



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

Disegno di legge concernente “Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 22 del 1984, alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 24 del 2016”.

Relazione

Il presente disegno di legge recante “Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia”, è stato predisposto a seguito delle verifiche intermedie finalizzate alla valutazione degli effetti della regolazione contenuta nella legge regionale n. 8 del 2015 (“Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”) sui destinatari e delle eventuali difficoltà emerse in fase di applicazione. Il testo recepisce, inoltre, i suggerimenti formulati dalla Rete delle professioni tecniche ed è stato, con la stessa, oggetto di condivisione.

Il nuovo disegno di legge introduce ulteriori elementi di chiarezza e semplificazione normativa per superare criticità non risolte dal testo previgente e risolvere dubbi interpretativi, alcuni dei quali emersi nel corso dell’attività di supporto agli enti locali nella interpretazione e applicazione delle disposizioni legislative regionali in materia urbanistica ed edilizia.

Analisi dell’articolato

Il presente disegno di legge è articolato in sei Capi, qui di seguito elencati:

- il primo raccoglie le modifiche alla legge regionale del 11 ottobre 1985 n. 23”, recante “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative”;
- il secondo raccoglie le modifiche alla legge regionale del 22 dicembre 1989 n. 45, recante “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”;
- il terzo raccoglie le modifiche alla legge regionale n. 8 del 2015, recante “Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio”;
- il quarto contiene “Modifiche alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n.12 del 1994”;
- il quinto contiene “Disposizioni varie”;
- il sesto raccoglie le “Disposizioni finali”.



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

Il Capo I, “Modifiche alla legge regionale del 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”” è composto da otto articoli.

L'art. 1 sostituisce l'art. 3 della legge regionale n. 23 del 1985, definendo gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio soggetti a permesso di costruire

L'art. 2 sostituisce l'art. 5 della legge regionale n. 23 del 1985, aggiornando i riferimenti in esso contenuti, espressamente disciplinando le ipotesi di traslazione e rototraslazione degli edifici, le variazioni in diminuzione dei distacchi, della cubatura dei volumi pertinenziali e tecnici, e della distribuzione interna delle unità abitative. Regola espressamente, con inserimento di una disposizione aggiuntiva analoga a quella contenuta nel testo unico sull'edilizia (DPR n. 380 del 2001), la qualificazione delle variazioni ai progetti relativi a immobili vincolati.

L'art. 3, sostituisce l'art. 6 della legge regionale n. 23 del 1985, ed espunge le disposizioni in materia di sanzioni per mutamenti di destinazione d'uso non previamente assentiti, la cui disciplina è contenuta nell'art. 11 come proposto in modifica. È eliminato il riferimento alla “ordinanza”, ferma la competenza all'adozione degli atti sanzionatori da parte del comune.

L'art. 4 introduce l'art. 7-ter che definisce e disciplina le varianti in corso d'opera non sostanziali e in diminuzione. Il testo recepisce in larga parte i prevalenti indirizzi giurisprudenziali formati sulla qualificazione delle varianti, nella disposizione sono anche presenti norme procedurali, in materia di titolo e disciplina applicabile alle varianti.

L'art. 5 sostituisce l'art. 10-bis della legge regionale n. 23 del 1985, innovando e semplificando l'elenco degli interventi soggetti a SCIA, ricomprendendo tra essi gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti parti strutturali o comportanti l'inserimento di elementi strutturali, sopprimendo le disposizioni di interventi già riconducibili alla categoria della manutenzione straordinaria. È soppressa la lettera relativa alle varianti in corso d'opera, che trovano regolamentazione nel nuovo art. 7-ter. Sono, assoggettati a SCIA gli interventi di ristrutturazione edilizia che non incidono sulla sagoma dell'organismo edilizio esistente o preesistente e le opere necessarie per il completamento di interventi già oggetto di concessione edilizia o permesso di costruire decaduti per decorrenza dei termini, fermo il rispetto del progetto originario e delle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti al momento della presentazione della segnalazione. Sono aggiunte due ulteriori categorie di intervento, entrambe ipotesi di nuova costruzione in attuazione di precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute in piani attuativi o negli strumenti urbanistici comunali. È infine assoggettata a SCIA l'installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati utilizzati come ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili. La sanzione per la mancata dichiarazione di fine lavori è posta a carico del soggetto tenuto a



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

effettuare la comunicazione. Sono disciplinati i controlli a campione da eseguirsi, a cura dello Sportello unico per l'edilizia, ai fini della verifica dei presupposti e dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'intervento edilizio, nonché della veridicità di tutte le dichiarazioni, certificazioni, attestazioni ed asseverazioni allegate alla SCIA. Una disposizione finale chiarisce, infine, quali sono le sanzioni irrogabili in funzione del tempo di commissione della violazione e di conclusione del procedimento sanzionatorio.

L'art. 6 sostituisce l'art. 11 della legge regionale n. 23 del 1985, che definisce le categorie funzionali urbanisticamente rilevanti e le destinazioni d'uso. Viene specificata in un comma aggiuntivo la definizione dei servizi strettamente connessi alla residenza. Stabilisce inoltre le condizioni che consentono la modifica delle percentuali tra destinazioni d'uso eventualmente stabilite dai piani attuativi. Sono oggetto di semplificazione anche le disposizioni regolanti il titolo abilitativo richiesto e le sanzioni applicabili.

L'art. 7 sostituisce l'art. 14 della legge regionale n. 23 del 1985, opere eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa, in quanto la norma precedente mutuava in larga parte la previgente disciplina in materia di opere eseguite in assenza di autorizzazione e aveva generato dubbi interpretativi in merito alle sanzioni applicabili.

L'art. 8 sostituisce l'art. 15 della legge regionale n. 23 del 1985, specificando le dimensioni degli interventi di lieve entità e introduce la fattispecie della comunicazione di avvio lavori asseverata per alcune tipologie di intervento. Una disposizione finale chiarisce, infine, quali sono le sanzioni irrogabili in funzione del tempo di commissione della violazione e di conclusione del procedimento sanzionatorio.

L'art. 9 sostituisce l'art. 15-quater della legge regionale n. 23 del 1985, in materia di parcheggi privati, ridefinendo i casi in cui gli stessi devono essere garantiti, chiarendo le condizioni di realizzazione in caso di frazionamenti di unità immobiliari.

L'art. 10 apporta modifiche all'art. 16 della legge regionale n. 23 del 1985, prevedendo la possibilità di presentare contestualmente alla domanda di accertamento di conformità un'istanza finalizzata alla realizzazione di una limitata serie di opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità.

Il Capo II, "Modifiche alla legge regionale del 22 dicembre 1989 n. 45 "norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" è composto da tre articoli.

L'art. 11, nel modificare il comma 2 dell'art. 10-bis della legge regionale n. 45 del 1989, aggiunge alle ipotesi di esclusione dal vincolo di integrale conservazione gli interventi relativi alla localizzazione di strutture leggere e amovibili di ridotte dimensioni, funzionali allo svolgimento di attività sportive e ludico ricreative e connesse all'uso del mare e delle acque interne, e le



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

infrastrutture puntuali a servizio delle strutture di interesse turistico-ricreativo dedicate alla nautica da diporto.

L'art. 12 sostituisce l'art. 20 della legge regionale n. 45 del 1989, integrando la previsione con l'espresso riferimento alla verifica di coerenza di cui all'art. 31 della legge regionale n. 7 del 2002 e dettando disposizioni finalizzate alla semplificazione dei procedimenti di variante. In particolare, nel caso di applicazione di disposizioni legislative che riconoscono all'autorizzazione o all'approvazione di progetti l'effetto di variante allo strumento urbanistico, la verifica di coerenza è espressa dai rappresentanti della Regione in sede di conferenza di servizi, non occorrendo in tali ipotesi il previo parere del Comitato tecnico regionale per l'urbanistica. Analogamente ai fini dell'espressione della verifica di coerenza da parte della Direzione generale competente non occorre la preventiva acquisizione del parere da parte dell'organo di confluenza della Giunta nell'ipotesi di varianti connesse all'approvazione di opere pubbliche o finalizzate al ripristino delle originarie destinazioni agricole, all'introduzione di aree di salvaguardia, alla variazione della qualificazione delle aree standard, alla correzione di errori materiali o alla modifica del Regolamento Edilizio. Sono apportate modifiche alla previsione contenuta nella lettera c) del comma 9-bis ed è aggiunta la possibilità di apportare varianti aventi ad oggetto la realizzazione di interventi tesi a garantire i servizi pubblici, la sicurezza pubblica e la protezione civile, l'esercizio della libertà di religione e di espressione etico-sociale. È esplicitato che la variante proposta, oggetto di positiva verifica di coerenza ai sensi dell'art. 31 della legge regionale n. 7 del 2002, costituisce parziale adeguamento del Piano urbanistico comunale al Piano paesaggistico regionale.

L'art. 13 introduce l'art. 22-bis della legge regionale n. 45 del 1989 che riunisce in maniera organica la disciplina del Piano di utilizzo dei litorali.

L'art. 14 sostituisce l'art. 41 della legge regionale n. 45 del 1989, contributi per la predisposizione degli strumenti urbanistici, rimodulando l'erogazione dei contributi regionali per la redazione degli strumenti urbanistici e vincolandone il saldo all'esito positivo della verifica di coerenza di cui all'art. 20 comma 5 della stessa legge.

Il Capo III, "Modifiche alla legge regionale del 23 aprile 2015 n. 8 "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio" è composto da nove articoli.

L'art. 15 sostituisce l'art. 26 della legge regionale n. 8 del 2015, e chiarisce, univocamente, che gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove residenze in agro sono ammissibili unicamente ove presentati da un imprenditore agricolo "professionale", figura alla quale si è costantemente fatto riferimento, sia negli atti interpretativi assunti dalla Giunta, sia nei lavori del Consiglio regionale in occasione dell'approvazione della citata legge regionale n. 8. Specifica, inoltre, che tale



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

qualificazione soggettiva non è riconosciuta nel caso di interventi da realizzare all'interno dei centri rurali, ovvero all'interno degli insediamenti preesistenti, caratterizzati dalla presenza di residenze, e perimetrati all'interno degli strumenti urbanistici comunali, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia urbanistica. È aggiunto, inoltre, un comma finalizzato a consentire il recupero degli edifici preesistenti e dismessi di proprietà pubblica o non utilizzati da almeno 10 anni se di proprietà privata, al fine di incentivare il turismo sostenibile.

L'art. 16 apporta modifiche all'art. 26 della legge regionale n. 8 del 2015 attribuendo un'unica misura massima e un unico limite massimo agli incrementi volumetrici nelle zone urbanistiche B e C.

L'art. 17 introduce all'art. 31 della legge regionale n. 8 del 2015 una modifica finalizzata a garantire il coordinamento delle disposizioni e l'ammissibilità degli interventi anche all'interno della zona A al di fuori della fascia dei 300 metri per le strutture turistico-ricettive.

L'art. 18 inserisce un comma aggiuntivo all'art. 32 della legge regionale n. 8 del 2015, teso a riconoscere l'esistenza di un sottotetto in presenza di un unico livello agibile.

L'art. 19 sostituisce il comma 5 dell'art. 33 della legge regionale n. 8 del 2015, in materia di riuso degli spazi di grande altezza, eliminando l'arretramento minimo da rispettare nella realizzare dei soppalchi, ferme restando le ulteriori disposizioni tese ad evitare l'alterazione della percezione dell'originaria ripartizione orizzontale del prospetto dell'edificio oggetto di intervento.

L'art. 20 sostituisce l'art. 34 della legge regionale n. 8 del 2015 introducendo con riferimento ai soli edifici di interesse artistico, storico, archeologico o etno-antropologico vincolati ai sensi della parte II del d.lgs. n. 42 del 2004, agli edifici di interesse paesaggistico o identitario individuati nel PPR ed inclusi nel Repertorio del mosaico e agli edifici individuati dal PUC ai sensi dell'art. 19, comma 1, lettera h), della legge regionale n. 45 del 1989, la possibilità di sfruttare gli incrementi volumetrici disciplinati dalla legge regionale n. 8 del 2015 esclusivamente tramite la realizzazione di corpi di fabbrica separati, fatte salve le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle vigenti disposizioni paesaggistiche.

L'art. 21 sostituisce l'art. 36 della legge regionale n. 8 del 2015, introducendo tra le condizioni da rispettare ai fini della realizzazione dell'intervento, ove lo stesso sia realizzato mediante corpi di fabbrica separati, che gli stessi debbano inserirsi in modo organico e coerente con i caratteri formali, architettonici, paesaggistici e ambientali del contesto. E' aggiunta una disposizione finalizzata a disciplinare le condizioni di realizzazione degli interventi in zona agricola, espressamente prevedendo la deroga alla superficie minima di intervento prevista dalle vigenti disposizioni regionali e comunali, fermo il rispetto del limite minimo di 1 ettaro, e ferme le eventuali ulteriori limitazioni derivanti dalle vigenti disposizioni paesaggistiche. La superficie minima delle unità derivate dall'eventuale frazionamento dell'unità immobiliare oggetto dell'incremento



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

volumetrico è portata a 50 mq. Un comma aggiuntivo regola la cessione dei crediti edilizi derivanti dalle singole unità immobiliari ad uso residenziale facenti parte di un unico edificio.

L'art. 22 sostituisce l'art. 38 della legge regionale n. 8 del 2015, chiarisce la nozione di aree di particolare valore paesaggistico sostituendo a tale dicitura una elencazione più puntuale. Introduce la lettera e-bis) con possibilità di esecuzione degli interventi all'interno del perimetro di tutela integrale e della fascia di rispetto condizionata dei beni dell'assetto storico culturale del Piano paesaggistico regionale. Prevede alla lettera e-ter) la possibilità per i comuni di riconoscere con propria deliberazione consiliare ulteriori aree nelle quali gli interventi sono ammessi.

L'art. 23 sostituisce l'art. 39 della legge regionale n. 8 del 2015, garantendo un migliore coordinamento delle disposizioni. Con una integrazione del comma 15 aggiuntiva è prevista l'applicabilità della disposizione regolamentata da tale disposizione nella fascia di 150 metri dalla linea di battigia marina nelle isole di Sant'Antioco, San Pietro, La Maddalena e Santo Stefano e nell'intero territorio delle restanti isole minori della Sardegna. Un comma finale aggiuntivo prevede, infine, l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo anche in caso di demolizione parziale, che per motivate e comprovate ragioni tecniche può essere posticipata rispetto alla ricostruzione, chiarendo che ove il credito volumetrico sia utilizzato per la realizzazione di un corpo di fabbrica separato, lo stesso è parametrato al volume oggetto di demolizione e che in quest'ultimo caso l'edificio originario deve essere oggetto di riqualificazione in funzione della tipologia edilizia e del contesto.

L'art. 24, sostituisce l'art. 40 della legge regionale n. 8 del 2015, e introduce la previsione di programmi di riqualificazione urbanistica a valenza ambientale.

Il Capo IV, "Modifiche alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 12 del 1994" è composto da tre articoli.

L'art. 25, modifica l'art. 3 della legge regionale n. 28 del 1998 al fine di garantire il necessario allineamento normativo tra le previsioni della stessa legge e la normativa succedutasi nel tempo con particolare riferimento alle disposizioni in materia edilizia. Sono, quindi, chiarite le competenze attribuite ai Comuni delegati all'esercizio delle funzioni in materia paesaggistica.

L'art. 26 sostituisce l'art. 5-bis della legge regionale n. 28 del 1998, e ridefinisce gli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata ai sensi dell'Allegato A del regolamento recante "Individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata previsto dall'art. 12, comma 2, del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83), convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, così come modificata dall'art. 25, comma 2, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014 n. 164".



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

L'art. 27 introduce dopo l'art. 18-ter della legge regionale n.12 del 1994, l'art. 18-quater che stabilisce disposizioni in materia di alienazione, permuta, trasferimento e sclassificazione in materia di terreni ad uso civico.

Il **Capo V, "Disposizioni varie"** è composto da cinque articoli.

L'art. 28 consente, alle stesse condizioni previste dall'art. 36 della legge regionale n. 8 del 2015 come modificato dall'art. 21 della presente legge, il frazionamento delle unità immobiliari derivanti dalla realizzazione, in forza della legge regionale n. 4 del 2009, di incrementi volumetrici.

L'art. 29 contiene disposizioni finalizzate ad agevolare gli interventi di recupero, ristrutturazione, rifunzionalizzazione, efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente, consentendo ai comuni di ridurre il contributo di costruzione.

L'art. 30 introduce e disciplina competenze e composizione dell'Osservatorio regionale per l'urbanistica e l'edilizia è un organo tecnico consultivo della Giunta regionale.

L'art. 31 introduce e disciplina competenze e composizione della Commissione permanente sulle problematiche edilizie e urbanistiche della disabilità.

L'art. 32, al fine di superare le situazioni di degrado legate alla presenza di costruzioni non ultimate e prive di carattere compiuto le cui opere sono state legittimamente avviate e il cui permesso di costruire è scaduto o dichiarato decaduto alla data di entrata in vigore della presente legge e non può essere rinnovato a seguito dell'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, introduce disposizioni straordinarie per il loro completamento. La richiesta del relativo permesso di costruire deve avvenire entro trentasei mesi dall'entrata in vigore della presente legge.

Il **Capo VI, "Disposizioni finali"** è composto da tre articoli.

L'art. 33 contiene l'abrogazione dell'art. 10 bis della legge regionale 45 del 1989.

L'art. 34 contiene la norma finanziaria, specificando che la legge non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

L'art. 35 disciplina l'entrata in vigore.