## Art. 39

Modifiche all'articolo 9  
della legge regionale n. 28 del 1998

1. All'articolo 9 della legge regionale n. 28 del 1998 e successive modifiche e integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

- a) nella rubrica, le parole "dell'Assessore" sono sostituite dalle seguenti "della Regione";
- b) al comma 5, le parole "Assessore regionale della pubblica istruzione, prevista dall'articolo 12 della legge n. 1497 del 1939" sono sostituite dalle parole "Assessorato regionale competente in materia di tutela paesistica".
- c) il comma 6, è sostituito dal seguente:  
"6. Anche per le autorizzazioni di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004 di competenza della Regione si osservano le procedure e i termini di cui all'articolo 146 citato."

## Art. 40

Modifiche all'articolo 10  
della legge regionale n. 28 del 1998  
(Norme sulla trasparenza amministrativa)

1. L'articolo 10 della legge regionale n. 28 del 1998 e successive modifiche e integrazioni, è sostituito dal seguente:

"Art. 10 (Norme sulla trasparenza amministrativa)

1. Presso ogni amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è istituito un elenco delle autorizzazioni rilasciate, aggiornato almeno ogni trenta giorni e consultabile per via telematica, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione, con la annotazione sintetica del relativo oggetto.
2. Si applicano le vigenti disposizioni in materia di accesso."

## Art. 41

Modifiche all'articolo 12  
della legge regionale n. 28 del 1998

1. L'articolo 12 della legge regionale n. 28 del 1998 e successive modifiche e integrazioni è abrogato.

## Art. 42

Modifiche all'articolo 31  
della legge regionale n. 7 del 2002

1. Dopo il comma 5 quater dell'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione - legge finanziaria 2002) e successive modifiche e integrazioni, è aggiunto il seguente:  
"5 quinquies. Salvo l'ipotesi di cui al comma 5 ter, la pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva del piano sul BURAS, in assenza di positiva conclusione del procedimento di cui al comma 5, determina l'annullabilità del piano per violazione di legge."

## Art. 43

Modifiche all'articolo 6  
della legge regionale n. 8 del 2004

1. Nel comma 1 dell'articolo 6 della legge regionale n. 8 del 2004 e successive modifiche e integrazioni, la parola "ammissibile" è sostituita dalla parola "ammissibili" e le parole "per la suddetta zona" sono sostituite dalle parole "per il calcolo della fruibilità ottimale del litorale".

## Art. 44

Modifiche all'articolo 17  
della legge regionale n. 2 del 2007

1. L'articolo 17 della legge regionale 29 maggio 2007, n. 2 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione - legge finanziaria 2007) e successive modifiche e integrazioni è abrogato.

## Art. 45

Modifiche alla legge regionale n. 4 del 2009

1. Nella legge regionale n. 4 del 2009 e successive modifiche e integrazioni sono abrogati:

- a) l'articolo 7, dalla data di entrata in vigore della presente legge, ai fini dell'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 2, comma 5, articolo 3, comma 3, e articolo 4, comma 1, della legge regionale n. 4 del 2009 e successive modifiche e integrazioni è necessaria la sola autorizzazione, paesaggistica;
- b) i commi 1, 1 bis e 2 dell'articolo 10;
- c) l'articolo 12.

## Art. 46

Modifiche all'articolo 13  
della legge regionale n. 4 del 2009  
(Disciplina degli interventi ammissibili  
nella fase di adeguamento degli strumenti  
urbanistici al Piano paesaggistico regionale)

1. All'articolo 13 della legge regionale n. 4 del 2009 e successive modifiche e integrazioni sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 1, lettera a), dopo il punto 1), è aggiunto il seguente  
"1 bis) gli interventi di ristrutturazione edilizia che non alterino lo stato dei luoghi, il profilo esteriore, la volumetria degli edifici;"
- b) al comma 1, lettera b), dopo il punto 2 è aggiunto il seguente:

- "2 bis) che ricadano nelle aree delimitate dagli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee D, qualora le aree siano intercluse, ovvero contigue e integrate in termini di infrastrutture, con l'ambito urbano o con altre zone D già realizzate;"
- c) al comma 1, lett. c), dopo le parole "e, se di iniziativa privata, convenzionati", sono aggiunte "alla data del 25 maggio 2006. Per le zone F costiere, inoltre, non deve essere stato superato, a livello comunale, il limite del 50 per cento delle volumetrie ammissibili calcolato con l'utilizzo dei parametri massimi previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 per la determinazione della fruibilità ottimale del litorale e del rapporto di sessanta metri cubi ad abitante" ed è soppresso il periodo "Può, inoltre, essere concluso il procedimento di approvazione dei piani attuativi legittimamente adottati prima dell'approvazione del Piano paesaggistico regionale."
- d) al comma 1, la lett. d) è sostituita dalla seguente:
- "d) nei comuni non dotati di Piano urbanistico comunale ai sensi della legge regionale n. 45 del 1989, sono, altresì, realizzabili gli interventi localizzati nelle altre zone territoriali omogenee C, D, G, e F, all'interno della fascia dei 2.000 metri dalla linea di battigia e, per le isole minori, entro i 500 metri dalla linea di battigia, previsti dagli strumenti attuativi approvati e, se di iniziativa privata, convenzionati alla data dell'11 agosto 2004, purché alla stessa data sia stato determinato un mutamento consistente e irreversibile dello stato dei luoghi, nel senso che sia stato eseguito almeno il 70 per cento dell'importo dei lavori del reticolo stradale previsto dal piano attuativo. In tale ipotesi, qualora il piano o la convenzione siano successivamente scaduti, si può procedere, entro il 31 dicembre 2015, a una nuova approvazione e alla stipula di una nuova convenzione. Per le zone F costiere, inoltre, non deve essere stato superato, a livello comu-

nale, il limite del 50 per cento delle volumetrie ammissibili calcolato con l'utilizzo dei parametri massimi previsti dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983 per la determinazione della fruibilità ottimale del litorale e del rapporto di sessanta metri cubi ad abitante.";

- e) al comma 1, la lett. e) è soppressa;
- f) al comma 1, la lett. f bis) è soppressa;
- g) al comma 2 sono soppressi il secondo e il terzo periodo.

#### Art. 47

Modifiche all'articolo 13 bis  
della legge regionale n. 4 del 2009

1. L'articolo 13 bis della legge regionale n. 4 del 2009 è abrogato.

#### Art. 48

Modifiche all'articolo 15  
della legge regionale n. 4 del 2009

1. L'articolo 15 della legge regionale n. 4 del 2009 e successive modifiche e integrazioni è abrogato.

#### Art. 49

Modifiche all'articolo 15 bis  
della legge regionale n. 4 del 2009

1. L'articolo 15 bis della legge regionale n. 4 del 2009 e successive modifiche e integrazioni è abrogato.

#### Art. 50

Modifiche all'articolo 18  
della legge regionale n. 12 del 2011

1. Il comma 32 dell'articolo 18 della legge regionale 30 giugno 2011, n. 12 (Dispo-

sizioni nei vari settori di intervento) e successive modifiche e integrazioni è abrogato.

nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna.

#### Art. 51

Modifiche alla legge regionale n. 19 del 2011

1. È abrogata la legge regionale 21 settembre 2011, n. 19 (Provvidenze per lo sviluppo del turismo golfistico) e successive modifiche e integrazioni.

#### Art. 52

Espressione del parere regionale

1. Dall'entrata in vigore della presente legge non trovano più applicazione le disposizioni che prevedono il rilascio del parere regionale previsto dal decreto assessoriale n. 2266/U del 1983, per la realizzazione di edifici in agro "con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 metri cubi, o con numero di addetti superiore a 20 unità, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie)".

#### Art. 53

Disposizioni finali ed entrata in vigore

1. Entro sessanta giorni dalla entrata in vigore della presente legge, il Presidente della Regione provvede, ai soli fini conoscitivi, su proposta dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica, alla pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione autonoma della Sardegna di un testo coordinato delle leggi regionali n. 23 del 1985, n. 45 del 1989, n. 28 del 1998, n. 7 del 2002, limitatamente all'articolo 31, n. 8 del 2004 e n. 4 del 2009, con le modifiche introdotte dalla presente legge.

2. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione

